



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01463

— समक्ष —

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

- (1) श्री अमित कुमार शर्मा, पिता—श्री एच. आर. शर्मा,
- (2) श्री अतुल कुमार शर्मा, पिता—श्री एच. आर. शर्मा,
निवासी—ओ-3, विशाल नगर, छत्तीसगढ़ होटल के पीछे,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री राजीव दास, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—18 / 11 / 2021)

आवेदकगण श्री अमित कुमार शर्मा एवं श्री अतुल कुमार शर्मा, निवासी— ओ-3, विशाल नगर, छत्तीसगढ़ होटल के पीछे, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” में वाणिज्यिक कम आवासीय भूखण्ड क्रमांक—बी-45 को क्रय करने हेतु दिनांक 16.04.2015 को आवेदन प्रस्तुत किया था। आवेदकगण ने उक्त संबंध में अनावेदक को राशि रूपये 3,24,360/- का भुगतान भी किया था। इसके उपरांत अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 07.05.2015 के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक—45, कुल विक्रय प्रतिफल 32,92,975/- को आबंटित किया गया। आवेदकगण ने उक्त भूखण्ड के विक्रय प्रतिफल के भुगतान हेतु अनावेदक से

अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर भारतीय स्टेट बैंक से रूपये 15,00,000/- ऋण प्राप्त कर जून, 2017 तक अनावेदक को रूपये 29,84,270/- का भुगतान कर दिया है। आवेदकगण के अनुसार अनेकों बार पत्राचार व आग्रह करने उपरांत अनावेदक ने दिनांक 03.12.2019 को अंतिम किश्त रूपये 3,07,806/- का भुगतान दिनांक 16.12.2019 तक करने हेतु उन्हें सूचित किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि विवादित स्थल के निरीक्षण करने तथा अनावेदक कार्यालय के माध्यम से उन्हें यह जानकारी प्राप्त हुई है कि विवादित भूखण्ड की भूमि 60 प्रतिशत जल के नीचे है, जिसकी वजह से कोई भी निर्माण कार्य नहीं हुआ है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने आवेदकगण को अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव भी दिया है, जो अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है। साथ ही आवेदकगण ने अनावेदक से भुगतान की गई राशि को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार वापस करने का अनुरोध किया है। परन्तु राशि का भुगतान प्राप्त करने के 4 से 6 वर्ष पश्चात् भी अनावेदक द्वारा केवल मूल राशि ही वापस की जा रही है। जबकि आवेदकगण ने ऋण के ब्याज के रूप में रूपये 4,45,576/- का भुगतान कर दिया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक की लापरवाही की वजह से आवेदकगण बैंक ऋण प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं कर पाये हैं, जिससे उन्हें 14.5 प्रतिशत की दर से ऋण पर ब्याज का भुगतान करना पड़ रहा है। परन्तु अनावेदक ने पत्र दिनांक 06.11.2020 के माध्यम से यह सूचित किया है कि वह मूल राशि पर किसी ब्याज का भुगतान नहीं करेगा। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत तथा माननीय उच्च न्यायालय व माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न आदेशों के विपरीत है। अतः आवेदकगण ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, बैंक को भुगतान की गई राशि रूपये 4,45,576/- दिलाये जाने तथा अनावेदक द्वारा अर्द्धव्यवसायिक व्यवहार प्रदर्शित करने के कारण रूपये 10,00,000/- क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा उनके प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" में भूखण्ड क्रय करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के उपरांत दिनांक 07.05.2015 को कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 32,92,975/- पर भूखण्ड क्रमांक-बी-45 आबंटित करने की सूचना प्रदान की है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा जून, 2017 तक रूपये 29,84,270/- का भुगतान किया जा चुका

है। परन्तु आवेदकगण ने पत्र दिनांक 07.05.2015 को उचित रीति से समझा नहीं है। अनावेदक के अनुसार उक्त पत्र की कंडिका-बी में कहीं भी रजिस्ट्री निष्पादित करने का उल्लेख नहीं है। पत्र में केवल दिनांक 10.06.2017 तक अंतिम किश्त का भुगतान करने का उल्लेख है और पत्र की कंडिका-सी अनुसार अंतिम तीन किश्त का भुगतान अनावेदक द्वारा सूचित किये जाने पर ही किया जाना है। इसके पश्चात् ही भूखण्ड के पंजीयन तथा भौतिक आधिपत्य सौंपने की कार्यवाही करने का उल्लेख पत्र में है। इस संबंध में अनावेदक ने पत्र दिनांक 03.12.2019 के माध्यम से रूपये 3,07,806/- का भुगतान दिनांक 16.12.2019 तक करने हेतु आवेदकगण को सूचित किया था। अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि भूखण्ड हेतु प्रस्तावित भूमि 60 प्रतिशत जल के नीचे है। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने उन्हें दिनांक 07.12.2019 को कोई पत्र प्रेषित नहीं किया है। अनावेदक ने आगे उल्लेख किया है कि उन्होंने आवेदकगण को अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव भी दिया था। परन्तु आवेदकगण ने कोई अन्य चुनाव नहीं किया है।

अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये बताया है कि विवादित स्थल पर जलभराव का कारण प्रोजेक्ट भूमि से लगी हुई भूमि पर अन्य बिल्डर मेसर्स एच.बी.एन.डेयरीस् एण्ड एलाईड लिमि. द्वारा किया गया निर्माण कार्य है। अतः उक्त समस्या के लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं है और अनावेदक ने अपने उत्तरदायित्वों का निर्वहन करते हुये सभी आबंटितियों से नियमानुसार भूखण्ड को परिवर्तित करने हेतु संपर्क किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उक्त प्रायवेट बिल्डर वर्तमान में दीवालिया हो चुका है। अनावेदक नियमानुसार आबंटन निरस्तीकरण हेतु आवेदन प्राप्त होने पर कटौती कर राशि वापस करने हेतु तैयार है। अनावेदक ने विवादित भूखण्ड के विकास एवं विलंब हेतु उक्तानुसार उल्लेखित बिल्डर के द्वारा किये गये निर्माण कार्य को उत्तरदायी बताते हुये आवेदकगण को कोई ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने इस संबंध में आवेदकगण को पत्र दिनांक 06.11.2020 के माध्यम से सूचित भी किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का कोई उल्लंघन अथवा कोई व्यवसायिक कदाचरण नहीं किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण को नियमानुसार पैसे वापस करने हेतु अनावेदक के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित करने का आग्रह करते हुये आवेदकगण 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदकगण, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” में वाणिज्यिक कम आवासीय भूखण्ड क्रमांक-बी-45 को कुल रूपये 32,92,975/- में क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके पश्चात् दिनांक 07.05.2015 को विवादित भूखण्ड का आबंटन किया गया। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने विवादित भूखण्ड हेतु राशि रूपये 29,84,270/- का भुगतान जून, 2017 तक किया है। उभय पक्षों ने भी यह स्वीकार किया है कि अनावेदक ने शेष राशि के भुगतान हेतु मांग पत्र प्रेषित किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड की प्रस्तावित भूमि में जलभराव होने के कारण उक्त भूमि 60 प्रतिशत जल के नीचे है, जिसकी वजह से विवादित भूमि पर विकास/निर्माण कार्य नहीं हो पाया है। अनावेदक ने आवेदकगण को उक्त भूखण्ड के स्थान पर अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव भी दिया है। परन्तु आवेदकगण के अनुसार अन्य भूखण्ड का आकार व स्थिति आवेदकगण की मंशा अनुसार नहीं होने के कारण उन्होंने कोई अन्य चुनाव नहीं किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में जलभराव का कारण समीपवर्ती भूमि में अन्य बिल्डर द्वारा किये गये निर्माण कार्य को बताया है। इस प्रकार उक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि वर्तमान में जलभराव होने के कारण विवादित भूखण्ड भूमि पर विकास कार्य संभव नहीं है। जबकि आवेदकगण ने अनावेदक को रूपये 29,84,270/- का भुगतान जून, 2017 में कर दिया है। हाँलाकि अनावेदक ने उक्त भूखण्ड के स्थान पर आवेदकगण को अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव दिया है। परन्तु उक्त प्रस्ताव आवेदकगण को स्वीकार नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार यदि कोई प्रमोटर निश्चित समयावधि में विकास व निर्माण कार्य पूर्ण कर इकाई का आधिपत्य सौंपने में असमर्थ हो जाता है, तो वह आबंटिती की प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत होने की मांग पर उसे सौदे के संबंध में प्राप्त रकम को मय ब्याज वापस करने हेतु उत्तरदायी है। वर्तमान प्रकरण में भी आबंटिती की कोई त्रुटि नहीं होने के बावजूद भी जलभराव होने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। अतः आबंटिती अर्थात् आवेदकगण की मांग पर प्रमोटर अर्थात् अनावेदक राशि मय ब्याज वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने पत्र दिनांक 07.12.2019 के माध्यम से विवादित भूखण्ड का सीमांकन कर अग्रिम कार्यवाही करने हेतु आग्रह किया है तथा इसके पश्चात् पत्र दिनांक 24.02.2020 के माध्यम से भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई राशि को मय ब्याज वापस करने की मांग की है। अर्थात् उक्त अवधि के पूर्व आवेदकगण द्वारा राशि वापस किये जाने के संबंध में कोई मांग नहीं की गई है। अतः आवेदकगण जनवरी,

2020 से विवादित भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने बैंक को भुगतान की गई ब्याज राशि तथा क्षतिपूर्ति की मांग भी की है। किन्तु प्रकरण में प्रकट तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा जान-बूझकर विलंब नहीं किया गया है और विकास कार्य में हुआ विलंब सद्भाविक है। इस प्रकार विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण, पूर्वोक्त उल्लेखित अनुतोष के अतिरिक्त किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

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 जनवरी, 2020 से 1 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.20\% + 2\% = 9.20\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदकगण, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 29,84,270/- के साथ उस पर उक्त दर से 1 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,03,347/- के हकदार हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 29,84,270/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,03,347/- का भी भुगतान आवेदकगण को करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष