



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01788

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्री राजकुमार चंचलानी, पिता—स्व. श्री खेराजमल चंचलानी,
निवासी—परवानी कॉम्प्लेक्स, सिविल लाईन, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

निवेश वेल,
द्वारा—भागीदार श्री सुनील साहू,
निवासी—स्वास्तिक ग्रुप, तृतीय तल,
शुभम कॉर्पोरेट, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री एस.के. श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“फ्लोरल सिटी”, डूण्डा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—06 / 12 / 2022)

आवेदक श्री राजकुमार चंचलानी, पिता—स्व. श्री खेराजमल चंचलानी, निवासी—परवानी कॉम्प्लेक्स, सिविल लाईन, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “फ्लोरल सिटी” ग्राम—डूण्डा, सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) में डूप्लेक्स मकान को क्रय करने हेतु रुपये 15,00,000/- का दिनांक 17.09.2011 को अग्रिम भुगतान कर सौदा किया था। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा कुछ ही महीनों में डूप्लेक्स मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने का आश्वासन देते हुये शेष राशि का भुगतान विक्रय विलेख का पंजीयन निष्पादित करते समय किये जाने का कथन किया गया। आवेदक ने आगे बताया है कि उसके द्वारा बार—बार निवेदन करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा अनेक वर्षों तक डूप्लेक्स मकान का निर्माण नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार वर्ष 2020 में उसे यह जानकारी प्राप्त हुई कि अनावेदक ने दुर्भावनापूर्वक जान—बूझकर एवं धोखाधड़ी करके प्रश्नाधीन डूप्लेक्स मकान को रुपये 60,00,000/- में किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। आवेदक ने अनावेदक से डूप्लेक्स मकान का विक्रय विलेख का पंजीयन करने के लिये निवेदन

करने पर अनावेदक द्वारा उक्त डूप्लेक्स किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने का लेख किया गया है। आवेदक ने यह भी बताया है कि उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग किये जाने पर अनावेदक ने भुगतान की गई राशि पर 18 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित किश्तों में राशि प्रदान करने की सहमति दी थी। इसके पश्चात् अनावेदक ने वर्ष 2011 में लिये गये रूपये 15,00,000/- को कुल 24 किश्तों में लौटाते हुये अब तक मात्र रूपये 20,00,000/- वापस किये हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने शेष राशि रूपये 24,70,000/- वापस करने से इंकार कर दिया है। आवेदक ने उक्त संबंध में यह लेख किया है कि अनावेदक को वर्ष 2011 से 18 प्रतिशत की दर से आज दिनांक तक ब्याज की राशि सहित रूपये 44,70,000/- का भुगतान करना था। इस प्रकार आवेदक रूपये 24,70,000/- का भुगतान अनावेदक से प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदक ने अनावेदक के उपरोक्त कृत्य को जान-बूझकर दुर्भावनापूर्वक किये गये छलकपट एवं धोखाधड़ी बताया है। अतः आवेदक ने अनावेदक से शेष राशि रूपये 24,70,000/- वापस दिलाये जाने हेतु निर्देशित किये जाने, उपरोक्त राशि पर 18 प्रतिशत की दर ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत 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 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 उसने आवेदक से प्रश्नाधीन ईस्ट फेसिंग ट्यूलिप डूप्लेक्स मकान हेतु आवेदक से कोई राशि प्राप्त नहीं की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक और अनावेदक पूर्व से एक दूसरे से परिचित है और उनके मध्य व्यवसायिक संबंध है, जिसके संबंध में दोनों व्यक्ति आपस में राशि का लेन-देन करते रहे हैं। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन शिकायत में वर्णित मकान का ना तो निर्माण कराया गया है और ना ही वह उक्त मकान से संबंधित विकास के संबंध में किसी गतिविधि से संबंधित रहा है। अनावेदक के अनुसार वह विभिन्न रियल एस्टेट डेवलपर्स के प्रोजेक्ट्स के मार्केटिंग का कार्य करता था, जिसमें प्रश्नाधीन मकान से संबंधित प्रोजेक्ट भी सम्मिलित है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उक्त तथ्य की जानकारी आवेदक को होने के कारण उसने अनावेदक से प्रश्नागत मकान से संबंधित प्रोजेक्ट की जानकारी चाही थी; जिसके उपरांत अनावेदक ने आवेदक को लेटर हेड में दिनांक 17.09.2011 को उल्लेखित आमंत्रण पाम्पलेट को दिखाया था। परन्तु आवेदक द्वारा अवैध रूप से उक्त लेटर हेड को अनावेदक

कार्यालय से प्राप्त कर लिया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उक्त लेटर हेड को पैसा प्राप्त करने के उद्देश्य से दुरुपयोग किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि लेटर हेड में कहीं भी यह उल्लेखित नहीं है कि विवादित लेटर हेड आवेदक को संबोधित है और ना ही आवेदक ने अनावेदक को तथाकथित रूपये 15,00,000/- की राशि का भुगतान किया था। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा दिनांक 17.09.2011 को प्रश्नाधीन मकान के प्रमोटर को रूपये 7,00,000/- का नगद भुगतान कर रसीद प्राप्त करने की जानकारी वर्तमान शिकायत के माध्यम से हुई है। अनावेदक ने उपरोक्त आधारों पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत विचारण योग्य नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के संबंध में अनावेदक के साथ प्रश्नाधीन मकान निर्माण या विक्रय या विकास करने का समझौता नहीं किया था और ना ही कोई तथाकथित राशि प्राप्त की थी। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि अनावेदक आवेदक फर्म का एक भागीदार था। अनावेदक के अनुसार लेटर हेड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उसने लेटर हेड में मात्र आमंत्रण/सूचना दी थी कि प्रश्नाधीन मकान हेतु रूपये 15,00,000/- बयाना व शेष राशि 18 से 20 माह के भीतर किश्तवार देय होगा। अनावेदक ने आवेदक को कोई आश्वासन नहीं दिया था कि वह बयाना पश्चात् शेष राशि का भुगतान प्रश्नाधीन मकान की रजिस्ट्री के समय कर सकता है तथा इस हेतु इकरारनामा की कोई आवश्यकता नहीं है। अनावेदक ने उसके द्वारा प्रश्नाधीन मकान का विक्रय किसी अन्य व्यक्ति को नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने अपने व्यवसाय हेतु समय-समय पर अनावेदक से राशि की मांग किये जाने पर उसने आवश्यकतानुसार आवेदक को राशि रूपये 20,00,000/- दी है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उक्त राशि वापस नही करने के उद्देश्य से वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत करने का भी लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा अपने कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक ने उपरोक्त आधारों पर आवेदक के किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन 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। 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 होते हैं :-
1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?

2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक ने अपनी शिकायत में यह लेख किया है अनावेदक ने उससे "फ्लोरल सिटी" में ईस्ट फेसिंग डूप्लेक्स मकान के एवज में रूपये 15,00,000/- बयाना प्राप्त करन उपरांत भी मकान की रजिस्ट्री नहीं की और प्रश्नाधीन मकान को वर्ष 2020 में अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने उक्त बयाना की राशि को 18 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करने का आश्वासन दिया था; जिसमें से अनावेदक ने केवल रूपये 20,00,000/- वापस किये हैं और रूपये 24,70,000/- वापसी हेतु शेष है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा उक्त राशि को वापस करने से इंकार किये जाने के कारण मय ब्याज राशि दिलाये जाने हेतु वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह आपत्ति की है कि अनावेदक ने कभी भी आवेदक के साथ प्रश्नागत मकान का सौदा नहीं किया है और ना ही इसके एवज में कोई बयाना राशि प्राप्त की है। अनावेदक ने आवेदक को वित्तीय लेन-देन के तहत रूपये 20,00,000/- उधार देने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदक ने पैसे वापस नहीं करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक फर्म के लेटर हेड पर उल्लेखित ऑफर आमंत्रण का दुरुपयोग किया है; जबकि उक्त पत्र आवेदक को संबोधित नहीं है। उपरोक्त आपत्ति के आधार पर अनावेदक ने आवेदक की शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है। प्राधिकरण द्वारा आवेदक की उक्त आपत्ति के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत लेटर हेड में मकान के सौदे का उल्लेख है और रूपये 15,00,000/- बयाना का भी उल्लेख है। हाँलाकि अनावेदक ने उक्त पत्र आवेदक को संबोधित नहीं होने का लेख किया है। लेकिन अनावेदक ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि अनावेदक ने उक्त ऑफर किसे दिया था ? साथ ही अनावेदक ने आवेदक को अन्य प्रयोजन से राशि देने का उल्लेख तो किया है; लेकिन यदि आवेदक द्वारा राशि वापस नहीं की जा रही थी, तो अनावेदक ने इस संबंध में कोई कार्यवाही क्यों नहीं की ? अनावेदक ने इस संबंध में भी कोई उल्लेख नहीं किया है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि यदि आवेदक राशि वापस करने से बचना चाहता, तो उसे वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने की क्या आवश्यकता थी ? उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति उचित प्रतीत नहीं होती है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अनावेदक से "फ्लोरल सिटी" डूण्डा में ईस्ट फेसिंग डूप्लेक्स मकान क्रय करने हेतु दिनांक 17.09.2011 को बयाना रूपये 15,00,000/- भुगतान करने का लेख करते हुये साक्ष्य स्वरूप अनावेदक द्वारा

प्रदत्त लेटर हेड की छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा मकान किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने का लेख करते हुये यह भी उल्लेखित किया है कि अनावेदक ने अग्रिम राशि को 18 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करने का आश्वासन देने के बावजूद केवल रूपये 20,00,000/- वापस किये हैं और रूपये 24,70,000/- वापसी हेतु शेष है। उक्त संबंध में आवेदक ने अनावेदक द्वारा राशि वापस किये जाने को प्रमाणित करने हेतु खाते का विवरण प्रस्तुत किया है। हाँलाकि अनावेदक ने उसके लेटर पैड में उल्लेखित किसी अन्य को दिये गये ऑफर का आवेदक द्वारा दुरुपयोग किये जाने व आवेदक के साथ प्रश्नाधीन मकान का सौदा नहीं करने या सौदे के एवज में कोई राशि प्राप्त नहीं करने का लेख किया है। लेकिन अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि वह वर्ष 2011 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मार्केटिंग का कार्य कर रहा था। अनावेदकने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि अगर विवादित लेटर पैड आवेदक से संबंधित नहीं है, तो उक्त लेटर पैड अनावेदक ने किसे प्रदान किया था और किसी अन्य के साथ हुये सौदे से संबंधित लेटर पैड आवेदक को किसे प्राप्त हो सकता है ? यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित फर्म को लेटर पैड में उल्लेखित दिनांक को ही रूपये 7,00,000/- भुगतान किये जाने की रसीद प्रस्तुत की है, इस संबंध में अनावेदक ने अनभिज्ञ होने का लेख किया है। लेकिन यह कैसे संभव है कि अनावेदक ने जिस दिनांक को अग्रिम भुगतान का लेटर हेड ऑफर जारी किया है, उसी दिनांक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान के संबंध में आवेदक ने प्रोजेक्ट से संबंधित फर्म को नगद रूपये 7,00,000/- भुगतान कर रसीद प्राप्त की और एक ही दिनांक को जारी दोनों दस्तावेज (जिसमें से एक तथाकथित रूप से आवेदक से संबंधित नहीं है) आवेदक के आधिपत्य में हो। यदि अनावेदक द्वारा तत्समय प्रोजेक्ट में मार्केटिंग की जा रही थी, तो अनावेदक को उक्त सौदे संबंधी संव्यवहार की जानकारी होना स्वभाविक है। इसी प्रकार अनावेदक ने आवेदक के साथ लगातार वित्तीय संव्यवहार होने के कारण आवेदक की जरूरत पर उसे रूपये 20,00,000/- प्रदान करने का लेख तो किया है। लेकिन अनावेदक ने उक्त राशि के अतिरिक्त आवेदक को दी गई अन्य किसी राशि से संबंधित कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यदि अनावेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा राशि वापस नहीं करने की मंशा से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है; तो अनावेदक ने राशि वापस नहीं प्राप्त होने पर आवेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही क्यों की है ? इसके स्थान पर आवेदक ने स्वयं ही राशि दिलाये जाने हेतु शिकायत प्रस्तुत की है। उपरोक्त के आधार पर आवेदक को यह कथन सही प्रतीत होता है कि उसने अनावेदक को मकान के पेटे में वर्ष 2011 में बयाना दिया था और संभवतः किसी अन्य व्यक्ति को मकान विक्रय होने के कारण अनावेदक ने रूपये 20,00,000/- लौटाये हैं। इस संबंध में आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने आपसी सहमति

अनुसार 18 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि वापस करनी थी। लेकिन आवेदक ने 18 प्रतिशत ब्याज संबंधित सहमति होने को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साक्ष्य के अभाव में आवेदक के 18 प्रतिशत ब्याज संबंधी कथन को स्वीकार नहीं किया जा सकता। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने वर्ष 2011 में आवेदक से राशि प्राप्त करने उपरांत संव्यवहार को पूर्ण नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक मूल भुगतान की गई राशि के साथ-साथ उक्त राशि पर वर्ष 2011 से वर्ष 2021 तक (अर्थात् 20,00,000/- वापसी तक) ब्याज राशि प्राप्त करने का भी 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 वर्ष 2011 से 10 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.11.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.35\% + 2\% = 10.35\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 15,00,000/- पर उक्त दर से 10 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 15,52,500/- का हकदार है। जबकि अनावेदक ने आवेदक को केवल रूपये 20,00,000/- का ही भुगतान किया है। अतः आवेदक रूपये $(30,52,500 - 20,00,000 =) 10,52,500/-$ प्राप्त करने का हकदार है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक को रूपये 10,52,500/- भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष