



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00114

श्री विवेक सिंह ठाकुर, पिता—श्री सरोज ठाकुर,
पता—साईं वाटिका, देवपुरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
पता—भक्त माता कर्मा, व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—नगर विकास योजना—4, कमल विहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—23/10/2018)

आवेदक श्री विवेक सिंह ठाकुर, पिता—श्री सरोज ठाकुर, पता—साईं वाटिका, देवपुरी, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा रायपुर विकास प्राधिकरण की नगर विकास योजना—04 के तहत कमल विहार प्रोजेक्ट के सेक्टर—9 में प्लॉट क्रमांक—सी—1 दिनांक 12.06.2015 को क्रय किया गया था। उक्त प्लॉट के क्रय मूल्य की संपूर्ण धनराशि रूपये 57,88,924/- का भुगतान आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनांक 02.08.2017 को उसके द्वारा किया जा चुका है, लेकिन इसके बावजूद अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं की गई है। आवेदक का यह भी कथन है कि उक्त प्लॉट को क्रय करने के लिए उसने बैंक से रूपये 10,85,424/- का लोन भी लिया है, जिसके ब्याज का भुगतान मासिक किश्तों में उसके द्वारा किया जा रहा है। आवेदक ने अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 57,88,924/- पर ब्याज भी दिलाये जाने का 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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया।

प्रकरण में अनावेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्लॉट खसरा क्रमांक—439 के अंतर्गत है और माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर द्वारा WPC No. 1453/2017, शांतिलाल जैन विरुद्ध शासन में पारित

आदेश दिनांक 19.05.2017 के माध्यम से उक्त खसरा नं. पर किसी भी प्रकार की कार्यवाही के संबंध में स्थगन संबंधी आदेश पारित किया गया है। इसी स्थगन आदेश की वजह से आवेदक के पूर्ण भुगतान उपरांत भी अनावेदक प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री हेतु असमर्थ था। अनावेदक का यह भी कथन है कि दिनांक 29.08.2018 तक भी, खसरा क्रमांक-439 का कुछ भाग अनर्जित होने से अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं की जा सकती है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि वह आवेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट के एवज में अन्य प्लॉट देने के लिए राजी है, किन्तु इस पर आवेदक से सहमति प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक का कथन है कि माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर में प्रकरण के विचारण के कारण प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं हो सकी है, इसलिए अनावेदक ब्याज का देनदार नहीं है।

4. प्रकरण में आवेदक का तर्क है कि उक्त खसरा वर्ष 2015 से विवादित है, जो प्रारंभ से ही अनावेदक के संज्ञान में था। इसके बावजूद अनावेदक ने उससे यह बात छुपाकर प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु गलत तरीके से रकम वसूल की है। आवेदक का यह भी तर्क है कि अनावेदक ने सेक्टर-9 में शेष 20 प्लॉट्स की सूची उसे दिखाई थी, किन्तु उनमें से किसी भी प्लॉट का लोकेशन पसंद न होने के कारण वह इन्हें खरीदने का इच्छुक नहीं है। आवेदक का तर्क है कि प्रश्नाधीन प्लॉट क्रय करने हेतु उसके पिताजी द्वारा पुश्तैनी कृषि भूमि विक्रय की गई थी, जिसके कारण उसे आर्थिक नुकसान हुआ है। आवेदक ने अपने द्वारा भुगतान की गई राशि पर रेरा के नियम के अनुसार ब्याज सहित मूलधन दिलाने तथा उसे हुए नुकसान की क्षतिपूर्ति करने का भी अनुरोध किया है। अनावेदक द्वारा भी अपने जवाब से सुसंगत मौखिक तर्क प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए गए।
5. 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 उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा देने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा प्रदान करने में किए गए विलंब हेतु आवेदक को ब्याज के भुगतान हेतु उत्तरदायी है ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?

6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में प्रकरण में संलग्न रायपुर विकास प्राधिकरण का ज्ञापन क्रमांक-989/रा.शा./वि.प्रा./2015, दिनांक 17.06.2015 महत्वपूर्ण है। इसमें वर्णित शर्त क्रमांक-1 (बी) में आवेदक द्वारा प्रथम किश्त दिनांक 10.08.2015 एवं अंतिम किश्त दिनांक 10.07.2017 को देय होने तथा शर्त क्रमांक-1 (सी) में मांगी गई राशि जमा करने के उपरांत विक्रय विलेख का निष्पादन कर भूखण्ड का आधिपत्य सौंपे जाने का उल्लेख है। स्पष्ट है कि अंतिम किश्त के भुगतान उपरांत अर्थात् दिनांक 10.07.2017 के पश्चात्



अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री कर आवेदक को आधिपत्य सौंपा जाना था। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु निर्धारित संपूर्ण राशि समय पर प्राप्त कर ली गई थी और इसलिए ही आवेदक को एकमुश्त राशि भुगतान करने का लाभ भी अनावेदक द्वारा प्रदान किया गया था। इन तथ्यों से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु संपूर्ण राशि प्राप्त करने के उपरांत भी निर्धारित समय पर प्रश्नाधीन प्लॉट का आधिपत्य आवेदक को नहीं सौंपा गया। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि प्रश्नाधीन प्लॉट खसरा क्रमांक-439 के अंतर्गत है और माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर द्वारा WPC No. 1453/2017, "शांतिलाल जैन विरूद्ध शासन" में पारित आदेश दिनांक 19.05.2017 के माध्यम से उक्त खसरा नं. पर किसी भी प्रकार की कार्यवाही के संबंध में स्थगन संबंधी आदेश पारित किया गया है। इसी स्थगन आदेश की वजह से आवेदक के पूर्ण भुगतान उपरांत भी अनावेदक प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री हेतु असमर्थ रहा। अनावेदक का यह भी कथन है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उक्त प्रकरण के निराकरण दिनांक 02.08.2018 के बाद भी दिनांक 29.08.2018 तक खसरा क्रमांक-439 का कुछ भाग अभी भी अनर्जित होने से भी अनावेदक प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं कर सकता है। अनावेदक द्वारा समय पर कब्जा न सौंपे जाने के संबंध में प्रस्तुत तर्क से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्लॉट से संबंधित भूमि पर उनके दोषपूर्ण हक के कारण उनके द्वारा आवेदक को इसका कब्जा सौंपा नहीं जा सका है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18 (2) में स्पष्ट प्रावधान है कि "प्रमोटर, किसी प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि पर दोषपूर्ण हक के कारण किसी हानि की दशा में, आबंटितियों की प्रतिपूर्ति हेतु उत्तरदायी होगा।" अतः उपरोक्त प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन इस प्रकरण में अनावेदक, आवेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा देने में विलंब हेतु उत्तरदायी है।

7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2- के संबंध में प्रश्नाधीन प्रकरण में पूर्व में की गई व्याख्याओं से यह प्रमाणित है कि आवेदक से, अनावेदक को कुल रूपये 57,88,924/- अब तक प्राप्त हो चुके हैं। विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में ऊपर वर्णित व्याख्या से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अंतिम किश्त के भुगतान हेतु नियत तिथि अर्थात् दिनांक 10.07.2017 के पश्चात्, प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा आवेदक को सौंपा जाना था। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट से संबंधित भूमि पर उनके दोषपूर्ण हक के कारण आज दिनांक तक आवेदक को इसका कब्जा सौंपा नहीं गया है। निष्कर्षतः यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा सौंपने हेतु नियत तिथि दिनांक 10.07.2017 से आज दिनांक तक कब्जा न सौंपने से लगभग 1 वर्ष 3 माह का विलंब किया जा चुका है। अतः अधिनियम की धारा 18 (1) के तहत आवेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत (withdraw) होने की मंशा के कारण; अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि और उस पर 1 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु नियम 17 में वर्णित दर से ब्याज के भुगतान हेतु उत्तरदायी है।

पदा फ
रा



8. 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 15 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.10.2018 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 उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 57,88,924/- मात्र पर उपरोक्त दर से 15 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 7,67,032/- (अक्षरी राशि-रूपये सात लाख सड़सठ हजार बत्तीस मात्र) के हकदार है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा सौंपने में हुए विलंब के एवज में आवेदक को, उसके द्वारा भुगतान की गई मूल राशि 57,88,924/- एवं विलंबित अवधि हेतु इस पर देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 7,67,032/- अर्थात् कुल राशि रूपये 65,55,956/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।



(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

