



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01017

— समक्ष —

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

श्री राजेश कुमार जैसवाल, पिता—श्री विभूति राम जैसवाल,
निवासी—टाईप-4 / डी.एस.97, गुरुद्वारा कॉलोनी,
एन.एम.डी.सी. किरन्दुल, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) क्राउन विला एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्टर—श्री नितिन अग्रवाल,
निवासी—मकान नं.—एच.आई.जी.सी. 30,
शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) भारतीय स्टेट बैंक,
द्वारा—ब्रांच मैनेजर,
निवासी—बैरन बाजार ब्रांच, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“श्री राधे कृष्ण नगर फेस-1”, सेक्टर-2, छछानपैरी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000277

आदेश

(दिनांक—09 / 11 / 2020)

आवेदक श्री राजेश कुमार जैसवाल, पिता—श्री विभूति राम जैसवाल, निवासी—टाईप-4 / डी.एस.97, गुरुद्वारा कॉलोनी, एन.एम.डी.सी. किरन्दुल, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-24 को क्रय करने हेतु राशि रूपये 11,49,554/- में सौदा तय किया था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने विक्रय इकरारनामा निष्पादित करते समय भूखण्ड का विक्रय इकरारनामा बढ़े हुये मूल्य पर रूपये 13,29,790/- में निष्पादित किया। आवेदक ने लेख किया है कि उसने दिनांक 22.07.2014 से 20.05.2015 तक कुल राशि रूपये 2,65,600/- का भुगतान कर दिया है। इकरारनामा अनुसार शेष राशि का भुगतान पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के समय किया जाना था। आवेदक ने शेष राशि के भुगतान

हेतु दिनांक 17.03.2016 को अनावेदक क्रमांक-2 से होम लोन स्वीकृत कराकर दिनांक 23.03.2016 को अनावेदक क्रमांक-1 के नाम से रूपये 10,60,000/- का चेक जारी हुआ। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान करने का उल्लेख करते हुये उपरोक्त उल्लेखित चेक आवेदक को प्रदाय नहीं किया। आवेदक द्वारा मार्च, 2016 व अप्रैल, 2016 में किरन्दुल, दंतेवाड़ा से आकर अनावेदक क्रमांक-1 से बैनामा निष्पादन करने हेतु अनुरोध किया गया। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने बढ़े हुये मूल्य पर ही विवादित भूखण्ड का बैनामा निष्पादित करने का कथन करते हुये आवेदक से सौदेशुदा राशि से अधिक राशि की मांग की। इसके कारण विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 ने सूचना पत्र दिनांक 23.06.2016 के माध्यम से आवेदक द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि बिना ब्याज के वापस करने हेतु सूचित किया। अनावेदक क्रमांक-2 ने भी स्वीकृत ऋण राशि का भुगतान किये बगैर आवेदक से मासिक किश्त की कटौती की है। अनावेदक क्रमांक-1 के उक्त कृत्य के विरुद्ध आवेदक ने माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष परिवाद क्रमांक-332/17 प्रस्तुत किया।

उपरोक्त शिकायत के जवाब में अनावेदक क्रमांक-1 ने बुकिंग व भुगतान को स्वीकार करते हुये राशि वापस लौटाने का अभिवचन किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने भी अपने जवाब में विक्रय विलेख के निष्पादन तक मासिक किश्त की कटौती नहीं किये जाने के संबंध में आवेदक को अप्रत्यक्ष रूप से विश्वास कराया। अनावेदकगण के जवाब से संतुष्ट होकर आवेदक ने माननीय उपभोक्ता न्यायालय से परिवाद निरस्त करा लिया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया। आवेदक के अनुसार ना तो अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 ने मासिक किश्त की कटौती करना बंद किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मनमाने तरीके से अनआबंटित ऋण राशि के विरुद्ध रूपये 5,10,600/- मासिक किश्तों के माध्यम से प्राप्त किया है। अतः आवेदक ने विवादित भूखण्ड के सौदेशुदा मूल्य अर्थात् रूपये 605 प्रति वर्गफीट की दर से बैनामा निष्पादित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को निर्देशित करने अथवा भुगतान की गई अग्रिम राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा वसूल की गई राशि भी ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक व उसके मध्य विवादित सौदे हेतु निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार उनके मध्य उत्पन्न विवाद के निराकरण जिला न्यायालय, रायपुर छ.ग. के क्षेत्राधिकार अंतर्गत है। अतः आवेदक का आवेदन क्षेत्राधिकार विहित होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उल्लेख किया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-24 को क्रय करने हेतु उससे रुपये 523/- प्रति वर्गफुट का कोटेशन प्राप्त किया। परन्तु आवेदक ने बहुत समय व्यतीत हो जाने उपरांत स्वयं सहमत होते हुये बढ़े हुए मूल्य पर वर्ष 2014 में इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार आवेदक ने निष्पादन दिनांक तक राशि रुपये 2,65,600/- का भुगतान किया था तथा शेष राशि रुपये 10,64,190/- का भुगतान इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 15 दिवस के भीतर करना था। इसके पश्चात ही भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन व पंजीयन की कार्यवाही होनी थी। परन्तु आवेदक ने निर्धारित समयवधि में शेष राशि का भुगतान नहीं किया। आवेदक ने विवादित सौदे हेतु अनावेदक क्रमांक-2 से होम लोन प्राप्त करने हेतु आवेदन भी इकरारनामा निष्पादन के 2 वर्ष पश्चात् दिनांक 17/03/2016 को प्रस्तुत किया। अनावेदक क्रमांक-1 ने कभी भी सौदेशुदा भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन से इंकार नहीं किया है। अपितु आवेदक से बार-बार राशि भुगतान कर बैनामा निष्पादन हेतु अनुरोध किये जाने के बावजूद आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 23/06/2016 को नोटिस प्रेषित किया। उपरोक्त नोटिस में अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को वर्तमान दर से पंजीयन कराने हेतु सूचित किया तथा पंजीयन नहीं कराये जाने की स्थिति में भुगतान कि गई संपूर्ण राशि बिना किसी ब्याज के वापस करने का भी उल्लेख किया। इसके पश्चात् भी आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं कि गई। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने इकरारनामा की किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है तथा इसका उल्लेख उसने आवेदक द्वारा माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम के समक्ष प्रस्तुत आवेदन क्रमांक-332/17 में प्रस्तुत जवाब में भी किया था। आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण की सुनवाई में रुचि नहीं लिये जाने के कारण माननीय फोरम ने दिनांक 16/10/2019 को आवेदक के आवेदन को खारिज कर दिया। चूँकि आवेदक ने स्वयं संविदात्मक दायित्वों का पालन नहीं किया व इकरारनामा अनुसार विवाद के निराकरण का क्षेत्राधिकार जिला न्यायालय, रायपुर का है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने हुये उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन की विषय वस्तु भुगतान कि गई राशि की वसूली से संबंधित है, जो कि माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक ने इकरारनामा में वर्णित मूल्य रुपये 13,29,790/-के विरुद्ध रुपये 10,60,000/- का गृह ऋण प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित भूखण्ड को क्रय करने हेतु राशि रुपये 10,60,000/- का ऋण स्वीकृत करते हुए अनावेदक क्रमांक-1 के नाम से दिनांक 23/03/2016 को चेक जारी कर दिया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त राशि आवेदक के ऋण खाते में अंतरित कर दी है। परंतु आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवाद उत्पन्न हो जाने के कारण बैनामा का निष्पादन नहीं होने से राशि का भुगतान नहीं हुआ है। सामान्यतः अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा गृह ऋण स्वीकृत करने के 10 दिन के भीतर रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन व राशि का अंतरण पूर्ण हो जाता है। किन्तु आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवाद उत्पन्न होने के कारण बैनामा निष्पादन में विलंब हो रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 शासकीय बैंक है तथा उसने स्वीकृत ऋण राशि आवेदक के ऋण खाते में प्रदाय कर दी है व अनावेदक क्रमांक-2, उपरोक्त राशि का कोई अन्य निवेश करने हेतु सक्षम नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ऋण राशि पर ब्याज प्राप्त करने का विधिक रूप से अधिकारी है। अनावेदक क्रमांक-2 ने कभी भी बैनामा निष्पादन होने तक मासिक किश्तों की कटौती नहीं किये जाने संबंधी अभिकथन माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष नहीं किया है। आवेदक के उपस्थित नहीं होने के कारण ही माननीय उपभोक्ता फोरम ने आवेदक का आवेदन अदम पैरवी में खारिज किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक से कोई भी अवैध वसूली नहीं कि है तथा विवादित प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू होने के पूर्व पूर्ण हो चुका है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन परिसीमा अधिनियम 1963 अंतर्गत समय बाधित है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-11 अंतर्गत "पूर्व न्याय" के सिद्धांत का उल्लेख करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र को अस्वीकार करने 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, अनावेदकगण 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है?
2. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा व्यवसायिक कदाचरण करते हुये विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में विलंब किया गया है?
3. क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-24 को वर्ष 2014 में कुल विक्रय मूल्य रूपये 13,29,790/- में बुक किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने उपरोक्त राशि के विरुद्ध राशि रूपये 2,65,060/- का भुगतान मई 2015 तक अनावेदक क्रमांक-1 को कर दिया है तथा शेष राशि रूपये 10,60,000/- के भुगतान हेतु अनावेदक क्रमांक-2 से ऋण स्वीकृत करवाया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि उपरोक्त स्वीकृत ऋण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय किया जाना था। किन्तु बैनामा निष्पादन नहीं होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 को राशि का भुगतान नहीं हुआ है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मासिक किश्तों के रूप में रूपये 5,10,600/- की अवैध वसूली करने का उल्लेख किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक के आवेदन पर अनावेदक क्रमांक-2 ने उसे ऋण स्वीकृत किया है। अनावेदक क्रमांक-2 एक शेड्यूल्ड कॉमर्शियल बैंक है तथा यदि आवेदक को अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा स्वीकृत ऋण के विरुद्ध कटौती कि गई राशि के संबंध में कोई समस्या है, तो वह इस हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। अतः इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन नहीं किये जाने का भी अभिकथन किया है। आवेदक ने इस संबंध में पूर्व में माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसे माननीय न्यायालय ने आवेदक के उपस्थित नहीं होने के कारण अदम पैरवी में खारिज किया है। इस प्रकार उपरोक्त प्रकरण में आवेदक के आवेदन का गुण दोष के आधार पर निराकरण नहीं हुआ है। साथ ही प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से स्पष्ट है कि आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य उत्पन्न विवाद आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद की श्रेणी में आता है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के कंडिका-2

अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-24, क्षेत्रफल-2198 वर्गफीट का 605 रुपये प्रति वर्गफीट की दर से कुल मूल्य रुपये 13,29,790/- है तथा आवेदक ने सौदे राशि के विरुद्ध राशि रुपये 2,65,600/- का भुगतान मई, 2015 तक कर दिया है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को शेष राशि रुपये 10,64,190/- का भुगतान इकरारनामा निष्पादन दिनांक से 15 दिवस के भीतर करते हुए विवादित भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित करवाना था। आवेदक ने शेष राशि के भुगतान हेतु अनावेदक क्रमांक-2 स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से वर्ष 2016 में ऋण प्राप्त किया है। परन्तु उभय पक्षों की स्वीकारोक्ति अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को उपरोक्त राशि का भुगतान नहीं हो सका है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऋण स्वीकृतकर्ता बैंक/अनावेदक क्रमांक-2 ने बताया है कि आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य विवाद होने के कारण स्वीकृत ऋण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को नहीं किया जा सका है। अनावेदक क्रमांक-1 व आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने नोटिस दिनांक 23/06/2016 के माध्यम से आवेदक को बढ़े हुए मूल्य पर रजिस्ट्री करवाने अथवा भुगतान की गई राशि बिना ब्याज के वापस लेने हेतु सूचित किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप निश्चित समयावधि में सौदे की शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक अपने अभिवचन कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 को लगातार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु अनुरोध किया है, को भी प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में हुए विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित भूखण्ड के बैनामा निष्पादन में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1 आवेदक द्वारा सौदे पेटे में भुगतान की गई राशि बिना ब्याज के वापस करने हेतु तैयार है, अतः आवेदक द्वारा भुगतान कि गई राशि वापस किये जाने योग्य है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 2,65,600/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष