छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा),रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00218

– समक्ष –

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री राकेश कुमार तातेड़, पिता– श्री कानमल तातेड (जैन),
पता–म.न.–108, राजश्री अपार्टमेंट,
बैरन बजार, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) मेसर्स मोजाईक इन्फ्रावेंचर्स प्रा.लि.
द्वारा–डायरेक्टर डॉ. अशोक खेमका,
(2) डॉ. अशोक खेमका, पिता–श्री हरि किशन खेमका,
(3) श्री अरविन्द अग्रवाल, पिता–श्री मगन लाल अग्रवाल,
(4) श्री अनिल चोपड़ा, पिता–श्री शेव नारायण चोपड़ा
पता–पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–"मोजाईक बिजनेस मॉल एंड कम्युनिटी सेंटर" रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–22/06/2019)

आवेदक श्री राकेश कुमार तातेड़, पिता–श्री कानमल तातेड, पता–म.न. –108, राजश्री अपार्टमेंट, बैरन बजार, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ड. (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा कलर्स मॉल के पास, पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.) में "Mosiac Business Mall and community centre" के नाम से रियल एस्टेट प्रोजेक्ट लाँच करते हुए इच्छुक क्रेताओं को दुकान/ऑफिस क्रय करने हेतु आमंत्रित किया गया था। इसमें क्रेताओं/निवेशकों को आकर्षित करने के उद्देश्य से मासिक ड्रॉ जैसी अनेक स्कीम भी विज्ञापित की गई थी। अनावेदक क्रमांक–1 के एजेंट/कर्मचारी श्री विजय तिवारी ने, आवेदक को अनावेदक क्रमांक–1 के तत्कालीन डायरेक्टर–अनावेदक क्रमांक–4 से परिचित कराया था। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 325 वर्गफीट की एक दुकान रूपये 14,21,000/– में क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 के साथ सौदा तय किया गया। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान हेतु अनावेदक क्रमांक–1 को दिनाँक 11.06.2011, दिनाँक 21.06.2011 व दिनाँक 16.08. 2011 को क्रमशः रूपये 2,00,000/–, रूपये 6,00,000/– एवं रूपये 6,21,000/– का

भुगतान किया गया। प्रश्नाधीन दुकान हेतु निर्धारित संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान प्राप्त करने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक–4 ने, अनावेदक क्रमांक–1 के तत्कालीन डायरेक्टर की हैसियत से आवेदक के साथ दिनाँक 16.08.2011 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता तथा प्रश्नाधीन दुकान का कब्जा मिलने के पश्चात् इसकी रजिस्ट्री आवेदक के पक्ष में की जानी थी। कालांतर में तीसरे या चौथे ड्रॉ के पश्चात् अनावेदक क्रमांक–1 व अनावेदक क्रमांक–4 के द्वारा कोई बैठक नहीं बुलाई गई। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से कई बार संपर्क कर प्रश्नाधीन दुकान का कब्जा प्रदान करने कहा गया, किंतु अनावेदकगण द्वारा उसके अनुरोध पर कभी ध्यान नहीं दिया गया। आवेदक का यह भी कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण से जब भी प्रश्नाधीन दुकान का कब्जा प्रदान कर इसकी रजिस्ट्री कराने हेतु अनुरोध किया गया, उनके द्वारा किसी दिवालिया कंपनी की तरह व्यवहार करते हुए अनुपातिक/आंशिक राशि वापस लेने हेतु कहा गया, जो आवेदक को स्वीकार नहीं था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा संतोषप्रद जवाब न देने के कारण उसे प्राधिकरण के समक्ष शिकायत हेतु बाध्य होना पड़ा। आवेदक ने अनावेदकगण से प्रश्नाधीन दुकान का विधिवत् आधिपत्य दिलाए जाने या उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि, 18% वार्षिक ब्याज के साथ वापस दिलाए जाने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ने संयुक्त रूप से प्रस्तुत अपने लिखित जवाब में कथन किया है कि आवेदक से दिनाँक 16.08.2011 का विक्रय अनुबंध उनकी कंपनी के द्वारा कभी नहीं किया गया। उनके अनुसार उक्त अनुबंध श्री अनिल चोपड़ा द्वारा व्यक्तिगत हैसियत से किया गया था, जिन्हें कंपनी ने कभी भी इसके अधिकृत नहीं किया था। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 का कथन है कि उक्त विक्रय अनुबंध कूटरचित एवं जाली है, क्योंकि अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा कंपनी की सील व बोर्ड रिसोल्यूशन के बिना उक्त अनुबंध हस्ताक्षरित किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ने यह भी उल्लेख किया है कि उक्त अनुबंध की जानकारी भी उन्हें अब तक नहीं थी। उनके अनुसार अनावेदक क्रमांक–4 की त्रुटि के लिए अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 को दण्डित नहीं किया जा सकता। उन्होंने वर्ष 2013–14 में ही उक्त प्रोजेक्ट को बंद किये जाने का कथन किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ने आवेदक की शिकायत का खण्डन करते हुए इसे निरस्त करने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–2 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से यह भी अनुरोध किया है कि उक्त विक्रय अनुबंध दिनाँक 16.08.2011 को अनावेदक

क्रमांक–4 द्वारा किया गया था, जबकि वे दिनाँक 11.09.2012 को उक्त कंपनी के डायरेक्टर नियुक्त हुए थे। अतः उन्हें इस प्रकरण में अनावेदक पक्ष से मुक्त किया जावे।

4. अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा भी अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक–4 ने अपने जवाब में यह उल्लेखित किया है कि उसने, श्री जितेन्द्र चन्द्राकर एवं अनावेदक क्रमांक–3 ने मिलकर दिनाँक 29.09.2010 को ''मेसर्स मोजाईक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.'' कंपनी का गठन किया गया था। कालांतर में अन्य पार्टनरों के साथ विवाद व दबाव के कारण वे दिनाँक 28.12.2012 को कंपनी के डायरेक्टर पद से त्यागपत्र देकर कंपनी से पूर्ण रूप से पृथक हो चुके है। उनके त्यागपत्र देने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक–2 कंपनी के डायरेक्टर पद पर नियुक्त हुए और वर्तमान में अनावेदक क्रमांक–2 व 3 कंपनी के डायरेक्टर हैं। इन्हीं के द्वारा कंपनी के समस्त लेन–देन, संव्यवहार व अन्य कार्यों का संचालन किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक–4 ने अपने जवाब में यह उल्लेखित किया है कि कंपनी एक्ट के अनुसार यदि कोई डायरेक्टर किसी कंपनी से अपना समस्त हिसाब–किताब कर त्यागपत्र देता है, तो किसी व्यक्ति विशेष से कोई लेनदारी या देनदारी पूर्व डायरेक्टर की नहीं होती है तथा यह दायित्व कंपनी में पदस्थ वर्तमान डायरेक्टर एवं कंपनी का होता है। इसलिए अनावेदक क्रमांक–4 ने उसे अनावश्यक पक्षकार बनाए जाने के कारण उसे प्रकरण से मुक्त करने का अनुरोध किया है।

5. प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में प्रत्युत्तर भी प्रस्तुत किया गया। उनका प्रमुख रूप से कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 कंपनी द्वारा उन्हें विक्रय अनुबंध और प्रमोटर–बिल्डर अनुबंध आदि के लिए कंपनी के बोर्ड रिसोल्यूशन दिनाँक 05.10.2010 के द्वारा अधिकृत किया गया था। अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा कंपनी की ओर से न केवल प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध हस्ताक्षरित किया गया था, अपितु डायरेक्टर पदस्थ रहने की अवधि में अनेक क्रेताओं/आबंटितियों से भी अनुबंध उनके द्वारा ही किया गया था। अनावेदक क्रमांक–4 के अनुसार, जब वे डायरेक्टर पद पर थे, उस अवधि में कंपनी की ओर से बैंक से किए जाने वाले संव्यवहार भी उन्हीं के द्वारा किए जाते रहे। इसलिए यह प्रमाणित है कि वह कंपनी के द्वारा इन सभी कार्यों हेतु अधिकृत थे। अनावेदक क्रमांक–4 ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आबंटितियों से प्राप्त सभी राशि कंपनी के खाते में जमा कराई गई है और कंपनी के द्वारा ही इन राशियों का उपयोग किया गया है। उनके डायरेक्टर पद से पृथक होने के पश्चात् कंपनी के समस्त दस्तावेज वर्तमान डायरेक्टर्स, अनावेदक क्रमांक–2 व 3 के पास हैं। अनावेदक क्रमांक–2 व 3 के कंपनी के Wind-up होने संबंधी कथन के असत्य होने का कथन करते हुए अनावेदक क्रमांक–4 ने उल्लेख किया है कि उक्त कंपनी का कार्य कभी Wind-up नहीं हुआ है। कंपनी मामलों के मंत्रालय की वेबसाईट से प्राप्त अधिकारिक डाटा के अनुसार कंपनी की वार्षिक साधारण बैठक 29.09.2017 को हुई थी और उक्त

कंपनी की वर्ष 2017–18 की आडिटेड बेलेन्स शीट भी इसमें अपलोड की गई है। अनावेदक क्रमांक–4 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 व 3 को प्रश्नाधीन विक्रय अनुबंध की संपूर्ण जानकारी है, तभी उनके द्वारा आवेदक को अनुपातिक राशि वापस करने का ऑफर किया गया था। वे जानबूझकर उनके दायित्वों का भार अनावेदक क्रमांक–4 पर हस्तांतरित करने का प्रयास कर रहे हैं।

6. प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा अधिनियम की धारा–35 के तहत् अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 से उनके आधिपत्य के कुछ दस्तावेजों को प्रस्तुत कराने हेतु अनुरोध किया गया। इसे स्वीकार करते हुए प्राधिकरण ने, अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 को वांछित दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित भी किया गया। प्राधिकरण के निर्देशानुसार समस्त दस्तावेज उपलब्ध न कराने पर अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा पुनः प्राधिकरण का ध्यान इस ओर आकर्षित किया गया। जिस पर बाद में अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया गया।

7 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–1 (कंपनी) के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 पर बंधनकारी है ? अथवा इस पर अनावेदक क्रमांक–4 के हस्ताक्षर होने के कारण, अनावेदक क्रमांक–4 इस हेतु उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक, अनावेदक क्रमांक–1 से प्रश्नाधीन दुकान हेतु उसके द्वारा जमा की गई संपूर्ण राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का हकदार है ?

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह तथ्य स्पष्ट दृष्टिगत है कि प्रश्नाधीन दुकान हेतु आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य दिनाँक 16.08.2011 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। इस पर अनावेदक क्रमांक–1 की तरफ से उनके तत्कालीन डायरेक्टर श्री अनिल चोपड़ा (अनावेदक क्रमांक–4) द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। यद्यपि अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ने उक्त अनुबंध की, उन पर बाध्यता के संबंध में यह आक्षेप प्रस्तुत किया है कि कंपनी की ओर से उक्त अनुबंध पर हस्ताक्षर करने हेतु अनावेदक क्रमांक–4 अधिकृत नहीं थे। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ने यह भी कथन किया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान हेतु जो राशि अनावेदक क्रमांक–4 को प्रदान की थी, वह उन्हें प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ने उक्त विक्रय अनुबंध के कूटरचित होने का कथन भी किया है और इन आधारों पर उक्त अनुबंध के उन पर बंधनकारी न होने का तर्क प्रस्तुत किया है। जबकि प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा स्वयं स्वीकार किया गया है कि उनके द्वारा कंपनी के अधिकृत प्रतिनिधि/डायरेक्टर के रूप में उक्त विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनावेदक क्रमांक–4 के अनुसार कंपनी ने अपने बोर्ड रिसोल्यूशन दिनाँक 05.10.

2010 के माध्यम से उन्हें विक्रय/लीज अनुबंध और प्रमोटर–बिल्डर एग्रीमेंट आदि करने हेतु अधिकृत किया था। इसी के आधार पर उनके द्वारा न केवल आवेदक, अपितु कई अन्य क्रेताओं/आबंटितियों के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनावेदक क्रमांक–4 के अनुसार उक्त कंपनी में उनकी डायरेक्टर के रूप में पदस्थापना अवधि में कंपनी के समस्त संव्यवहार उनके हस्ताक्षर से ही किए जाते थे। जिसमें बैंक से किए जाने वाले वित्तीय संव्यवहार भी सम्मिलित हैं। प्रकरण में संलग्न विभिन्न दस्तावेजों, यथा–बिंदल कन्स्ट्रक्शन, सन एण्ड सन इन्फ्रामेट्रिक प्रा.लि. व डेयज इन होटल के साथ हुए विभिन्न अनुबंधों की छायाप्रति के अवलोकन से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि अनावेदक क्रमांक–1 की ओर से किए गए विभिन्न अनुबंधों/संव्यवहारों में, तत्कालीन डायरेक्टर के रूप में अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा अधिकृत रूप से हस्ताक्षर किए गए थे। प्रकरण में "सन एण्ड सन इन्फ्रामेट्रिक प्राइवेट लिमिटेड" एवं अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित 'डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट' की प्रति में, कंपनी के बोर्ड रिसोल्यूशन दिनाँक 05.10.2010 के माध्यम से अनुबंध हेतु अनावेदक क्रमांक–4 को अधिकृत करने का भी स्पष्ट उल्लेख है। इसी तरह उक्त अवधि में कंपनी द्वारा दाखिल किए गए "आयकर रिटर्न" संबंधी दस्तावेजों में भी अनावेदक क्रमांक–4 के हस्ताक्षर, उनके कंपनी के अधिकृत Signatory होने संबंधी तथ्य को मजबूती प्रदान करते हैं। अनावेदक क्रमांक–4 ने उनके द्वारा हस्ताक्षरित कंपनी के चेक क्रमांक–559320 के माध्यम से रूपये 50 लाख के भुगतान किए जाने के भी प्रमाण प्रस्तुत किए हैं। जो यह प्रमाणित करते हैं कि अनावेदक क्रमांक–4, उक्त कंपनी के समस्त लेन–देन, अनुबंध, संव्यवहारों व अन्य विधिवत् कार्यों हेतु अधिकृत Signatory थे। अनावेदक क्रमांक–4 को, अनावेदक क्रमांक–1 (कंपनी) द्वारा अनुबंध के लिए अधिकृत नहीं किया गया था, यह साबित करने का भार अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 का था। किंतु अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 ऐसा कोई दस्तावेज या प्रमाण प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं, जिसके आधार पर यह अवधारणा की जा सके कि अनावेदक क्रमांक–4 इस हेतु अधिकृत Signatory नहीं थे और प्रश्नाधीन अनुबंध कूटरचित है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 को सुनवाई के दौरान पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया कि वे साक्ष्य के रूप में कंपनी के बोर्ड रिसोल्यूशन की प्रति प्रस्तुत करें, ताकि यह प्रमाणित हो सके कि कंपनी द्वारा अनावेदक क्रमांक–4 को अनुबंध आदि हेतु अधिकृत नहीं किया गया था। किंतु उनके द्वारा उक्त दस्तावेज कंपनी के आधिपत्य में न होने का कथन किया गया, जो किसी भी रूप में समाधानकारक प्रतीत नहीं होता है। कंपनी की बैठकों से संबंधित कार्यवाही विवरण, उनके द्वारा पारित प्रस्ताव तथा अन्य आवश्यक दस्तावेज निःसदेह कंपनी के ही आधिपत्य व प्रभार में होते हैं। किन्हीं भी परिस्थितियों में यह विश्वास करने का कोई कारण उपलब्ध नहीं होता है कि ये आवश्यक दस्तावेज कंपनी के पास न होकर अनावेदक क्रमांक–4 (जो वर्तमान में कंपनी के डायरेक्टर भी नहीं है) के पास मौजूद हैं। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 का कथन है कि उक्त विक्रय अनुबंध कूटरचित है। यदि उक्त विक्रय अनुबंध कूटरचित था, तो अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 द्वारा अनावेदक क्रमांक–4 के विरूद्ध एफ.आई.

आर. दर्ज कराने संबंधी या सिविल कोर्ट /कंपनी कोर्ट में अन्य कोई वैधानिक कार्यवाही की जानी थी। किंतु उनके द्वारा न तो पूर्व में कभी ऐसी कोई कार्यवाही की गई और न ही प्राधिकरण के समक्ष वाद विचाराधीन होने के दौरान ऐसी कोई कार्यवाही की गई, जो अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 के उक्त कथन के प्रति भी संदेह उत्पन्न करती है। अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन दुकान हेतु आवेदक द्वारा, अनावेदक क्रमांक–4 को प्रदान की गई राशि कभी भी उन्हें प्राप्त नहीं हुई है। इस तथ्य का खंडन करते हुए अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में से "कैश खाते" में दिनाँक 11.06.2011 की प्रविष्टि की ओर प्राधिकरण का ध्यान आकर्षित किया गया। जिसमें रसीद क्रमांक–1013 के साथ आवेदक के नाम से रूपये 2,00,000/– की प्राप्ति संबंधी प्रविष्टि दर्ज है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध में भी उक्त दिनाँक को आवेदक से रूपये 2,00,000/– प्राप्त करने संबंधी विवरण दर्ज है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 का यह कथन भी असत्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–4 को प्रदान की गई राशि कभी भी उन्हें प्राप्त नहीं हुई है। प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–1, 2 व 3 का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है कि अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा अनुबंध हस्ताक्षरित किए जाने के कारण, कंपनी के स्थान पर अनावेदक क्रमांक–4 इस हेतु उत्तरदायी है। कंपनी एक्ट के अनुसार कंपनी के दायित्वों के लिए पूर्व डायरेक्टर को उत्तरदायी नहीं माना जा सकता। इसके लिए कंपनी व उसके वर्तमान डायरेक्टर ही उत्तरदायी होते हैं। प्रकरण में यह प्रमाणित है कि अनावेदक क्रमांक–4 द्वारा, कंपनी के अधिकृत Signatory के रूप में अनुबंध निष्पादित किया गया था। इसी प्रकार प्रकरण में यह भी प्रमाणित है कि अनावेदक क्रमांक–4 कंपनी के डायरेक्टर पद से दिनाँक 28.12.2012 से मुक्त हो चुके हैं। अतः किसी भी दशा में कंपनी द्वारा निष्पादित अनुबंध के लिए पूर्व डायरेक्टर अर्थात् अनावेदक क्रमांक–4 को व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी नहीं माना जा सकता। अपितु उक्त अनुबंध हेतु अनावेदक क्रमांक–1 पूर्ण रूप से उत्तरदायी है और अनावेदक क्रमांक–2 व 3 के, उक्त कंपनी के डायरेक्टर होने के कारण उन पर भी बंधनकारी है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध में अंकित तथ्यों से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान हेतु अनावेदक क्रमांक–1 को संपूर्ण प्रतिफल रूपये 14,21,000/– का भुगतान दिनाँक 16.08.2011 तक किया जा चुका था। उक्त विक्रय अनुबंध की कंडिका–6 में यह भी स्पष्ट अंकित है कि "दुकान का कब्जा मिलने के पश्चात् क्रेता उक्त दुकान का बैनामा रजिस्ट्री अपने नाम से करा सकता है।" किंतु आवेदक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किए जाने के लगभग 7 वर्ष 10 माह बाद भी अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा, न तो प्रश्नाधीन दुकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपा गया है और न ही इसकी बैनामा रजिस्ट्री निष्पादित की गई है। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा स्वयं यह स्वीकार भी किया गया है कि वर्तमान में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य भी बंद

पड़ा है। ऐसी स्थिति में अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवेदक, निश्चित रूप से अनावेदक क्रमांक–1 से उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि, विलंबित अवधि के ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का हकदार है।

10. 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 7 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 10.06.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.65% + 2% =10.65% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 14,21,000/– मात्र (अक्षरी राशि–चौदह लाख इक्कीस हजार मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 7 वर्ष 10 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 11,85,469/– (अक्षरी राशि–ग्यारह लाख पचयासी हजार चार सौ उनहत्तर मात्र) का हकदार है।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

1. आवेदक द्वारा, अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 14,21,000/– मात्र (अक्षरी राशि–चौदह लाख इक्कीस हजार मात्र) तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 11,85,469/– (अक्षरी राशि–ग्यारह लाख पचयासी हजार चार सौ उनहत्तर मात्र)अर्थात कुल राशि रूपये 26,06,469/– (अक्षरी राशि–छब्बीस लाख छह हजार चार सौ उनहत्तर मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1, आवेदक को 2 माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष