



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00289

— समक्ष —

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

श्रीमती प्रतिमा तिवारी, पति—श्री सुनील कुमार तिवारी,
पता—गांधी चौक, बलौदाबाजार,
जिला—बलौदाबाजार—भाटापारा (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

नेक्सटजेन डेव्हलपर्स एण्ड बिल्डर्स,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री जे.पी. पाण्डेय, पिता—श्री सूर्यभान पाण्डेय,
पता—द ढाबा एण्ड रेस्टारेंट गुरुद्वारा के पास,
(कमल विहार गेट के सामने) रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—आकृति रेसीडेन्सी, ग्राम—उरला, अभनपुर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—26 / 07 / 2019)

आवेदिका श्रीमती प्रतिमा तिवारी, पति—श्री सुनील कुमार तिवारी, पता—गांधी चौक, बलौदाबाजार, जिला—बलौदाबाजार—भाटापारा (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। आवेदिका का कथन है अनावेदक के द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट “आकृति रेसीडेन्सी” राजिम रोड, अभनपुर स्थित ग्राम उरला, में विकसित किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा ब्रोशर के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल, स्ट्रीट लाईट, गार्डन, सड़क चौड़ीकरण, दोनों ओर नाली निर्माण कर विकसित करने का उल्लेख किया गया था। ब्रोशर के अनुसार आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जी/ब्लॉक के प्लॉट नं-13 एवं 14 को अनावेदक से क्रय करने हेतु दिनांक 19.03.2014 को दो किशतों में रुपये 3,30,000/- भुगतान कर सौदा किया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा 6 माह के भीतर कॉलोनी का विकास, ब्रोशर के अनुसार करना था, परन्तु अनेको बार अनुरोध के बावजूद अनावेदक द्वारा किसी प्रकार का विकास नहीं किया गया है। आवेदिका ने अनावेदक से ब्रोशर के अनुसार कॉलोनी का विकास एवं मूलभूत सुविधा उपलब्ध कराने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया गया 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।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुए लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भू-खण्ड क्रं.-13 एवं जी-14 की संपूर्ण राशि अनावेदक को भुगतान नहीं की है, तथा नामांतरण के पूर्व संपूर्ण राशि के भुगतान हेतु न्यायालय तहसीलदार, अभनपुर जिला-रायपुर में वायदा किया था। किन्तु अनावेदक को धोखे में रखकर रजिस्ट्री दिनांक 19.03.2014 के 4 वर्ष पश्चात् दिनांक 11.06.2018 को अपने पक्ष में नामांतरण करा कर आदेश प्राप्त कर लिया गया। इस संबंध में नामांतरण निरस्त किए जाने बाबत न्यायालय तहसीलदार, अभनपुर के समक्ष प्रकरण अभी भी लंबित है। अनावेदक का यह भी कथन है कि ब्रोशर में, आवेदिका द्वारा कहे गये विकास कार्यों का किसी प्रकार उल्लेख नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा जारी की गई विकास अनुज्ञा के तहत विकास कार्य कराया गया है, जिसके अंतर्गत कॉलोनी की पेयजल व्यवस्था हेतु दो नलकूप खनन, आवागमन हेतु पुलिया तथा सड़क निर्माण, बाउंड्रीवाल निर्माण, कॉलोनी में गार्डन निर्माण कराया गया है। नगर निवेश द्वारा प्राप्त अनुज्ञा की अवधि समाप्त हो जाने के कारण नवीनीकरण हेतु आवेदन विभाग के पास लंबित है। अतः विद्युत संबंधी कार्य अनुज्ञा नवीनीकरण के पश्चात् ही कराया जाना संभव है। अनावेदक का यह भी कथन है कि नगर निवेश से नवीनीकरण अप्राप्त होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) प्राधिकरण में प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु आवेदन नहीं किया गया है। अनावेदक विकास अनुज्ञा का नवीनीकरण प्राप्त होते ही प्राधिकरण में पंजीयन हेतु प्रतिबद्ध है। लंबित विकास कार्य नगर निवेश से नवीनीकरण प्राप्त होने के पश्चात् पूर्ण किये जायेंगे। अनावेदक द्वारा साक्ष्य के रूप में नगर निवेश अनुमति एवं विकास संबंधी दस्तावेज साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किये गये हैं।
4. उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं तर्कों में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक के पास स्वयं की भूमि नहीं है, पर इन्होंने 127 प्लॉट बेच दिये हैं। अनावेदक द्वारा 11 वर्ष की अवधि में भी विकास कार्य नहीं कराये हैं। वर्तमान में अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अभनपुर के पास 59 प्लॉट बंधक हैं। अनावेदक के बंधक प्लॉटों को विक्रय कर उक्त राशि के विकास कार्य पूर्ण कराये जायें। अनावेदक द्वारा रेरा में पंजीयन भी नहीं कराया गया है।
5. अनावेदक की ओर से प्रोपराईटर श्री जे.पी. पाण्डेय के पुत्र श्री अमित पाण्डेय ने उपस्थित होकर बहस की। उसने कथन किया की आवेदक के साथ मिलकर अन्य

लोगों ने भू-खण्ड क्रय किये हैं, किन्तु पूरी राशि नहीं पटाई है। आवेदिका से प्रश्नाधीन भू-खण्ड की राशि रूपये 3,30,000/- प्राप्त कर विक्रय बैनामा किया गया था। अनावेदक की ओर से यह कहा गया कि वह प्राप्त राशि विलंब अवधि के ब्याज सहित, लौटाने को तैयार है।

6. अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब से यह स्पष्ट है कि ग्राम एवं नगर निवेश द्वारा प्रदत्त विकास अनुमति के अनुसार कार्य तो प्रारंभ गये, परन्तु पूर्ण नहीं किये गये हैं। अनावेदक द्वारा विकास में अभी तक व्यय की गई राशि की पावती के रूप में मात्र रूपये 4,70,000/- का व्यय बता पाया है। कुल 11.25 एकड़ की भूमि ले-आऊट का विकास इतनी कम राशि में संभव ही नहीं है। अतः अनावेदक का यह कथन कि उनके द्वारा नगर निवेश के द्वारा अनुमोदित विकास कार्य किये जा रहे हैं, सही प्रतीत नहीं होता। प्रोजेक्ट को शुरू हुए 11 वर्ष पूर्ण हो गए हैं। साक्ष्य से यह प्रमाणित होता है कि अनावेदक द्वारा नगर निवेश की अनुज्ञा के अनुसार विकास कार्यों के सम्पादन में रूचि नहीं ली जा रही है। अनावेदक द्वारा समय-सीमा में विकास कार्य पूर्ण नहीं कराए जाने तथा अनुज्ञा का नवीनीकरण नहीं किये जाने के कारण अनावेदक की विकास अनुज्ञा बाधित है तथा विकास कार्य भी रूका हुआ है। इसके लिए अनावेदक पूर्णतः जिम्मेदार है।
7. अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य समयानुसार पूर्ण करने की मंशा से नहीं किये गये हैं। लंबित विकास कार्य नगर एवं ग्राम निवेश कार्यालय के द्वारा अनुज्ञा नवीनीकरण पश्चात् ही पूर्ण करने की मंशा अनावेदक द्वारा बतायी गयी है। इससे स्पष्ट है कि विकास कार्यों के संपादन में और भी विलम्ब होगा। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण कर कब्जा सौंपने में हुए विलंब के लिए भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के नियम 18 (क) में यह प्रावधानित है कि प्रमोटर प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण करने में असफल रहता है, या इसमें विलंब करता है, तो भू-खण्ड/भवन के एवज् में उसके द्वारा प्राप्त राशि वह आबंटिती को ब्याज सहित लौटाने का उत्तरदायी होगा। उल्लेखनीय हैं कि अनावेदक उक्त प्लॉट की राशि ब्याज सहित लौटाने को तैयार है। प्रश्नाधीन भू-खण्ड का विक्रय विलेख दिनांक 19.03.2014 को किया गया था। अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख के 6 माह के भीतर विकास कार्य किये जाने का आश्वासन दिया गया था। इस प्रकार दिनांक 19.09.2014 तक विकास कार्य पूर्ण कर लिया जाना था। दिनांक 19.09.2014 से दिनांक 30.06.2019 तक विलम्ब अवधि 4 वर्ष 09 माह होती है। अतएव आवेदक के अनुरोध एवं अनावेदक की सहमति के आधार एवं 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 4 वर्ष 09 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 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, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 3,30,000/- मात्र (अक्षरी तीन लाख तीस हजार रूपये मात्र) पर उक्त दर से 4 वर्ष 09 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,66,838/- (अक्षरी राशि- रूपये एक लाख छैसठ हजार आठ सौ अड़तीस मात्र) का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्रकरण में आदेश पारित किया जाता है कि अनावेदक द्वारा, संगणित ब्याज सहित कुल राशि रूपये 4,96,838/- मात्र (अक्षरी राशि-रूपये चार लाख छियानबे हजार आठ सौ अड़तीस मात्र), आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करे। साथ ही आवेदिका प्रश्नाधीन प्लॉट नं. 13 की रजिस्ट्री अनावेदक के नाम से कराना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में आने वाले व्यय का वहन अनावेदक द्वारा किया जावेगा।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष