



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01724

— समक्ष —

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

श्री विपुल टेम्बे, पिता—श्री हेमन्त टेम्बे,
निवासी—बी-10, सीता विहार,
अवन्ती विहार कॉलोनी, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्ट श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
- (2) श्री देवीदास विष्णुपंत खाण्डेकर,
डायरेक्टर—मेसर्स वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी—201, गणेश चेम्बर, द्वितीय तल,
मेहादिया स्क्वायर, धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री राकेश पुरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“वात्सल्य गौरव-2”, सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—14 / 07 / 2022)

आवेदक श्री विपुल टेम्बे, पिता—श्री हेमन्त टेम्बे, निवासी—बी-10, सीता विहार, अवन्ती विहार कॉलोनी, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” सेजबहार, रायपुर में प्लॉट क्रमांक-269, क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट कुल विक्रय मूल्य रूपये 9,90,000/-, को क्रय करने हेतु रूपये 4,95,500/- का भुगतान कर दिनांक 22.08.2011 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार आवेदक को 24 माह के भीतर प्रतिफल की शेष राशि रूपये 4,95,500/- का भुगतान अनावेदकगण को करना था, जिसका भुगतान आवेदक ने अनावेदकगण को कर दिया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल रूपये 9,90,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया जा चुका है। इकरारनामा

अनुसार अनावेदकगण को कॉलोनी के समस्त विकास कार्य तथा विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन 24 माह के भीतर करना था। किन्तु आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने पश्चात् भी कॉलोनी का विकास कार्य अपूर्ण व बंद है। इस संबंध में अनावेदकगण से आग्रह किये जाने पर अनावेदकगण ने शासकीय व्यवधान बताते हुये अतिरिक्त समय की लगातार मांग की है, जिसके कारण आवेदक ने सद्भावनापूर्वक समय प्रदान किया है। अनावेदकगण ने अपना रायपुर स्थित कार्यालय बंद कर दिया है तथा नागपुर में अनावेदकगण से संपर्क किये जाने पर प्रोजेक्ट भूमि के संबंध में न्यायालयीन विवाद होने की जानकारी देते हुये विवाद के जल्द निपटने का आश्वासन दिया है। किन्तु 11 वर्ष उपरांत भी प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं हुआ है और ना ही अनावेदकगण ने विक्रयशुदा भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य प्रदान किया है। अनावेदकगण ने उक्त कृत्य से मानसिक, शरीरिक तथा आर्थिक क्षति होने के कारण आवेदक ने अनावेदकगण को दिनांक 12.01.2022 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। किन्तु अनावेदकगण ने उक्त नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया है; जबकि अनावेदकगण को अगस्त, 2013 में विवादित विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपना था। अतः आवेदक ने अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड व प्रोजेक्ट संबंधी समस्त सुविधाओं को विकसित कर रजिस्ट्री बैनामा के माध्यम से विवादित भूखण्ड का विधिवत् आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किये जाने अथवा भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी 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। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में अनावेदकगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. आवेदक व अनावेदकगण के मध्य हुये विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु आवेदक ने कितनी राशि का भुगतान अनावेदकगण को किया है ?
 2. क्या अनावेदकगण 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 आवेदक, अनावेदकगण से समुचित ब्याज/प्रतिकर का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसकी राशि क्या होगी ?
4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में आवेदक द्वारा यह कथन किया गया है कि उसने रूपये 4,95,500/- का भुगतान कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-269 को कुल राशि रूपये 9,90,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 22.08.2011 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने दिनांक 25.08.2011 से 13.07.2013 तक किशतों में कुल राशि रूपये 9,90,000/- का भुगतान करने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा जारी भुगतान संबंधी विवरण दिनांक 23.02.2014 भी प्रस्तुत किया है। उक्त विवरण के अवलोकन से रूपये 9,90,000/- का भुगतान किया जाना दर्शित होता है। उक्त विवरण के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने रूपये 10,000/- को छोड़कर शेष समस्त राशि का भुगतान चेक्स के माध्यम से जुलाई, 2013 तक किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अपने भारतीय स्टेट बैंक के खाते का भी विवरण प्रस्तुत किया है, जिसमें संबंधित चेक क्रमांकों का उल्लेख है। हाँलाकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त बैंक स्टेटमेंट संबंधित बैंक द्वारा सत्यापित नहीं है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा आवेदक को प्रदत्त भुगतान संबंधी विवरण में चेक क्रमांक व अनावेदक संस्था की सील के साथ हस्ताक्षर व दिनांक अंकित है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह माना जा सकता है कि आवेदक ने अनावेदकगण को संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान जुलाई, 2013 में कर दिया है।
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने विवादित सौदे हेतु अनावेदकगण को राशि रूपये 9,90,000/- का भुगतान किया है। आवेदक व अनावेदकगण के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा के अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण करना था। अर्थात् अनावेदकगण को अगस्त, 2011 से 24 माह के भीतर अर्थात् अगस्त, 2013 तक विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण 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 क्रमांक-1 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 क्रमांक-1 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 अनावेदकगण एवं मूल

भूमि-स्वामी "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में उत्पन्न विवाद का खामियाजा किसी भी दशा में आवेदक व अन्य आबंटितियों को नहीं भुगतना चाहिये। जब अनावेदकगण एवं "मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स" के मध्य भूमि के संबंध में विवाद उद्भूत हुआ, तो अनावेदकगण 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 अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदकगण के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक द्वारा रुपये 9,90,000/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में अगस्त, 2013 तक विकास कार्य न किये जाने के बावजूद आवेदक ने उसके कथनानुसार अगस्त, 2013 से लगभग 9 वर्ष तक 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।

अनावेदकगण ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट संबंधी अन्य प्रकरणों में अनावेदकगण द्वारा किये गये अभिकथनों से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास अवरुद्ध है। "विकास अवरुद्ध" 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/आवेदक को होने वाली हानि के लिए अनावेदकगण ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह ज्ञात तथ्य है कि अनावेदकगण एवं मूल भूमि-स्वामी “मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स” के मध्य भूमि संबंधी विवाद के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा सका है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदक को राशि वापस की गई है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक आवेदक के कथनानुसार अगस्त, 2013 से लगभग 9 वर्ष का विलंब किया गया है। चूँकि अनावेदकगण ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है; अतः आवेदक अपने कथनानुसार अगस्त, 2013 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 का 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 9 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.07.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.70\% + 2\% = 9.70\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 9,90,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 9 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 8,64,270/- का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - आवेदक द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रुपये 9,90,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रुपये 8,64,270/- अर्थात् कुल राशि रुपये 18,54,270/- का भुगतान अनावेदकगण, आवेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष