



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01659

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती पुष्पा यादव, पति—श्री भुवन लाल यादव,
निवासी—वार्ड नं.—44, शिव मंदिर के पास,
कसारीडीह, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री बालाजी बिल्डर्स,
श्री जुगल किशोर तिवारी,
निवासी—प्रथम तल, शिव अर्पण बिल्डिंग,
दक्षिण गंगोत्री सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रमोद तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री नीरज चौबे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—खसरा नं.—95/43, न्यू आदर्श नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

संशोधित आदेश दिनांक 04/08/2022

मूल आदेश (दिनांक—20/05/2022)

आवेदिका श्रीमती पुष्पा यादव, पति—श्री भुवन लाल यादव, निवासी—वार्ड नं.—44, शिव मंदिर के पास, कसारीडीह, जिला—दुर्ग (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के खसरा नं.—95/43, रकबा—0.137 हेक्टेयर न्यू आदर्श नगर, दुर्ग (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट में यूनिट नं.—10, 800 वर्गफीट, को मकान निर्माण सहित रूपये 25,00,000/— में क्रय करने हेतु चेक के माध्यम से रूपये 20,00,000/— का भुगतान कर दिनांक 01.02.2021 को अनुबंध निष्पादित किया। अनुबंध अनुसार शेष राशि रूपये 5,00,000/— का भुगतान मकान का आधिपत्य के समय प्रदान करना था। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा ना तो मकान का निर्माण प्रारंभ किया गया है और ना ही विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने फर्जी तरीके से रेरा रजिस्ट्रेशन का उल्लेख कर आवेदिका से राशि प्राप्त की है। अतः आवेदिका ने राहत के रूप में व अंतरिम आदेश में यह

अनुरोध किया है कि उसे विवादित मकान का निर्माण नहीं होने/निर्माण में विलंब होने के एवज में क्षतिपूर्ति दिलाई जावे। आवेदिका ने रेरा अधिनियम के अंतर्गत मकान का आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने, भुगतान की गई राशि रुपये 20,00,000/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने रेरा प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित किये जाने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने आवेदिका के साथ खसरा क्र.-95/43, कुल रकबा 0.137 हेक्टेयर में 800 वर्गफीट भूमि को विक्रय करने के उद्देश्य से रुपये 20,00,000/- का अग्रिम भुगतान प्राप्त कर दिनांक 01.02.2021 को अनुबंध निष्पादित किया। अनावेदक के अनुसार आवेदिका को सौदे की शेष राशि रुपये 5,00,000/- का भुगतान रजिस्ट्री के समय करना था। परन्तु आवेदिका द्वारा रुपये 5,00,000/- का भुगतान रजिस्ट्री के लिये नहीं दिया गया। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा भूमि का मूल्य बढ़ जाने की सूचना आवेदिका को देते हुये बढ़े हुये मूल्य पर अतिरिक्त राशि का भुगतान कर पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु सूचित किया गया। किन्तु आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस किये जाने की मांग की गई। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा आवेदिका से प्राप्त अग्रिम राशि का भुगतान भूमिस्वामी को कर दिया गया है, जिसके कारण अनावेदक रकम वापस करने में सक्षम नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका व अनावेदक के मध्य निजी उपयोग हेतु भूमि के विक्रय एवं अन्य प्रयोजन हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया है और अनावेदक, प्रमोटर - डेवलपर नहीं है। इस प्रकार आवेदिका व उसके मध्य प्रमोटर व आबंटिती के रूप में संव्यवहार नहीं हुआ है। अनावेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा व्यक्तिगत हैसियत से क्रेता-विक्रेता के रूप में आवेदिका से संव्यवहार किया गया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि वह केवल रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं होने का लेख करते हुये शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के साथ दिनांक 01.02.2021 को न्यू आदर्श नगर, दुर्ग स्थित भूमि खसरा क्रमांक-95/43, कुल रकबा-0.137 हेक्टेयर के भाग यूनिट क्रमांक-10 क्षेत्रफल 800 वर्गफीट को रूपये 25,00,000/- में क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने सौदे के एवज में अनावेदक को अग्रिम राशि रूपये 20,00,000/- का भुगतान इकरारनामा निष्पादन के पूर्व कर दिया था। परन्तु अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि उसने आवेदिका के साथ व्यक्तिगत रूप से क्रेता-विक्रेता के रूप में संव्यवहार किया है। अनावेदक के अनुसार वह प्रमोटर-डेवलपर नहीं है और छ.ग. रेरा में भी केवल रियल एस्टेट एजेंट के रूप में पंजीकृत है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति के आलोक में वर्तमान प्रकरण का गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या आवेदिका व अनावेदक के मध्य का संव्यवहार प्रमोटर-आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार है अथवा नहीं ? इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त इकरारनामा के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में क्रेता के रूप में आवेदिका तथा "वेन्डर" के रूप में अनावेदक उल्लेखित है। इकरारनामा में कहीं भी अनावेदक को "विक्रेता" नहीं दर्शाया गया है। इकरारनामा के सूक्ष्म अवलोकन पर यह भी दर्शित होता है कि इकरारनामा में सौदेशुदा भूमि निम्नानुसार उल्लेखित है:- " The purchaser. Today towards booking of the unit no. 10 admeasuring total area 800 sq. ft. being the part and parcel of khasra no. 95/43 total rakba 0.137 hec. situated at New Adarsh Nagar P.H. No. 19, Tahsil & District.-Durg (C.G.)" अर्थात् अनावेदक ने यूनिट क्रमांक-10 को आवेदिका को विक्रय करने का सौदा किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि विवादित भूमि के न्यूनतम 9 अन्य टुकड़े भी चिन्हाकित होंगे। संभवतः इसलिये विवादित सौदेशुदा इकाई का

क्रमांक-10 है। उक्त से यह भी दर्शित होता है कि विवादित खसरा क्रमांक का कुल क्षेत्रफल 14746.55 वर्गफीट है। यद्यपि अनावेदक ने आवेदिका से प्राप्त राशि को विवादित भूमि के विक्रेता को दिये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने विवादित भूमि के स्वामित्व को स्पष्ट करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यदि अनावेदक विवादित भूमि का स्वामी नहीं है या उसे विवादित भूमि के भूमिस्वामी द्वारा विवादित सौदे को निष्पादित करने हेतु अधिकृत नहीं किया गया है, तो अनावेदक ने किस आधार पर विवादित इकरारनामा निष्पादित किया है ? यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत हो जाता है कि किसी भी प्रोजेक्ट प्रमोटर के लिये यह आवश्यक नहीं है कि वह विवादित प्रोजेक्ट का भूमिस्वामी भी हो। सामान्यतः कई प्रमोटर्स/डेवलपर्स द्वारा भूमिस्वामी के साथ हुये समझौते/करार के आधार पर भी प्रोजेक्ट का विकास कर विभिन्न क्रेताओं को भूखण्ड विक्रय करने का सौदा किया जाता है, जिसकी रजिस्ट्री बाद में समझौते अनुसार भूमिस्वामी से कराई जाती है। इकरारनामा में यह भी उल्लेख है कि रुपये 25,00,000/- में से रुपये 16,00,000/- भूखण्ड का मूल्य है, अर्थात् यह माना जा सकता है कि अनावेदक द्वारा शेष रुपये 9,00,000/- मकान के एवज में प्राप्त किये जाने का सौदा किया गया था। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि विवादित प्रोजेक्ट में न्यूनतम 10 भूखण्ड है, जिसमें से एक का मकान निर्माण सहित विक्रय करने का सौदा अनावेदक ने वेन्डर के रूप में आवेदिका के साथ किया है। अनावेदक ने विवादित संव्यवहार के निजी संव्यवहार होने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने प्रमोटर/डेवलपर के रूप में ही आवेदिका/आबंटिती के साथ भूखण्ड सह मकान का सौदा तय किया था। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्थापित हो जाता है कि आवेदिका व अनावेदक के मध्य हुआ संव्यवहार आबंटिती-प्रमोटर के मध्य हुआ संव्यवहार है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदिका से सौदेशुदा राशि रुपये 25,00,000/- में से रुपये 20,00,000/- अग्रिम प्राप्त किये हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा रुपये 5,00,000/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण भूमि का मूल्य बढ़ जाने की वजह से सौदे अनुसार निर्धारित राशि पर सौदा पूर्ण नहीं हो सकता। यदि अनावेदक उक्त राशि पर सौदा पूर्ण करना नहीं चाहता है, तो अनावेदक को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करनी चाहिये। किन्तु अनावेदक ने अग्रिम राशि को भूमिस्वामी को दिये जाने का उल्लेख करते हुये राशि वापस किया जाना संभव नहीं होने का लेख किया है; जबकि आवेदिका ने अनावेदक को राशि

का भुगतान किया है। साथ ही विवादित इकरारनामा में रजिस्ट्री के समय रूपये 5,00,000/- की शेष राशि का भुगतान किया जाना उल्लेखित है। परन्तु अनावेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि अनोवदक द्वारा आवेदिका को रजिस्ट्री हेतु सूचित किये जाने के बावजूद भी आवेदिका ने राशि का भुगतान नहीं किया है। जब आवेदिका ने रूपये 20,0,000/- का अग्रिम भुगतान कर दिया था, तो वह शेष राशि रूपये 5,00,000/- का भुगतान क्यों नहीं करेंगी ? इस प्रकार अनावेदक अपने कथन कि आवेदिका ने राशि भुगतान में विलंब किया है, को प्रमाणित करने में असफल रहा है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत है कि अनावेदक द्वारा प्रमोटर के रूप में कोई भी प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं कराया गया है और अनावेदक की ही स्वीकारोक्ति अनुसार वह केवल छ.ग. रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट एजेंट है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित आवश्यक दस्तावेज (डायवर्सन आर्डर, स्वीकृत ले-आउट, भूमि का राजस्व रिकार्ड, कॉलोनी विकास की अनुमति आदि) भी प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् इस बात की प्रबल आशंका है कि विवादित प्रोजेक्ट का अवैध व अनाधिकृत रूप से विकास किया जा रहा है। अनावेदक के उक्त समस्त कृत्य व्यवसायिक कदाचरण के परिचायक हैं और रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः आवेदिका भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने की हकदार है।

यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि सौदा निरस्त होने उपरांत भुगतान की गई राशि वापस नहीं किये जाने के कारण वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध अन्य आबंटिती द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01097 प्रस्तुत किया गया था तथा उक्त प्रकरण में आदेश दिनांक 04.01.2021 के माध्यम से अनावेदक को राशि वापस किये जाने हेतु आदेशित करते हुये अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-62 के अंतर्गत भी कार्यवाही की गई थी। प्राधिकरण ने धारा-62 अंतर्गत अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक—SM-REA-2021-01336 दर्ज करते हुये आदेश दिनांक 16.03.2021 के माध्यम से अनावेदक को उक्त कृत्य की पुनर्वावृत्ति नहीं करने के संबंध में चेतावनी देते हुये प्रकरण को पंजीबद्ध कर दिया गया था। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा लगातार अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा रहा है, जो कदापि उचित नहीं है। अतः अधिनियम की धारा-10 का व अधिनियम के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-9 अंतर्गत पंजीयन को निलंबित किया जाना तथा धारा-62 अंतर्गत अनावेदक पर रूपये 25,000/- की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही उक्त संबंध में अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है।

7. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आर्बिटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 1 मार्च, 2021 से 1 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7\% + 2\% = 9\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदिका, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 20,00,000/- के साथ उक्त दर से 1 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,10,000/- 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:-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 20,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 2,10,000/- का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।
 3. अधिनियम की धारा-10 का व अधिनियम के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-9 अंतर्गत अनावेदक का रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छ.ग. रेरा पंजीयन क्रमांक-CGRERA260518A000147 (पार्टनरशिप फर्म) तथा पंजीयन क्रमांक-CGRERA100620A000479 (प्रोपराईटरशिप फर्म) निलंबित किया जाता है। निलंबन अवधि में अनावेदक रियल एस्टेट एजेंट के रूप में कोई संव्यवहार नहीं कर सकेगा। आदेश की प्रति कलेक्टर, जिला-दुर्ग व जिला-पंजीयक, जिला-दुर्ग को भी प्रेषित की जावे।
 4. अनावेदक पर अधिनियम की धारा-62 अंतर्गत रूपये 25,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदक, दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में शास्ति की राशि जमा करना सुनिश्चित करे।
 5. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि अधिनियम के प्रावधानों अनुसार अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष