



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01830

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्री निर्मल कुमार टण्डन, पिता—श्री संतरु राम टण्डन,
निवासी—क्वॉ. नं.-3/डी, स्ट्रीट क्रमांक-10,
सेक्टर-1, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
डायरेक्टर—वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
निवासी— 201, गणेश चेम्बर्स, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, धनटोली,
यशवंत स्टेडियम के सामने, नागपुर (महाराष्ट्र)

..... अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक—10/01/2023)

आवेदक श्री निर्मल कुमार टण्डन, पिता—श्री संतरु राम टण्डन, निवासी— क्वॉ. नं.-3/डी, स्ट्रीट क्रमांक-10, सेक्टर-1, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-2” सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) में प्लॉट क्रमांक-204, 282, क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट, कुल विक्रय मूल्य रुपये 7,09,290/-, को क्रय करने हेतु रुपये 2,10,000/- का भुगतान कर दिनांक 20.08.2012 को सौदा किया। आवेदक के अनुसार 24 किशतों में प्रतिफल की शेष राशि रुपये 4,90,290/- का भुगतान अनावेदक को करना था। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक ना तो इकरारनामा निष्पादित किया है और ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई निर्माण कार्य नहीं किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को कॉलोनी के समस्त विकास कार्य तथा विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन सितम्बर, 2012 तक करना था। किन्तु आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने पश्चात् भी कॉलोनी का विकास कार्य अपूर्ण व बंद है। आवेदक ने दिनांक 22.06.2018 को पत्र प्रेषित किया, परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक

कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति 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 बाबत 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 अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में अनावेदक 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 अनावेदक के मध्य हुये विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु आवेदक ने कितनी राशि का भुगतान अनावेदक को किया है ?
 2. क्या अनावेदक 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, अनावेदक 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 रुपये 2,10,000/- का भुगतान कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड को कुल राशि रुपये 7,09,290/- में क्रय करने हेतु दिनांक 20.08.2012 को सौदा किया। आवेदक ने दिनांक 20.08.2012 से 29.08.2012 तक किशतों में कुल राशि रुपये 2,10,000/- का भुगतान करने का भी उल्लेख किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन से रुपये 2,10,000/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है। उक्त विवरण के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने उक्तानुसार समस्त राशि का भुगतान अगस्त, 2012 तक कर दिया है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह माना जा सकता है कि आवेदक ने अनावेदक को रुपये 2,10,000/- का भुगतान अगस्त, 2012 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 अनावेदक को राशि रुपये 2,10,000/- का भुगतान किया है। आवेदक व अनावेदक के मध्य कोई विक्रय इकरारनामा

निष्पादित नहीं हुआ है। किन्तु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अन्य आबंटितियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में प्रस्तुत शिकायतों के माध्यम से यह ज्ञात तथ्य है कि अनावेदक ने 24 माह के भीतर प्रोजेक्ट को पूर्ण करने का आश्वासन दिया था। अतः उक्त संबंध में आवेदक द्वारा किया गया अभिकथन उचित प्रतीत होता है। अर्थात् अनावेदक को अगस्त, 2012 से 24 माह के भीतर अर्थात् अगस्त, 2014 तक विकास कार्य पूर्ण करना था। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त होने उपरांत भी विकास कार्य नहीं किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में अनावेदक 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 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 अनावेदक 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 अनावेदक 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 अनावेदक एवं मूल भूमि-स्वामी के मध्य के वाद के निराकरण तक, आबंटितियों की राशि लंबे समय तक अनावश्यक रूप से अनावेदक के पास रहे। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक द्वारा रुपये 2,10,000/- का भुगतान किये जाने तथा अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में अगस्त, 2014 तक विकास कार्य न किये जाने के बावजूद आवेदक ने उसके कथनानुसार अगस्त, 2014 से लगभग 8 वर्ष 4 माह तक 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।

अनावेदक ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट संबंधी अन्य प्रकरणों में अनावेदक द्वारा किये गये अभिकथनों से यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास अवरूद्ध है। "विकास अवरूद्ध" 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 अवरूद्ध 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 अवरूद्ध 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 अनावेदक ही पूर्ण रूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** यह ज्ञात तथ्य है कि अनावेदक 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 अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं और ना ही आवेदक को राशि वापस की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने में अब तक आवेदक के कथनानुसार अगस्त, 2012 से लगभग 8 वर्ष 4 माह का विलंब किया गया है। चूँकि अनावेदक ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है; अतः आवेदक अपने कथनानुसार अगस्त, 2012 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 8 वर्ष 4 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 आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 2,10,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 8 वर्ष 4 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,85,500/- का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 2,10,000/- मात्र तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 1,85,500/- अर्थात् कुल राशि रूपये 3,95,500/- का भुगतान आवेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष