



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01711

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्रीमती शिखा शुक्ला, पति—श्री एल.डी. शुक्ला,
निवासी—मकान नं.—66, केपिटल होम्स,
अंबूजा माल के पीछे, सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) उषा प्राईड,
निवासी— उषा प्राईड, मेन रोड, मोवा, रायपुर (छ.ग.)
- (2) ब्रांड क्रियेशन,
निवासी—लहेजा सदन, राजभवन चौक,
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री महेश मनी साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री नीरज बैद, सी.ए. वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“उषा शापर्स प्राईड”, मोवा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—28 / 12 / 2022)

आवेदिका श्रीमती शिखा शुक्ला, पति—श्री एल.डी. शुक्ला, निवासी—मकान नं.—66, केपिटल होम्स, अंबूजा माल के पीछे, सड्डू, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रमोटर बिल्डर है, जिसका मार्केटिंग एसोसिएट अनावेदक क्रमांक-2 है। आवेदिका के अनुसार उसके पति स्व. श्री एल.डी. शुक्ला द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 के निर्माणाधीन कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स “उषा शापर्स प्राईड” में चतुर्थ तल पर स्थित दुकान क्रमांक-18 को अनावेदक क्रमांक-2 को रूपये 1,000/- का भुगतान कर दिनांक 23.02.2013 को बुक कराया गया। आवेदिका ने

आगे कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा मांग किये जाने पर आवेदिका के पति ने समय-समय पर राशि का भुगतान किया है, जिसकी रसीद अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा जारी की गई है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने कुछ रसीदों में केवल "उषा प्राईड शॉप" उल्लेखित किया है। आवेदिका ने बताया है कि उसके पति का दिनांक 05.05.2021 को निधन हो गया है तथा वर्तमान में स्व. श्री एल.डी. शुक्ला की विधिक वारिसान उनकी पत्नी आवेदिका श्रीमती शिखा शुक्ला एवं दो संताने-अक्षय शुक्ला, आयु-12 वर्ष और आदित्य शुक्ला आयु-10 वर्ष है। आवेदिका ने उक्त के अतिरिक्त उसके स्व. पति के कोई अन्य विधिक वारिसान नहीं होने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका के अनुसार उसके स्व. पति द्वारा दुकान के पेटे में निर्धारित प्रतिफल की संपूर्ण राशि रुपये 7,81,200/- का भुगतान किया जा चुका है। लेकिन अनावेदकगण द्वारा साशय दुर्भावनापूर्वक चतुर्थ तल के स्थान पर पंचम तल में दुकान दिये जाने का कथन किया जा रहा है और अतिरिक्त राशि प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रश्नाधीन दुकान को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने का कुप्रयास किया जा रहा है। आवेदिका ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदकगण दुर्भावनापूर्वक अन्य छिपी हुई राशि (जैसे-कार पार्किंग के लिये अलग राशि) की मांग कर रहे हैं। जबकि आवेदिका के दिवंगत पति ने अपने जीवनकाल में ही संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिया है। आवेदिका के अनुसार उसके पति द्वारा भी अपने जीवनकाल में अनावेदकगण से प्रश्नाधीन चतुर्थ तल पर स्थित दुकान का विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु अनेकों बार आग्रह किया गया। किन्तु अनावेदकगण ने विक्रय विलेख का पंजीयन नहीं कराया। आवेदिका ने अपने पति की मृत्यु उपरांत भी अनावेदकगण से संपर्क कर पंजीयन करने हेतु निवेदन किया है, जिसके संबंध में अनावेदकगण द्वारा कोई सकारात्मक पहल नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने अनावेदकगण को दिनांक 18.10.2021 को विधिक सूचना पत्र प्रेषित किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण के उक्त कृत्य से उसे आर्थिक क्षति तथा मानसिक संताप का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि उसके पति के निधन उपरांत आवेदिका को जीविकोपार्जन हेतु प्रश्नाधीन दुकान की आवश्यकता है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा पंजीयन निष्पादित कर आधिपत्य सौंपने की कार्यवाही नहीं करते हुये दुर्भावनापूर्वक टाल-मटोल किया जा रहा है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को प्रश्नाधीन दुकान का पंजीकृत विक्रय-विलेख निष्पादित कर अविलंब आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किये जाने, भुगतान की गई राशि पर आधिपत्य दिनांक तक ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 ने अपने प्रतिनिधि के माध्यम से शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि सलूजा बिल्डर्स नामक कोई फर्म नहीं है, जिसने उषा प्राईड प्रोजेक्ट का निर्माण किया है। श्री रणवीर सिंह सलूजा, HUF, कर्ता श्री रणवीर सिंह सलूजा के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण उसके द्वारा किया गया है और उसने किसी को भी प्रोजेक्ट में मार्केटिंग एसोसिएट के रूप में विक्रय करने हेतु अधिकृत नहीं किया गया है। श्री सलूजा के अनुसार स्व. श्री एल.डी. शुक्ला द्वारा उनके प्रोजेक्ट में कोई दुकान बुक नहीं कराई गई थी और ना ही किसी राशि का भुगतान उसे किया गया था। श्री सलूजा ने आवेदिका के दिवंगत पति से किसी प्रकार का लेन-देन नहीं करने और कोई रसीद प्रदान नहीं करने का भी लेख किया है। श्री सलूजा ने आवेदिका व स्व. श्री शुक्ला से कभी मुलाकात नहीं होने का भी लेख किया है। श्री सलूजा ने ब्रांड कियेशन्स या श्रीमती शुक्ला के पास उसके हस्ताक्षर किये हुये कोई दस्तावेज नहीं होने का उल्लेख करते हुये वर्तमान शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर है, जिसके द्वारा प्रोजेक्ट विकास हेतु आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त की गई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने स्वयं को मार्केटिंग एजेंट बताते हुये यह लेख किया है कि उसने एजेंट के रूप में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुये सौदे के संबंध में आवेदिका के स्व. पति से राशि प्राप्त कर राशि को अनावेदक क्रमांक-1 के सुपुर्द कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त कार्य रेरा अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी बताया है कि उसका प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास में कोई योगदान नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में स्व. श्री एल. डी. शुक्ला द्वारा दुकान बुक किया जाना भी स्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त संव्यवहार से संबंधित समस्त अभिलेख अनावेदक क्रमांक-1 के पास होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसके द्वारा केवल एजेंट के रूप में राशि एकत्रित कर अनावेदक क्रमांक-1 को हस्तांतरित किया जाता था और प्रश्नाधीन दुकान की बुकिंग परिवर्तन किये जाने के संबंध में उसकी कोई संलिप्तता नहीं होने के कारण उसने आवेदिका के बुकिंग परिवर्तन संबंधी अभिकथन को अस्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन दुकान के पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन का उत्तरदायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
- क्या आवेदिका प्रश्नाधीन सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका के स्व. पति ने वर्ष 2013 में अनावेदक क्रमांक-1/प्रमोटर बिल्डर श्री सलूजा के प्रोजेक्ट "उषा शॉपर्स प्राईड" में अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से दुकान क्रय करने का सौदा किया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी स्वीकार किया है कि उसने सौदे के एवज में आवेदिका के पति से राशि प्राप्त कर राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के पति को भुगतान के एवज में रसीद प्रदान करने का भी लेख किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर को राशि भुगतान करने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा उसे मार्केटिंग व विक्रय का सौदा करने हेतु अधिकृत किये जाने के संबंध में भी प्रमाण स्वरूप कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर श्री सलूजा ने प्रोजेक्ट में मार्केटिंग हेतु किसी को अधिकृत नहीं किये जाने व आवेदिका के पति से सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। हाँलाकि आवेदिका ने श्री सलूजा के उक्त कथन को अनुचित बताया है; लेकिन आवेदिका ने भी सौदे की राशि का भुगतान श्री सलूजा को होने को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदे अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रदत्त की गई है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत हो रहा है कि आवेदिका के दिवंगत् पति से राशि प्राप्त करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 ने राशि का भुगतान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्रमोटर को नहीं किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2 के पास प्रोजेक्ट की मार्केटिंग व सौदे के संबंध में कोई अधिकार नहीं थे। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदिका की स्व. पति के साथ धोखाधड़ी की गई है। प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत प्रोजेक्ट्स व पूर्व संस्थित प्रकरणों के माध्यम से प्राधिकरण को यह ज्ञात है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रमोटर व एजेंट के रूप में रियल एस्टेट सेक्टर में कार्य किया जा रहा है। ऐसे में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदिका के स्व. पति के साथ धोखाधड़ी करना अन्धजु (unfair) व्यापार पद्धति का परिचालक है और अपराधिक कृत्य है।

आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेखित किया है कि उसके पति द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के चतुर्थ तल पर स्थित दुकान क्रमांक-18 को क्रय करने हेतु संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 7,81,200/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को कर दिया गया है। आवेदिका ने अपने पति के विधिक वारिसान के रूप में स्वयं का तथा अपने दो पुत्रों क्रमशः अक्षय शुक्ला, आयु-12 वर्ष और आदित्य शुक्ला आयु-10 वर्ष का उल्लेख किया है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र के साथ अपने पति की मृत्यु को प्रमाणित करने हेतु मृत्यु प्रमाण पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है तथा अपने पुत्रों का जन्म प्रमाण पत्र प्रस्तुत करते हुये उक्तानुसार विधिक वारिसों के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में सौदेशुदा दुकान क्रमांक, सौदे मूल्य तथा सौदे के एवज में प्राप्त की गई राशि के संबंध में कोई स्पष्ट अभिवचन नहीं किया है। इस संबंध में आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने कुल सौदे मूल्य को प्रमाणित करने हेतु कोई इकरारनामा प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में भी यह उल्लेख नहीं किया है कि क्या सौदे हेतु इकरारनामा हुआ था अथवा नहीं ? आवेदिका ने इकरारशुदा सौदे मूल्य के संबंध में अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका द्वारा भुगतान को प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन व अध्ययन से सौदे के एवज में दिनांक 23.02.2013 से 22.11.2014 तक रुपये 6,04,999/- का भुगतान प्रमाणित होता है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने दिवंगत पति के आई.सी.आई.सी. आई. बैंक, शाखा-जैन प्लाजा लिंक रोड, बिलासपुर के खाते का स्टेटमेंट दिनांक 30.09.2013 भी प्रस्तुत किया है। किन्तु उक्त खाते के स्टेटमेंट के अवलोकन से यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि उक्त खाते से राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को हुआ है अथवा नहीं। अर्थात् आवेदिका द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर मात्र रुपये 6,04,999/- का भुगतान ही प्रमाणित होता है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्तानुसार राशि प्राप्त की है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक क्रमांक-2 का यह दायित्व बनता है कि वह प्राप्त राशि को मय ब्याज मृतक के विधिक वारिसानों को वापस करे। अर्थात् आवेदिका व उसके पुत्रों के पक्ष में वापस करे। साथ ही राशि रुपये 6,04,999/- पर नवम्बर, 2014 से 8 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज दिलाया जाना भी उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं 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 नवम्बर, 2014 से 8 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट

बैंक की दिनांक 15.12.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.60\% + 2\% = 10.60\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदिका के स्व. पति श्री शुक्ला द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 6,04,999/- के साथ उक्त दर से 8 वर्ष 1 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,18,383/- की हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर आवेदिका को राशि रूपये 6,04,999/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-2, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,18,383/- का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष