



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01545

— समक्ष —

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

श्रीमती दीपमाला लकड़ा, पति—श्री एरिक एक्का,
निवासी—512, प्रथम तल, 23 क्रॉस, 12 मेन,
सेक्टर—7, एच.एस.आर, साउथ बेंगलुरु (कर्नाटका)

द्वारा—मुख्यार खास

श्री आशीष मोनाकी लकड़ा, पिता—श्री फुलजेन्स लकड़ा,
निवासी—वार्ड क्रं.—42, तेरेसा विला, हेमू नगर,
आर.एन.टी.लेन, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा डायरेक्टर— श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
निवासी— 201, गणेश चेम्बर्स, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, धनटोली,
यशवंत स्टेडियम के सामने, नागपुर (महाराष्ट्र)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“वात्सल्य गौरव—II”, सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—13/01/2022)

आवेदिका श्रीमती दीपमाला लकड़ा, पति—श्री एरिक एक्का, निवासी—512, प्रथम तल, 23 क्रॉस, 12 मेन, सेक्टर—7, एच.एस.आर, साउथ बेंगलुरु, (कर्नाटका) के द्वारा अपने मुख्यारखास श्री आशीष मोनाकी लकड़ा के माध्यम से 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव—II” में भूखण्ड क्रमांक—54, क्षेत्रफल 2000 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 13,60,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 25.08.2011 को बुकिंग हेतु अग्रिम

राशि रूपये 6,70,000/- का भुगतान कर विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने उक्त अग्रिम भुगतान उपरांत किशतों में दिनांक 27.11.2015 तक कुल रूपये 6,22,000/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक ने भुगतान की गई राशि की रसीदें प्रदान की है तथा अग्रिम भुगतान का उल्लेख इकरारनामा में भी किया है। आवेदिका के अनुसार विवादित सौदे हेतु अनावेदक को दिनांक 25.08.2011 को निष्पादित इकरारनामा अनुसार 24 माह के भीतर प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। परन्तु अनावेदक ने ना तो विकास कार्य पूर्ण किया है और ना ही विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका द्वारा अनेकों बार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदक ने भुगतान की गई राशि रूपये 12,82,000/- वापस नहीं की है। अतः आवेदिका ने अधिनियम की धारा-18(3) का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई राशि रूपये 12,82,000/- मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदिका द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. आवेदिका व अनावेदक के मध्य हुये विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु आवेदिका ने कितनी राशि का भुगतान अनावेदक को किया है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण हो गया था ? यदि नहीं, तो क्या आवेदिका, अनावेदक से समुचित ब्याज/प्रतिकर का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?
4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में आवेदिका द्वारा यह कथन किया गया है कि उसने रूपये 6,70,000/- का भुगतान कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड

क्रमांक-54 को कुल राशि रूपये 13,60,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 25.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने दिनांक 25.08.2011 से 27.11.2015 तक किशतों में कुल राशि रूपये 12,82,000/- का भुगतान करने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा जारी भुगतान की रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	दिनांक	रसीद क्रमांक	राशि
1.	16.08.2011	3030	10,000 / -
2.	18.08.2011	3045	6,60,000 / -
3.	28.06.2014	2988	30,000 / -
4.	28.06.2014	2989	4,000 / -
5.	07.10.2014	3074	34,000 / -
6.	07.10.2014	3075	34,000 / -
7.	07.10.2014	3076	34,000 / -
8.	27.12.2014	3149	34,000 / -
9.	27.12.2014	3150	34,000 / -
10.	27.12.2014	3151	34,000 / -
11.	28.03.2015	स्पष्ट नहीं	34,000 / -
12.	06.07.2015	स्पष्ट नहीं	34,000 / -
13.	स्पष्ट नहीं	3240	34,000 / -
14.	स्पष्ट नहीं	3241	34,000 / -
15.	स्पष्ट नहीं	3242	34,000 / -
योग			10,78,000 / -

यहाँ यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अपने आवेदन पत्र के साथ पृष्ठ क्रमांक-15 से पृष्ठ क्रमांक-30 तक रसीदों की छायाप्रति संलग्न की है। किन्तु आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों में से केवल उपरोक्त उल्लेखित रसीदें ही पठनीय हैं। साथ ही सभी पठनीय रसीदों में अनावेदक की सील व हस्ताक्षर हैं। किन्तु शेष रसीदों के अवलोकन से यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि क्या उक्त रसीदें आवेदिका को अनावेदक द्वारा प्रदान की गई हैं। अथवा रसीद में दिनांक व राशि क्या उल्लेखित है ? इस प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों से कुल राशि रूपये 10,78,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जाना प्रमाणित होता है। आवेदिका व अनावेदक मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 25.08.2011 की कंडिका-1 के अवलोकन से भी यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादन के समय रूपये 6,70,000/- का भुगतान कर दिया था। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदिका द्वारा

अनावेदक को विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 10,78,000/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु अनावेदक को राशि रूपये 10,78,000/- का भुगतान किया है। आवेदिका व अनावेदक के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अनुसार अनावेदक को 24 माह के भीतर संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण करना था। अर्थात् अनावेदक को अगस्त, 2011 से 24 माह के भीतर अर्थात् अगस्त, 2013 तक विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त होने उपरांत भी विकास कार्य नहीं किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में अनावेदक ने स्वयं स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के साथ भूमि संबंधी विवाद के कारण स्थल पर विकास कार्य नहीं किया जा सका है। अनावेदक ने पूर्व प्रस्तुत प्रकरणों में यह भी बताया है कि उसके और "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य का वाद वर्तमान में माननीय मध्यस्थ न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। किन्तु अनावेदक एवं मूल भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदिका व अन्य आबंटितियों को नहीं भुगतना चाहिये। जब अनावेदक एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदक को किसी भी आबंटिती से भू-खण्ड हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं करनी थी और जो राशि उनके द्वारा आबंटितियों से पूर्व में ही प्राप्त की जा चुकी थी, वह संबंधितों की मांग पर अविलंब लौटा दी जानी थी। यह कदापि न्यायसंगत नहीं है कि अनावेदक एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका द्वारा रूपये 10,78,000/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में अगस्त, 2013 तक विकास कार्य न किए जाने के बावजूद आवेदिका ने उसके कथनानुसार दिसम्बर, 2015 से लगभग 6 वर्ष 1 माह का धैर्य रखा है। विकास कार्य न किये जाने की दशा में इतनी लंबी अवधि तक किसी भी आबंटिती की राशि किसी प्रमोटर द्वारा अनावश्यक रूप से रखा जाना न्यायोचित नहीं है।

अनावेदक ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट संबंधी अन्य प्रकरणों में अनावेदक द्वारा किये गये अभिकथनों से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास अवरूद्ध है। "विकास अवरूद्ध" रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, "विक्रम चटर्जी व अन्य

विरुद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य” में यह निर्देशित किया है कि “Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded.”

उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरुद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी आवश्यक है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनांक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरुद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का चिन्हांकन कर आवश्यक कार्यवाही करने का लेख किया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18 (2) में यह स्पष्ट वर्णित है कि “प्रमोटर दोषपूर्ण हक के कारण किसी हानि की दशा में, आबंटितियों की प्रतिपूर्ति करेगा।” निष्कर्षतः यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुये विलंब से, आबंटिती/आवेदिका को होने वाली हानि के लिए अनावेदक ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह ज्ञात तथ्य है कि अनावेदक एवं मूल भूमि-स्वामी “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। आवेदिका द्वारा लगातार भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की जा रही है। किंतु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदिका को राशि वापस की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक आवेदिका के कथनानुसार दिसम्बर, 2015 से लगभग 6 वर्ष 1 माह का विलंब किया गया है। चूंकि अनावेदक ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है; अतः आवेदिका अपने कथनानुसार दिनांक 09.12.2015 से आज दिनांक तक, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में वर्णित प्रावधानों के तहत विलंबित अवधि के ब्याज सहित उसके द्वारा भुगतान की गई प्रमाणित संपूर्ण राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है।
7. 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 7 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.12.2021 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 आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 10,78,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 6 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 6,09,878/- की हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- आवेदिका द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 10,78,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 6,09,878/- अर्थात् कुल राशि रूपये 16,87,878/- का भुगतान अनावेदक, आवेदिका को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष