



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01357

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री वैभव जायसवाल, पिता—श्री विनोद जायसवाल,
निवासी—जबड़ापारा रोड, गली नं.—4,
नया सरकंडा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—भागीदार श्रीमती प्रीति शराफ,
निवासी—साई कृपा निकेतन, सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री अभिनव पाठक, पिता—श्री मिथलेश पाठक,
निवासी—मेन रोड सरकंडा, जैन मंदिर के सामने,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य झा, अधिवक्ता आवेदक।
- (2) श्री रुचिर झंवर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“बालाजी हाईट्स”, सीपत रोड, सरकंडा, जिला—बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—20 / 09 / 2021)

आवेदक श्री वैभव जायसवाल, पिता—श्री विनोद जायसवाल, निवासी—जबड़ापारा रोड, गली नं.—4, नया सरकंडा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में एक दुकान को कुल राशि रूपये 13,00,000/- में क्रय करने का सौदा करते हुये दिनांक 23.07.2015 को इकरारनामा निष्पादित कर वर्ष 2015 में अनावेदक को अग्रिम राशि रूपये 11,00,000/- का भुगतान किया। इकरारनामा अनुसार आवेदक को शेष राशि का रूपये 2,00,000/- का भुगतान रजिस्ट्री के समय करना था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा राशि प्राप्त करने के बावजूद आज दिनांक

तक निर्माण नहीं करते हुये उसके साथ धोखाधड़ी की गई है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने अथवा अविलंब क्रयशुदा दुकान का विधिवत् आधिपत्य दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा धोखाधड़ी किये जाने हेतु उन्हें दंडित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदकगण की उपस्थिति हेतु समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 के अनुपस्थित होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने आवेदक के साथ दिनांक 23.07.2015 को इकरारनामा निष्पादित कर ग्राम-चांटीडीह, जिला-बिलासपुर में खसरा नं.-211/28 में स्थित निर्माणाधीन दुकान का सौदा किया था। किन्तु उक्त इकरारनामा में क्रेता के स्थान पर श्री अभिनव पाठक तथा विक्रेता के स्थान पर श्री वैभव जायसवाल के हस्ताक्षर हैं, जो इकरारनामा की वैधानिकता पर प्रश्नचिन्ह लगाते हैं। अनावेदक क्रमांक-2 ने राशि प्राप्त कर निर्माण कार्य प्रारंभ करने का लेख किया है। परन्तु भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूमि का नक्शा व ले-आउट स्वीकृत नहीं कराये जाने के कारण नगर निगम द्वारा निर्माण कार्य रोक दिया गया। अनावेदक क्रमांक-2 ने बताया है कि भूमिस्वामी द्वारा विवादित भूमि को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया है, जिसके कारण वह आवेदक को दुकान का आधिपत्य सौंपने में असमर्थ रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने मेसर्स बालाजी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स के केवल दो भागीदारों को पक्षकार बनाया है, जबकि अनावेदक फर्म में चार भागीदार हैं - (1) श्रीमती प्रीति शराफ, पति-श्री रूपेश शराफ, (2) श्री अभिनव पाठक, पिता-श्री मिथलेश पाठक, (3) श्री रजनीश मलिक, पिता-श्री पी.एन. मलिक, (4) श्री सुदीप दुबे, पिता-स्व. श्री बी.एल. दुबे तथा आवेदक ने प्रकरण के निराकरण हेतु शेष भागीदारों को आवश्यक पक्षकार बनाये जाने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने पार्टनरशिप डीड दिनांक 19.09.2014 का उल्लेख करते हुये अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने डीड अनुसार 6 दुकानों और 16 फ्लैट्स के विरुद्ध एक मंजिल व 6 दुकानों का निर्माण कर लिया था। परन्तु भूमिस्वामी श्रीमती प्रीति शराफ द्वारा उक्त निर्माण को तोड़कर विवादित भूमि को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उक्त के संबंध में शिकायत किये जाने उपरांत नामांतरण की प्रक्रिया लंबित है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 के साथ ग्राम-चांटीडीह, जिला-बिलासपुर में खसरा नं.-211/28 में स्थित निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में एक दुकान को कुल राशि रूपये 13,00,000/- में क्रय करने हेतु अग्रिम राशि रूपये 11,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 23.07.2015 को इकरारनामा निष्पादित किया था। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने उपरोक्तानुसार अग्रिम राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को कर दिया था तथा शेष राशि रूपये 2,00,000/- का भुगतान रजिस्ट्री के समय करना था। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने इकरारनामा निष्पादन किया जाना स्वीकार किया है। किन्तु क्रेता तथा विक्रेता के हस्ताक्षर गलत स्थान पर होने के कारण इकरारनामा की वैधता पर प्रश्नचिन्ह होने का उल्लेख किया है। चूँकि दोनों ही पक्षों द्वारा इकरारनामा निष्पादित होना स्वीकार किया गया है। ऐसी परिस्थिति में केवल सही स्थान पर हस्ताक्षर नहीं होने के कारण इकरारनामा को अवैध मानना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी उल्लेख किया है कि विवादित भूमि पर प्रोजेक्ट विकास हेतु अनावेदक फर्म द्वारा दिनांक 19.10.2014 को भूमिस्वामी श्रीमती प्रीति शराफ के साथ विकास अनुबंध निष्पादित किया गया था। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रस्तुत पार्टनरशिप डीड दिनांक 19.09.2014 के अनुसार अनावेदक फर्म में चार भागीदार हैं, जिनकी भागीदारी निम्नानुसार है :- श्रीमती प्रीति शराफ-20 प्रतिशत, श्री अभिनव पाठक-50 प्रतिशत, श्री रजनीश मलिक-20 प्रतिशत, श्री संदीप दुबे-10 प्रतिशत। अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं स्वीकार किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट स्वीकृत नहीं होने के कारण नगर निगम, बिलासपुर द्वारा निर्माण कार्य रोक दिये जाने उपरांत मूल भूमिस्वामी श्रीमती प्रीति शराफ द्वारा छलपूर्वक अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये निर्माण कार्य को छोड़कर विवादित भूमि अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दी है। इस

प्रकार यह स्पष्ट है कि विवादित भूमि का विक्रय अन्य व्यक्ति को हो जाने के कारण इकरारनामा अनुसार विवादित स्थल पर दुकान का निर्माण संभव नहीं है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 ने वर्ष 2015 में रूपये 11,00,000/- प्राप्त करने उपरांत उक्त स्थल पर निर्माण संभव नहीं होने के बावजूद भी आवेदक की राशि वापस नहीं की है। स्पष्ट है कि अनावेदकगण तथा भूमिस्वामी के मध्य विवाद होने के कारण आवेदक को आर्थिक नुकसान उठाना पड़ रहा है, जो कदापि न्यायोचित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनावेदक फर्म के भागीदार के रूप में वर्ष 2015 में आवेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित कर अग्रिम राशि प्राप्त की गई है, जिसका क्रियान्वयन करने में अनावेदक फर्म असफल रही है। भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 की धारा-25 अनुसार "हर भागीदार, फर्म के ऐसे सब कार्यों के लिये जो उसके भागीदार रहते हुये किये जाते हैं, अन्य सब भागीदारों के साथ सयुक्ततः दायी है और पृथक्तः भी।" चूँकि पार्टनरशिप डीड अनुसार फर्म के पूर्व उल्लेखित चारों पार्टनर्स की भागीदारी क्रमशः 20 प्रतिशत, 50 प्रतिशत, 20 प्रतिशत तथा 10 प्रतिशत है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18(1) अंतर्गत अनावेदक फर्म के चारों भागीदार उपरोक्त उल्लेखित भागीदारी के अनुरूप आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

6. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 23.07.2015 से 6 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 11,00,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 6 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 6,22,325/- का हकदार है। अर्थात् चारों भागीदार क्रमशः अपनी भागीदार के अनुरूप आवेदक को रूपये $(2,20,000 + 1,24,465=)$ 3,44,465/-, रूपये $(5,50,000 + 3,11,162.50=)$ 8,61,162.50/-, रूपये $(2,20,000 + 1,24,465=)$ 3,44,465/- तथा रूपये $(1,10,000 + 62,232.50=)$ 1,72,232.50/- का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 11,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 6,22,325/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष