



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00798

— समक्ष —

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

श्री अमित कुमार सिंह, पिता—श्री प्रकाश सिंह,
निवासी—मकान नं.—सी—ए/58,
शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार”, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236
आदेश
(दिनांक—03/02/2020)

आवेदक श्री अमित कुमार सिंह, पिता—श्री प्रकाश सिंह, निवासी—मकान नं.—सी—ए/58, शैलेन्द्र नगर, 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 ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” में भूखण्ड क्रमांक—ए—37, क्षेत्रफल 5812.51 वर्गफीट, कुल रूपये 79,14,895/— में क्रय किया तथा दिनांक 10.07.2015 तक बैंक ऋण के माध्यम से संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को किया गया। आवेदक के अनुसार संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने पश्चात् भूखण्ड की रजिस्ट्री हेतु अनावेदक द्वारा टाल-मटोल किया जाता रहा है और सभी आबंटितियों की एक साथ रजिस्ट्री करेंगे, रजिस्ट्री हेतु अधिकारी की नियुक्ति नहीं की गई है आदि बहाने बनाकर रजिस्ट्री की कार्यवाही को लंबित किया जाता रहा है।

आवेदक का कथन है कि दिनांक 31.08.2018 को रजिस्ट्री हेतु आवेदन के साथ रूपये 100/— का स्टाम्प पेपर, आधार कार्ड, तीन फोटोग्राफ जमा

करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा उक्त आबंटित संपत्ति की रजिस्ट्री नहीं की गई और ना ही संपत्ति का आधिपत्य प्रदान किया जा रहा है। चूँकि आवेदक विक्रय विलेख का निष्पादन व पंजीयन हेतु सदैव तैयार रहा है और इसका व्यय वहन करने में तत्पर है, अतः आवेदक ने अनावेदक से संपत्ति की रजिस्ट्री कराकर इसका आधिपत्य दिलाये जाने एवं भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक से बैंक द्वारा लिये ऋण का 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 बाबत् 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 दिनांक 15.10.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया गया है कि आवेदक को कमल विहार योजना में सेक्टर क्रमांक-2, भूखण्ड क्रमांक-ए-37, क्षेत्रफल 5812.51 वर्गफीट को कुल रूपये 79,14,895/- में आबंटित किया गया है। आवेदक द्वारा किशतों में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान दिनांक 10.07.2015 तक किया गया है। अनावेदक ने आवेदक से विक्रय विलेख निष्पादन हेतु रूपये 100/- का स्टाम्प पेपर, आधार कार्ड, तीन पासपोर्ट फोटोग्राफ्स लेकर दिनांक 31.03.2016 को पंजीयन हेतु तैयारी करने बाबत् आवेदक को सूचित किया था। परन्तु आवेदक द्वारा अनावेदक के समक्ष उपस्थित होकर पंजीयन निष्पादित नहीं कराया गया है। आवेदक द्वारा पंजीयन हेतु दस्तावेज प्राप्त नहीं किये गये हैं, जो कि आवेदक की जिम्मेदारी थी। अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु समय पर दस्तावेज तैयार करने उपरांत भी आवेदक द्वारा पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। इस हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है और किसी ब्याज प्राप्ति का हकदार नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन 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 भूखण्ड के पंजीयन निष्पादन एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु इस प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने कमल विहार योजना अंतर्गत सेक्टर क्रमांक-2 में भूखण्ड क्रमांक-ए-37, क्षेत्रफल 5812.51 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 79,14,895/- में वर्ष 2014 में क्रय किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान दिनांक 10.07.2015 तक कर दिया था। परन्तु आज दिनांक तक प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार उसने अनावेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु अनेकों बार आग्रह किया है और इस हेतु आवश्यक दस्तावेज - रूपये 100/- का स्टाम्प पेपर, आधार कार्ड व तीन पासपोर्ट साईज फोटो भी जमा किये थे। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक का कथन है कि उसने आवेदक से आवश्यक दस्तावेज प्राप्त कर दिनांक 31.03.2016 को पंजीयन हेतु पट्टे का अनुबंध विलेख तैयार कराकर आवेदक को सूचित कर दिया था। परन्तु आवेदक द्वारा आज दिनांक तक कार्यालय में उपस्थित होकर हस्ताक्षर कर विलेख निष्पादन कराने की कार्यवाही नहीं की गई।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड, पत्र दिनांक 12.05.2014 के माध्यम से आबंटित किया गया था। उक्त आबंटन पत्र एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है तथा आबंटन पत्र की अंतिम पंक्ति पर यह उल्लेखित है कि - "समस्त राशि जमा होने के पश्चात् आबंटिती को भुगतान की गई सभी रसीदों का सत्यापन कराकर पट्टा विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन स्वयं के व्यय पर कराना होगा।" इस प्रकार संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान उपरांत आवेदक को पंजीयन निष्पादन हेतु आगे की कार्यवाही करनी थी। आवेदक के अनुसार उसने पंजीयन हेतु उपरोक्त उल्लेखित आवश्यक दस्तावेज दिनांक 31.08.2018 को जमा किये हैं। जबकि अनावेदक के अनुसार आवेदक ने संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 10.07.2015 तक कर दिया था, जिसके पश्चात् अनावेदक ने दिनांक 31.03.2016 को पंजीयन हेतु पट्टे का अनुबंध विलेख भी तैयार कर लिया था। अनावेदक ने साक्ष्य स्वरूप दिनांक 31.03.2016 को सत्यापित रूपये 100/- स्टाम्प पेपर की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि आवेदक के निरंतर प्रयास के बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अपितु आवेदक ने दिनांक 31.08.2018 को पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज अनावेदक को उपलब्ध कराये हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रस्तुत स्टाम्प पेपर कूटरचित है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में वर्ष, 2013 से वाद लंबित

होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 13.06.2016 को “Status quo” बनाये रखने का आदेश दिया था। आवेदक का कथन है कि उक्त प्रकरण में दिनांक 16.11.2018 को अंतिम आदेश पारित किया गया है और इसके पश्चात् ही अनावेदक द्वारा संपत्ति की रजिस्ट्री की कार्यवाही संभव थी।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्च न्यायालय के प्रकरण क्रमांक—WPC No. 1316/2016 के अवलोकन एवं अध्ययन से ज्ञात होता है कि माननीय न्यायालय ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूमि के संबंध में यथास्थिति बनाये रखने का अंतरिम आदेश दिनांक 13.06.2016 को पारित किया है। जबकि अनावेदक के अनुसार उसने पंजीयन हेतु स्टाम्प पेपर दिनांक 31.03.2016 को तैयार करा लिया था। चूँकि अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन आदेश के पूर्व प्रश्नाधीन स्टाम्प पेपर तैयार करा लिया गया था। अतः अनावेदक का यह कथन कि आवेदक द्वारा पंजीयन में तत्परता नहीं दिखाई जाने के कारण पंजीयन में विलंब हुआ है, उचित प्रतीत होता है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं स्वीकार किया है कि दिनांक 31.08.2018 के पूर्व पंजीयन हेतु आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये थे। साथ ही आवेदक को यह भी जानकारी थी कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लगाये गये जमीन संबंधी स्थगन को दिनांक 16.11.2018 को समाप्त किया गया है। चूँकि आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान उपरांत रजिस्ट्री कराने हेतु दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये एवं दिनांक 13.06.2016 से दिनांक 16.11.2018 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में “Status quo” बनाये रखने का आदेश था। अतः उक्त अवधि में रजिस्ट्री नहीं किये जाने हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है।

परन्तु दिनांक 16.11.2018 से लगभग 1 वर्ष 2 माह व्यतीत हो जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा पंजीयन निष्पादन हेतु कोई सार्थक प्रयास नहीं किया गया है। अतः अनावेदक द्वारा पंजीयन निष्पादन में 1 वर्ष 2 माह का विलंब किया गया 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 1 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.01.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.90\% + 2\% = 9.90\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 79,14,895/- पर उपरोक्त दर से

1 वर्ष 2 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 9,14,171/- (अक्षरी राशि-नौ लाख चौदह हजार एक सौ इकहत्तर मात्र) का हकदार हैं।

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

1. अनावेदक, ब्याज राशि, रूपये 9,14,171/- का भुगतान आवेदक को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी दो माह के भीतर निष्पादित करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाले व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष