



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00766

— समक्ष —

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

श्री रामत्रिमुर्ति (राममूर्ति), पिता—श्री एस.टी. मूर्ति,  
निवासी—196/बी, बुनियाद नगर,  
भनपुरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

नेक्सटजेन डेव्हलपर्स एंड बिल्डर्स,  
द्वारा—श्री जे.पी. पाण्डेय, पिता—श्री सूर्यभान पाण्डेय,  
निवासी—मातृछाया, गुरुद्वारे के बगल में,  
देवपुरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“आकृति रेसीडेन्सी, उरला, अभनपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—08 / 01 / 2020)

आवेदक श्री रामत्रिमुर्ति (राममूर्ति), पिता—श्री एस.टी. मूर्ति, निवासी—196/बी, बुनियाद नगर, भनपुरी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का यह कथन है कि उसने अनावेदक के ग्राम—उरला, अभनपुर, जिला—रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने के उद्देश्य से रुपये 1,65,000/- का भुगतान चेक के माध्यम से दिनांक 20.07.2008 को किया था। अनावेदक ने उक्त भुगतान की अभिस्वीकृति भी पावती क्रमांक—241, दिनांक 22.07.2008 को प्रदान की थी। उपरोक्त उल्लेखित राशि अनावेदक के बैंक खाते में दिनांक 23.07.2008 को डेबिट होना दर्शित होती है। अनावेदक ने आवेदक को मेम्बरशिप क्रमांक—बी—241 आबंटित कर भूखण्ड की रजिस्ट्री कराने का आश्वासन दिया था। परन्तु 11 वर्ष का समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक भूखण्ड की रजिस्ट्री नहीं की गई है।

आवेदक ने इस संबंध में दिनांक 06.02.2016 को विधिक नोटिस प्रेषित किया था। उक्त नोटिस के जवाब में अनावेदक ने 30 दिवस के भीतर

रजिस्ट्री कराने संबंधी पत्र दिनांक 15.02.2016, आवेदक को प्रेषित किया था। इसके उपरांत भी अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री की कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने पुनः दिनांक 15.03.2016 को 30 दिवस के भीतर रजिस्ट्री करने हेतु नोटिस प्रेषित किया था। आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष प्रकरण क्रमांक—CC/16/402, दिनांक 28.06.2016 के माध्यम से शिकायत दर्ज की थी। परन्तु अनावेदक द्वारा माननीय फोरम की प्रक्रिया को विलंबित किये जाने के कारण उसने उक्त शिकायत को वापस लिया है। आवेदक के अनुसार माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 08.04.2019 को उक्त प्रकरण को समाप्त किया गया है। आवेदक ने अनावेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने एवं विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने अथवा मय ब्याज अदा की गई राशि वापस किये जाने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत 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 रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई—मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने दिनांक 13.11.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदक ने उक्त शिकायत के संबंध में जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष दिनांक 04.05.2016 को प्रकरण क्रमांक—CC/16/402 प्रस्तुत किया था। माननीय उपभोक्ता न्यायालय ने आवेदक द्वारा प्रकरण में बल नहीं दिये जाने के कारण प्रकरण खारिज किया है। अनावेदक ने इस संबंध में माननीय बाम्बे उच्च न्यायालय व माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक से भूखण्ड प्रदाय करने हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—**M-PRO-2019-00335** में दिनांक 30.10.2019 को पारित आदेश का उल्लेख करते हुये बताया है कि प्राधिकरण ने अनावेदक को सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा प्राप्त कर निर्माण कार्य मार्च, 2020 तक पूर्ण करने हेतु आदेशित किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने हेतु किये गये भुगतान के संबंध में अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक को चेक क्रमांक-337191, दिनांक 20.07.2008 के माध्यम से रूपये 1,65,000/- का भुगतान किया है, जो कि अनावेदक के बैंक खाते में दर्शित होता है। अनावेदक ने पावती क्रमांक-241, दिनांक 22.07.2008 के माध्यम से आवेदक को मेम्बरशिप क्रमांक-बी-241 का उल्लेख करते हुये अभिस्वीकृति भी प्रदाय की है। यह भी प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदक ने उक्त राशि प्राप्त होने उपरांत ना तो भूखण्ड विक्रय हेतु इकरारनामा निष्पादित किया है, ना ही रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया है। आवेदक ने अनावेदक को दिनांक 06.02.2016 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। इसके जवाब दिनांक 15.02.2016 की कंडिका-2 में अनावेदक ने उल्लेख किया है कि आवेदक को पत्र दिनांक 26.04.2014 के माध्यम से 30 दिवस के भीतर रजिस्ट्री कराने हेतु सूचित किया गया था, परन्तु आवेदक ने उससे संपर्क नहीं किया है।

उपरोक्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को उक्त राशि भूखण्ड विक्रय करने के एवज में प्राप्त हुई थी। आवेदक ने इस संबंध में दिनांक 15.03.2016 को पुनः नोटिस प्रेषित करते हुये अनावेदक के विरुद्ध माननीय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष दिनांक 04.05.2016 को प्रकरण क्रमांक-CC/16/402 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण के संबंध में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि माननीय फोरम ने दिनांक 08.04.2019 को आवेदक के अधिवक्ता द्वारा प्रकरण में बल नहीं दिये जाने के कारण एवं आगे नहीं चलाने के कारण, प्रकरण खारिज किया गया है। स्पष्टतः आवेदक द्वारा प्रकरण नहीं चलाये जाने की इच्छा व्यक्त करने के कारण ही प्रकरण खारिज किया गया है तथा उक्त प्रकरण में गुण-दोष के आधार कोई निराकरण नहीं हुआ है। प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने में लगभग 11 वर्ष 5 माह का विलंब किया गया है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण में प्रस्तुत अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान यह तथ्य संज्ञान में आया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास अनुज्ञा हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया गया आवेदन प्रक्रियाधीन है। यह तथ्य वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने भी स्वीकार करते हुये बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है। चूँकि अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की विकास अनुज्ञा अप्राप्त है एवं प्रोजेक्ट में

विकास कार्य रूका हुआ है। इसलिए अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रदाय की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु सहमति व्यक्त की है। अतः आवेदक भुगतान की गई राशि सह ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

6. 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 11 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.12.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8.10\% + 2\% = 10.10\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 1,65,000/- सह मूल राशि पर उपरोक्त दर से 11 वर्ष 5 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 1,90,259/- (अक्षरी राशि-एक लाख नब्बे हजार दो सौ उनसठ मात्र) का हकदार हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 1,65,000/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, ब्याज राशि, रूपये 1,90,259/-, आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष