



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00291

— समक्ष —

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

- (1) श्री शालविक तिवारी, पिता—श्री अनिल कुमार तिवारी,
(2) श्रीमती शीला तिवारी, पति—श्री अनिल कुमार तिवारी,
निवासी—बी-14, नेहरू नगर, साईं—हनुमान मंदिर के पास,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर,
(2) श्री आशीष जायसवाल, पिता—श्री एच.सी. जायसवाल,
(3) श्री प्रद्युम्न कुमार साहु,
निवासी—रिंग रोड नं.-2, गौरव पथ,
यश सुपर बाजार के पास, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“द ब्रीज”, मोहतराई, बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—20 / 12 / 2019)

आवेदकगण श्री शालविक तिवारी एवं श्रीमती शीला तिवारी, निवासी—बी-14, नेहरू नगर, साईं—हनुमान मंदिर के पास, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “द ब्रीज” में भूखण्ड क्रमांक-806, क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट, को क्रय करने हेतु दिनांक 16.01.2014 को बुकिंग की थी। आवेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को कुल राशि रुपये 9 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 25.01.2014 को अनावेदक क्रमांक-3 के साथ इकरारनामा निष्पादित किया गया। आवेदकगण के अनुसार उन्होंने इकरारनामा दिनांक 25.01.2014 तक रुपये 2 लाख का भुगतान करने उपरांत शेष राशि का भुगतान इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार किया है। इस प्रकार आवेदकगण ने कुल रुपये 7,56,800/- का भुगतान अनावेदकगण को किया

है। इकरारनामा के नोट क्रमांक-5 के अनुसार अनावेदकगण को, बुकिंग दिनांक से 12 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 05.01.2015 तक रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। परन्तु आवेदकगण द्वारा अनेकों बार अनुरोध करने उपरांत भी अनावेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदकगण को किशतों का भुगतान करने के कारण अतिरिक्त वित्तीय कठिनाई हो रही है। आवेदकगण ने इस संबंध में अनावेदकगण को विधिक नोटिस भी भेजा है। आवेदकगण ने निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट में विद्युत, पानी आदि की व्यवस्था पूर्ण नहीं की है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने निर्देशित करने तथा विलंब अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने वाद व्यय दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध अपने आवेदन में 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 तथा 2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 22.04.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह बताया है कि उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु कॉलोनाईजर लाइसेंस दिनांक 10.06.2014 को प्राप्त किया तथा ग्राम पंचायत मोहतलाई, जिला-बिलासपुर से कॉलोनी विकास हेतु अनापत्ति भी प्राप्त की है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने ले-आऊट स्वीकृति हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन भी प्रस्तुत किया था, किन्तु नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा व्यपवर्तन कराने हेतु निर्देशित किया गया। अनावेदकगण ने दिनांक 23.01.2015 को व्यपवर्तन हेतु आवेदन भी किया है। परन्तु नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) को प्रेषित पत्र दिनांक 30.05.2015 में यह लेख किया गया है कि कॉलोनी हेतु प्रस्तावित स्थल बिलासपुर जिले के विकास योजना अंतर्गत नहीं आता है और बिलासपुर के निवेश क्षेत्र के निकट स्थित है। इसलिए प्रस्तावित स्थल ग्राम पंचायत (कॉलोनी का रजिस्ट्रेशन, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत आता है और भविष्य में शहरीकरण के विकास को ध्यान में रखते हुए अनावेदकगण के व्यपवर्तन संबंधी आवेदन को रोका जाना चाहिए। अनावेदकगण के अनुसार नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा चार वर्ष उपरांत दिनांक 08.01.2019 को विकास अनुज्ञा प्रदाय की गई है। परन्तु व्यपवर्तन अभी भी प्रक्रियाधीन है।

अनावेदकगण ने बताया है कि आवेदकगण द्वारा अंतरिम आबंटन पत्र दिनांक 25.01.2014 के आधार पर प्रश्नाधीन भूखण्ड के आधिपत्य हेतु आवेदन

प्रस्तुत किया गया है, किंतु आवेदकगण द्वारा रूपये 9 लाख की कुल राशि के विरुद्ध केवल रूपये 7,56,800/- का भुगतान किया गया है और रूपये 1,43,200/- भुगतान हेतु शेष है। अनावेदकगण ने शेष राशि प्राप्त होने उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने का कथन किया है। अनावेदकगण ने विलंब का कारण अनुमति प्राप्त करने में हुये विलंब को बताते हुये आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-3 प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनुपस्थित रहा।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन भूखण्ड के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-806 को कुल राशि रूपये 9 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 25.01.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण ने रूपये 9 लाख के विरुद्ध रूपये 7,56,800/- का भुगतान किया है तथा रूपये 1,43,200/- भुगतान हेतु शेष है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-3 आवश्यक पक्षकार नहीं है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदकगण ने उक्त राशि का भुगतान दिनांक 16.01.2014 से दिनांक 08.01.2016 तक किया है।

प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 25.01.2014 को निष्पादित इकरारनामा एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के पृष्ठ क्रमांक-1 में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदकगण को किशतों में संपूर्ण राशि का भुगतान करना था। परन्तु इकरारनामा में किशतों की राशि या अदायगी दिनांक का उल्लेख नहीं है। इकरारनामा के नोट क्रमांक-5 अनुसार "Registry of the said plot will be given after 12 month from the date of booking of the plots". अर्थात् प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 25.01.2015 तक निष्पादित करना था। परन्तु यह स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है।

अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की विकास अनुज्ञा तथा अन्य अनुमतियाँ प्राप्त करने में हुये विलंब के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूमि का डायवर्सन अभी भी लंबित है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन गैर व्यपवर्तित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा करने हेतु सहमति व्यक्त की है। किन्तु आवेदकगण ने विकसित एवं व्यपवर्तित भूखण्ड का ही पंजीयन करवाने का अनुरोध किया है।

प्रकरण के सूक्ष्म अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु दिनांक 25.01.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया है। परन्तु उसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा कॉलोनाईजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र दिनांक 10.06.2014 को जारी हुआ है। इसके उपरांत ही उसके द्वारा अन्य अनुमतियों हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। यद्यपि यह स्थापित करना संभव नहीं है कि अनुमतियाँ प्राप्त होने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है, किन्तु यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा बिना आवश्यक औपचारिकताओं और विधिक निर्बन्धनों को पूर्ण किये हुये ही प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय करार कर लिया गया एवं इसके एवज में उसने आवेदकगण से धन राशि भी प्राप्त की है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 का कृत्य वृत्तिक कदाचरण को दर्शित करता है। इसलिए ऐसी जान बूझकर की गई त्रुटि के लिए अनावेदक क्रमांक-1 व 2 किसी प्रकार की सहानुभूति या लाभ प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अपितु अनावेदकगण का कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है और अनावेदकगण ही रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** पूर्व उल्लेखित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ही रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं। आवेदकगण द्वारा सौदे की राशि रूपये 9 लाख के विरुद्ध रूपये 7,56,843/- का भुगतान दिनांक 08.01.2016 तक किया है। जबकि अनावेदकगण को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 25.01.2015 तक निष्पादित करना था। अतः आवेदकगण अंतिम भुगतान दिनांक से विलंबित अवधि (लगभग 3 वर्ष, 11 माह) हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार है।
7. 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 3 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.12.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.20\% + 2\% =$

10.20% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18, सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 7,56,800/- मात्र पर उपरोक्त दर से 3 वर्ष 11 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 3,02,340/- (अक्षरी राशि—तीन लाख दो हजार तीन सौ चालीस मात्र) के हकदार हैं। आवेदकगण द्वारा सौदे की कुल राशि में से रूपये 1,43,200/- भुगतान हेतु शेष है। अतः उपरोक्त उल्लेखित ब्याज राशि में, उक्त शेष राशि के समायोजन पश्चात् आवेदकगण रूपये 1,59,140/- के प्राप्ति के हकदार हैं।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक क्रमांक-1 व 2 प्रश्नाधीन भूमि का व्यपवर्तन करवाकर, प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा मार्च, 2020 तक निष्पादित करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-1 व 2, आवेदकगण को ब्याज राशि, रूपये 1,59,140/- का भी भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष