



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01734

— समक्ष —

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

श्रीमती शकुन्तला दहलान,  
निवासी—306 डी, अशोका इन्प्रेसन,  
मोवा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

श्री सुनील साहू (डायरेक्टर),  
निवासी—स्वास्तिक एस्टेट, शुभम कॉर्पोरेट,  
तृतीय तल, एयरटेल ऑफिस के सामने,  
रिंग रोड नं.—1, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री ओम कुकरेजा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कल्पवृक्ष”, सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—02 / 09 / 2022)

आवेदिका श्रीमती शकुन्तला दहलान, निवासी—306 डी, अशोका इन्प्रेसन, मोवा, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कल्पवृक्ष” सेजबहार, रायपुर में दो भूखण्डों को बुकिंग राशि रूपये 11,000/- का भुगतान कर दिनांक 18.03.2019 को बुक किया था। आवेदिका के अनुसार बुकिंग पश्चात् अनावेदक द्वारा राशि की मांग किये जाने पर आवेदिका ने भूखण्डों के विकास हेतु रूपये 90,000/- का भुगतान किया तथा अनावेदक को रूपये 2,00,000/- के पोस्ट डेटेड चेक्स भी उसकी मांग के अनुरूप प्रदान किये थे। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक ने छह माह के भीतर प्रोजेक्ट में विकास कार्य — अंडरग्राउंड इलेक्ट्रिक लाईन, वाटर पाईप लाईन, आर.सी.सी. रोड तथा अंडरग्राउंड ड्रेनेज को पूर्ण कर रजिस्ट्री निष्पादित करने का वायदा किया था। परन्तु छह माह उपरांत भी अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट स्थल पर कोई विकास कार्य प्रारंभ नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने परियोजना से बाहर आने का निर्णय लिया। आवेदिका ने उक्त संबंध में अनावेदक को राशि वापस

करने हेतु भी निवेदन किये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका ने अनावेदक द्वारा राशि वापस नहीं किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक ने आवेदिका के साथ प्रश्नाधीन सौदे हेतु पूर्व में कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि रूपये 1,01,000/- को ब्याज सहित वापस 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 बाबत 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में दो भूखण्डों ए-148 तथा ए-149 को क्रय करने हेतु मार्च, 2019 में अनावेदक से संपर्क किया था। इसके उपरांत दोनों पक्षों ने आपसी सहमति से कुल विक्रय मूल्य रूपये 46,61,000/- निर्धारित किया था और आवेदिका ने दिनांक 18.03.2019 को राशि रूपये 11,000/- का भुगतान किया था। जबकि अनावेदक के अनुसार उसने आवेदिका को बुकिंग हेतु रूपये 1,01,000/- का भुगतान हेतु सूचित किया था। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदिका ने कुछ कठिनाई होना बताते हुये रूपये 11,000/- का भुगतान करने उपरांत शेष राशि रूपये 90,000/- का भुगतान दिनांक 15.04.2019 को किया है। अनावेदक ने आवेदिका को उपरोक्त भुगतान की रसीदें प्रदान करने का लेख करते हुये यह बताया है कि उक्त रसीदों के पृष्ठ भाग में बुकिंग की नियम व शर्तें उल्लेखित हैं। उपरोक्त उल्लेखित शर्तों की कंडिका-1 में टोकन राशि के अहस्तांतरणीय होने तथा वापसी योग्य नहीं होने का भी उल्लेख है। अनावेदक ने बुकिंग के समय आवेदिका को विकास कार्य 6 माह के भीतर करने के संबंध में कोई आश्वासन नहीं देने का भी लेख किया है। अनावेदक ने छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका से लगातार संपर्क करने के बावजूद भी आवेदिका ने अप्रैल, 2019 के बाद किसी किश्त का भुगतान नहीं किया है। इसलिये अनावेदक ने उक्त उल्लेखित नियम-9(3) के अनुसार बुकिंग राशि को वापस नहीं करते हुये बुकिंग निरस्त कर दी है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका ने स्वयं राशि का भुगतान नहीं किया है, इसलिये नियमानुसार बुकिंग राशि वापसी योग्य भी नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को सव्यय निरस्त 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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 प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कल्पवृक्ष” सेजबहार, रायपुर में दो भूखण्डों क्रमशः ए-148 और ए-149 को कुल विक्रय मूल्य रुपये 46,61,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 18.03.2019 को बुकिंग कराई थी। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु अप्रैल, 2019 तक कुल रुपये 1,01,000/- का भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने बुकिंग के समय 6 माह के भीतर प्रोजेक्ट का विकास कर सौदेशुदा भूखण्डों की रजिस्ट्री कराने का आश्वासन दिया था। किन्तु आवेदिका ने यह उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा 6 माह उपरांत भी विकास कार्य प्रारंभ नहीं किये जाने के कारण उसने सौदा निरस्त करने का निर्णय लिया और भुगतान की गई राशि वापस चाही। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह बताया है कि प्रश्नधीन सौदे हेतु टोकन राशि रुपये 1,01,000/- थी, जिसका भुगतान आवेदिका ने अप्रैल, 2019 तक किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका को प्रदत्त रसीदों पृष्ठ भाग में बुकिंग की शर्तों की कंडिका-1 में टोकन राशि के अहस्तांतरणीय होने व वापसी योग्य नहीं होने का उल्लेख है। अनावेदक ने उपरोक्त के संबंध में आबंटिती द्वारा स्वयं भुगतान नहीं किये जाने के कारण बुकिंग निरस्त होने की वजह से छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9(3) अंतर्गत भी टोकन राशि वापसी योग्य नहीं होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने प्रोजेक्ट के विकास कार्यों को 6 माह के भीतर किये जाने के संबंध में आवेदिका को कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का भी लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने अपने प्रत्युत्तर में बुकिंग की शर्तों के संबंध में वाट्सअप से रसीदों का केवल अलग भाग प्राप्त होने के कारण कोई जानकारी नहीं होने का लेख किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा सौदे हेतु कोई अनुबंध नहीं करने तथा शर्तों की जानकारी नहीं देने का भी उल्लेख अपने प्रत्युत्तर में किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदिका को भुगतान के संबंध में रसीदें प्रदान की हैं, लेकिन अनावेदक ने आवेदिका से रुपये 1,01,000/- प्राप्त होने उपरांत भी कोई बुकिंग फार्म नहीं भरवाया/प्रदान किया है। चूँकि उक्त राशि सौदे राशि के 10 प्रतिशत से कम है; इसलिये अधिनियम के प्रावधानों अनुसार अनावेदक विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने हेतु

बाध्य नहीं है। किन्तु अनावेदक का यह नैतिक दायित्व है कि वह बुकिंग के समय बुकिंग संबंधी समस्त शर्तों से आबंटिती/आवेदिका को अवगत करावे। यद्यपि अनावेदक ने रसीदों के पिछले भाग में बुकिंग की नियम व शर्तें उल्लेखित होने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा क्या आवेदिका को मूल रसीद प्रदान की गई या आवेदिका के कथनानुसार केवल वाट्सअप पर रसीदों के सामने के भाग की फोटो प्रेषित की ? अनावेदक ने उक्त स्थिति को स्पष्ट करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान केवल "Terms and conditions" शीर्षक वाले दस्तावेज की प्रति उपलब्ध कराई है। किन्तु उक्त से "शर्तें रसीदों के पीछे उल्लेखित की हुई हैं या उक्त शर्तें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रश्नाधीन सौदे से संबंधित है," यह सिद्ध नहीं होता है। अतः साक्ष्य के अभाव में अनावेदक के बुकिंग की शर्तों के अनुरूप राशि वापसी योग्य नहीं होने संबंधी कथन को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार अनावेदक ने सौदे में रुपये 1,01,000/- को टोकन राशि बताया है। लेकिन क्या दोनों पक्षों की सहमति से टोकन राशि रुपये 1,01,000/- थी अथवा बुकिंग की शर्तों अनुसार टोकन राशि रुपये 1,01,000/- थी, को प्रमाणित करने हेतु भी सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की विकास की वर्तमान स्थिति के भी संबंध में कोई अभिकथन नहीं किया है और ना ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास के संबंध में प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर भी कोई जानकारी उपलब्ध नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण में अनावेदक द्वारा प्रमोटर के रूप में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पंजीयन नहीं कराया गया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका के कथन कि अनावेदक द्वारा विकास प्रारंभ नहीं किये जाने के कारण वह योजना में भूखण्डों को क्रय नहीं करना चाहती है, को बल प्राप्त होता है। यदि किसी प्रमोटर द्वारा बुकिंग करने के 6 माह उपरांत भी बिना किसी ठोस कारण के प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया जाता है, तो कोई भी आबंटिती योजना से बाहर होना चाहेगा। ऐसी परिस्थिति में यदि आवेदिका, योजना से बाहर होना चाहती है, तो अनावेदक/प्रमोटर को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करनी चाहिये। प्रमोटर को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करनी चाहिये। परन्तु अनावेदक ने ना तो आवेदिका को बुकिंग की शर्तों से अवगत कराया है और ना ही राशि वापस की है। अनावेदक का उक्त कृत्य व्यवसायिक कदाचरण है। अतः आवेदिका भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने की हकदार 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 अप्रैल, 2019 से 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक

की दिनाँक 15.08.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.80% + 2% = 9.80% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदिका, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 1,01,000/- के साथ उक्त दर से 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 33,818/- की हकदार है।

7. 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 1,01,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 33,818/- का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष