छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00727

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती तृप्ति प्रभाकर नाद, पति–श्री प्रभाकर नाद,
निवासी–श्री विजय कुमार बारजिभे,
सोनू फोटो कॉपीयर, तह.–चौक बगीचा,
जिला–जशपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

श्रीमती नेहा सिंह पति श्री पंकज सिंह,
मेसर्स अंश बिल्डर्स, अंबिकापुर
जिला–सूरजपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदिका**

(प्रोजेक्ट–बरसाना रेसीडेन्सी, सूरजपुर)
आदेश
(दिनाँक–25/09/2019)

आवेदिका श्रीमती तृप्ति प्रभाकर नाद, पति–श्री प्रभाकर नाद, निवासी–श्री विजय कुमार बारजिभे, सोनू फोटो कॉपीयर, तह.–चौक बगीचा, जिला–जशपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के ग्राम–ठाकुरपुर, जिला–सूरजपुर स्थित प्रोजेक्ट ''बरसाना रेसीडेन्सी'' में प्लॉट क्रमांक–69 सह–मकान क्रय करने हेतु रूपये 17 लाख में दिनाँक 17.04.2017 को अनुबंध किया गया था तथा रूपये 2,00,000/– का भुगतान भी दिनाँक 13.04.2017 को किया गया था। परन्तु अनुबंध उपरांत उसे ज्ञात हुआ कि अनावेदिका द्वारा एक ही भूमि–भवन को अनेक लोगों को विक्रय किये जाने के कारण श्री पंकज सिंह के विरूद्ध धोखाधड़ी करने संबंधी पुलिस कार्यवाही की गई थी। अतः आवेदिका ने अनावेदिका से मकान नहीं लेने तथा भुगतान किए गए रूपये 2,00,000/– वापस करने का अनुरोध किया। परन्तु अनावेदिका द्वारा आवेदन दिनाँक तक राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदिका

ने भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अनावेदिका के विरूद्ध कार्यवाही करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा ई–मेल के माध्यम से भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किए गए। सुनवाई हेतु नियत पेशी दिनाँक 10.07.2019, 26.07.2019 को अनावेदिका अनुपस्थित रही। दिनाँक 13.08.2019 को अनावेदिका की ओर से विधिक प्रतिनिधि के. ज्योति उपस्थित हुई तथा जवाब हेतु समय चाहा गया। परन्तु जवाब हेतु पर्याप्त अवसर प्रदाय करने उपरांत भी उनके द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. प्रकरण में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन व दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

– क्या आवेदिका प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

4. **विचारणीय बिन्दु :–** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य दिनाँक 17.04.2017 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड–सह–मकान क्रय किये जाने हेतु विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ था। इस हेतु आवेदिका द्वारा दिनाँक 13.04.2017 को रूपये 2,00,000/– का भुगतान भी अनावेदिका को किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य शिकायतों में यह भी प्रमाणित है कि अनावेदिका द्वारा पूर्व में एक ही भूखण्ड को अनेक लोगों को विक्रय किये जाने हेतु किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा वर्ष 2017 में ही सौदा निरस्त कर दिया गया है तथा अनावेदिका से राशि वापस करने की मांग की जाती रही है। अनावेदिका द्वारा वर्ष 2017 में सौदा निरस्तीकरण उपरांत भी राशि वापस नही की गई है। अतः आवेदिका ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है।

5. 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 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.09.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.25%+2%=10.25% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 2,00,000/– मात्र (अक्षरी राशि–दो

लाख मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 49,542/– (अक्षरी राशि–उनचास हजार पांच सौ बियालीस मात्र) की हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिका के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदिका, आवेदिका को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 2,49,542/– (अक्षरी राशि–दो लाख उनचास हजार पांच सौ बियालीस मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष