



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01751

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती नसरीन बानो शेख, पति—श्री शेख शकीलुद्दीन,
निवासी—मकान नं.—156/सी,
रूआबांधा सेक्टर भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

श्री बालाजी बिल्डर्स,
श्री जुगल किशोर तिवारी,
निवासी—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.—620/2, आशीष नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आदेश

(दिनांक—13/10/2022)

आवेदिका श्रीमती नसरीन बानो शेख, पति—श्री शेख शकीलुद्दीन, निवासी—मकान नं.—156/सी, रूआबांधा सेक्टर भिलाई, 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 साथ खसरा नं.—620/2, आशीष नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट में यूनिट नं.—11, 1000 वर्गफीट, को मकान निर्माण सहित रूपये 39,00,000/— में क्रय करने हेतु दो चेक्स के माध्यम से रूपये 5,00,000/— का भुगतान कर दिनांक 21.10.2020 को अनुबंध निष्पादित किया। आवेदिका ने रजिस्ट्री के लिये दिनांक 05.06.2021 को रूपये 47,700/— ई—स्टाम्प की खरीदी हेतु अनावेदक को भुगतान करने का भी लेख किया है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा ना तो विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है और ना ही मकान का निर्माण प्रारंभ किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने फर्जी तरीके से बिल्डर के रूप में रera रजिस्ट्रेशन का उल्लेख कर आवेदिका से राशि प्राप्त की है। अतः आवेदिका ने चाही गई राहत 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 रूपये 5,47,700/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा वाद व्यय व अन्य अनुतोष 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 बाबत् 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.-620/2, में 1000 वर्गफीट भूमि सह-मकान को विक्रय करने के उद्देश्य से रूपये 5,00,000/- का अग्रिम भुगतान प्राप्त कर दिनांक 21.10.2020 को अनुबंध निष्पादित किया। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा अग्रिम राशि के भुगतान उपरांत शेष राशि रूपये 34,00,000/- में से कोई भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री की प्रक्रिया के अपूर्ण होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत ई-स्टाम्प दिनांक 05.06.2021 श्रीमती याद बाई से भूमि क्रय करने के संबंध में है, जो प्रश्नाधीन भूमि की मूल भूमिस्वामी है। आवेदिका ने मूल भूमिस्वामी को भी प्रकरण में पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया है। जबकि सौदे अनुसार अनावेदक केवल बैनामा निष्पादन उपरांत मकान निर्माण हेतु उत्तरदायी था। 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 – डेव्हलपर 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 21.10.2020 को आशीष नगर, दुर्ग स्थित भूमि खसरा क्रमांक-120/2, के भाग यूनिट क्रमांक-11 क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट को रूपये 39,00,000/- 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 5,00,000/- 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. B-11 admeasuring total area :: 1000 sq. ft. being the part and parcel of khasra no. 620/2 situated at Risali, Ashish Nagar P.H. No. 19/22, 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 10 अन्य टुकड़े भी चिन्हाकित होंगे। संभवतः इसलिये विवादित सौदेशुदा इकाई का क्रमांक-11 है। यद्यपि अनावेदक ने अपना दायित्व केवल मकान निर्माण से संबंधित बताया है एवं प्रश्नाधीन भूखण्ड का भूमिस्वामी श्रीमती याद बाई को बताया है। लेकिन उक्त संबंध में अनावेदक ने आवश्यक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन इकरारनामा में भूखण्ड व मकान दोनों ही के सौदे का उल्लेख है एव इकरारनामा में भूमिस्वामी के रूप में किसी अन्य व्यक्ति का उल्लेख नहीं है। इकरारनामा के माध्यम से अग्रिम राशि भी अनावेदक ने ही प्राप्त की है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक हो जाता है कि प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध समान प्रकृति की अन्य शिकायतें भी पूर्व में प्रस्तुत हुई हैं, जिससे प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक

द्वारा वर्तमान संव्यवहार के समान रीति अपनाते हुये अन्य क्रेताओं से भी संव्यवहार किया गया है। अर्थात् अनावेदक ने इस प्रकार के कई संव्यवहार किये हैं। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान संव्यवहार को अनावेदक द्वारा किया गया व्यक्तिगत संव्यवहार मानना संभव नहीं है। वर्तमान सौदे के संबंध में भी यह ध्यान देने योग्य है कि 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। 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 रूपये 39,00,000/- में से रूपये 5,00,000/- अग्रिम प्राप्त किये हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा रूपये 34,00,000/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री व आगे की कार्यवाही पूर्ण नहीं हो सकी है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी दर्शित होता है कि आवेदिका ने रूपये 47,700/- का ई-स्टाम्प क्रय किया है। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक के संबंध में यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने इसी प्रकार के संव्यवहार अन्य क्रेताओं के साथ किये हैं। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत विभिन्न शिकायतों के माध्यम से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आने पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक- SM-REA-2021-01336 दर्ज कर आदेश दिनांक 06.03.2021 के माध्यम से अनावेदक को उक्त कृत्य की पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी दी गई थी। किन्तु अनावेदक द्वारा पुनः उक्त कृत्य किये जाने के कारण प्राधिकरण ने अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक- SM-PRO-2022-

01723, आदेश दिनांक 20.09.2022 के माध्यम से अनावेदक का छ.ग. रेरा एजेंट रजिस्ट्रेशन प्रतिसंहरित कर दिया है तथा अनावेदक को रियल एस्टेट सेक्टर में कार्य करने से भी प्रतिबंधित किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक द्वारा प्रमोटर के रूप में कोई भी प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं कराया गया 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। यदि अनावेदक द्वारा किये गये अनुचित संव्यवहार के कारण आवेदिका अपनी भुगतान की गई राशि वापस चाहती है, तो अनावेदक को आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करनी चाहिये। अतः आवेदिका भुगतान की गई राशि रुपये 5,00,000/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका ई-स्टाम्प को वापस कर स्टाम्प के एवज में भुगतान की गई राशि रुपये 47,700/- पृथक से प्राप्त कर सकती है। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं 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 20 अक्टूबर 2020 से 1 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2022 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 आवेदिका, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 5,00,000/- के साथ उक्त दर से 1 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 92,958/- 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 रुपये 5,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रुपये 92,958/- का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष