



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00820

— समक्ष —

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

विध्यवासिनी इन्फ्राटेक,
द्वारा मैनेजर—श्री संकेत अग्रवाल,
निवासी—क्यू-5, सेल्स टेक्स कॉलोनी,
जिला—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)

आदेश

(दिनांक—13 / 01 / 2020)

आवेदक विध्यवासिनी इन्फ्राटेक द्वारा मैनेजर—श्री संकेत अग्रवाल, निवासी—क्यू-5, सेल्स टेक्स कॉलोनी, 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—सी-148, सेक्टर क्रमांक—9, क्षेत्रफल 17587.89 वर्गफीट, कुल रूपये 3,42,78,798 /— में दिनांक 03.12.2015 को क्रय किया है। आवेदक द्वारा किशतों का भुगतान निर्धारित तिथि से पूर्व नियमित रूप से करते हुये संपूर्ण प्रतिफल की राशि का भुगतान निर्धारित समयावधि के भीतर अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार भूखण्ड क्रय करने के पूर्व अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित योजना के अंतर्गत प्रदान की जाने वाले सुविधाओं एवं निर्माण के संबंध में संपूर्ण जानकारी उल्लेखित की गई। ब्रोशर एवं स्वीकृत ले-आउट अनुसार रास्ते का निर्माण एवं मूलभूत सुविधाएँ सहित अन्य सुविधायें जैसे—पेय जल आपूर्ति, बिजली आपूर्ति, ड्रेनेज, सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, दूरसंचार सुविधा, गार्डन व्यवसायिक सुविधा, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक सुविधायें, आमोद—प्रमोद वाटर स्पोर्ट्स एवं वाटर बॉडी आदि प्रदान

की जानी थी, परन्तु अनावेदक द्वारा नियमानुसार आज दिनांक तक ब्रोशर में वर्णित निर्माण एवं सुविधायें पूर्ण कर प्रदान नहीं किया गया है और ना ही प्लॉट के आस-पास किसी प्रकार की कोई नम्बरिंग, सीमा चिन्हांकन किया गया है।

आवेदक के अनुसार अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष स्पष्ट रूप में लिखित में यह बताया है कि उक्त योजना दिनांक 31.03.2019 तक पूर्णतः निर्मित एवं विकसित कर सभी क्रेताओं को ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं सहित प्रदान कर दी जावेगी। आवेदक ने यह भी अभिकथित किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड को निर्धारित समयावधि के भीतर संपूर्ण कार्यों को संपादित कर भूखण्ड का पंजीयन निष्पादित कर आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में अनावेदक को पूर्व में भी लिखित सूचना प्रेषित की गई थी, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। प्रश्नाधीन भूखण्ड अर्धव्यवसायिक श्रेणी में आता है। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को व्यवसायिक उद्देश्य से ही क्रय किया था। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को बुक करने के पश्चात् एक श्री मयंक ढोलकिया से यह करार किया था कि प्रश्नाधीन भूखण्ड समयावधि में अर्थात् मार्च, 2019 तक संपूर्ण सुविधाओं को पूर्ण करने के पश्चात् जैसे ही आधिपत्य तथा विक्रय पत्र प्राप्त हो जाता है, प्रश्नाधीन भूखण्ड में संयुक्त उपक्रम पर निर्माण करेगा। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि के भीतर निर्माण व विकास नहीं किये जाने के कारण आवेदक की प्रश्नाधीन भूखण्ड से संबंधित उक्त योजना पूर्णतः विफल हो चुकी है। अनावेदक द्वारा समयावधि में पंजीयन नहीं करने एवं कब्जा प्रदान नहीं करने के कारण निर्धारित समयावधि समाप्त होते ही श्री मयंक ढोलकिया ने संयुक्त उपक्रम के करार को निरस्त कर दिया है। इस प्रकार अनावेदक के उक्त कृत्य से आवेदक फर्म को लाखों रूपये का नुकसान हुआ है और अनावेदक, आवेदक को होने वाले आर्थिक नुकसान के भुगतान हेतु विधिक रूप से पूर्णतः उत्तरदायी है।

आवेदक द्वारा अनावेदक से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में ब्रोशर अनुसार प्रदान की जाने वाली सुविधाओं एवं निर्माण कार्यों को शीघ्र विकसित करने का अनेकों बार अनुरोध किया गया। परन्तु विकसित भूखण्ड व निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने पर आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के एवज में भुगतान की गई राशि रूपये 3,42,78,798/- को ब्याज सहित वापस करने का निवेदन किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा ना तो उपरोक्त सुविधायें/निर्माण निर्धारित समय में किया गया और ना ही भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस की गई है। आवेदक ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से अनावेदक को दिनांक 18.06.2019 को विधिक सूचना पत्र प्रेषित कर ब्याज सहित राशि वापस करने एवं क्षतिपूर्ति की मांग की है। परन्तु अनावेदक ने ना तो उपरोक्त वर्णित सुविधायें प्रदान की और ना ही ब्याज सहित राशि वापस की है।

प्रश्नाधीन भूखण्ड की बुकिंग के समय अनावेदक का योजनांतर्गत जारी ज्ञापन दिनांक 03.12.2015 की कंडिका-1 (बी) के अनुसार, किशतों की राशि को समय पर भुगतान नहीं करने पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज एवं 15 प्रतिशत सरचार्ज की शर्त अधिरोपित करने का प्रावधान रखा गया था। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड के विकास एवं निर्माण में अनियमितता एवं विलंब करने पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज एवं 15 प्रतिशत सरचार्ज भुगतान करने हेतु विधि के अंतर्गत वह भी समान रूप से उत्तरदायी है। अनावेदक, आवेदक को कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 3,42,78,798/- और ब्याज राशि 1,06,97,414/- का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। आवेदक ने अनावेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड के बुकिंग के समय भुगतान की गई संपूर्ण राशि ब्याज सहित प्रदान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत अन्य राहत दिलाये जाने का भी 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि आवेदक की फर्म द्वारा सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक प्रयोजन के भूखण्ड क्रमांक-सी-148, सेक्टर क्रमांक-9, क्षेत्रफल 17587.89 वर्गफीट, कुल रूपये 3,42,78,798/- में दिनांक 03.12.2015 को क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा किशतों का नियमित भुगतान करते हुये निर्धारित समयावधि के भीतर संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं में से कई सुविधा जैसे-अंदरूनी सड़क फूटपाथ्स, पानी की सप्लाई, सीवरेज (चेम्बर, लाईन्स, सैप्टिक टैंक), सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, स्टार्म वाटर ड्रेन, लैंडस्केपिंग एवं पेड़ों का रोपण, स्ट्रीट लाईट, एनर्जी मेनेजमेंट/सब-स्टेशन एवं ओपन एरिया (पार्क) आदि प्रदान की जा चुकी है।

अनावेदक ने यह भी अभिकथित किया है कि सितम्बर, 2019 में उक्त जानकारी प्राधिकरण के समक्ष भी प्रस्तुत की है। अनावेदक द्वारा शेष सुविधायें पूर्ण करने का कथन करते हुये उल्लेखित किया गया है कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी सुविधायें दिनांक 31.03.2019 तक पूर्ण करने संबंधी दस्तावेज प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट में हुये विलंब को स्पष्टतः दर्शाते हुये छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 2017 की धारा-54 के अंतर्गत मार्च, 2020 तक प्रोजेक्ट अवधि में वृद्धि किये जाने का अनुरोध विशेष सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन,

मंत्रालय, नवा रायपुर, अटल नगर से दिनांक 04.05.2019 को किया है। अनावेदक द्वारा बची हुई सुविधायें जल्द से जल्द पूर्ण करने हेतु नियमित रूप से कार्य किया जा रहा है।

अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण की आज्ञा संबंधी प्रकरण माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली में लंबित था एवं प्रकरण में दिनांक 27.07.2018 को पारित आदेश में माननीय न्यायालय में निर्माण कार्य को रोकने वाली याचिका खारिज कर दी। इसके उपरांत उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय सर्वोच्च न्यायालय में याचिका दायर की गई, जिस पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय में दिनांक 15.03.2019 को स्थगन आदेश जारी किया गया। अनावेदक के सार्थक प्रयासों के कारण दिनांक 30.04.2019 को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने प्रकरण के तथ्यों को देखते हुये माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली के आदेश में हस्तक्षेप करने से इंकार कर दिया। अनावेदक के अनुसार छत्तीसगढ़ राज्य में विधानसभा/लोकसभा चुनाव होने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड का क्रय-विक्रय संभव नहीं था। इसके कारण मजदूरों व मशीनों की समस्या होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित रहा और जून, 2019 से कार्य स्थल पर निरंतर कार्य किया जा रहा है।

अनावेदक ने आगे कथन किया है कि आवेदक को आखिरी किश्त जमा करने के उपरांत विक्रय विलेख निष्पादन हेतु रूपये 100 का स्टाम्प, 3 फोटोग्राफ्स एवं आधारकार्ड की प्रति जमा करने अनेकों बार कहा गया है। अनावेदक द्वारा दिनांक 23.10.2019 को आवेदक को जमा राशि के सत्यापन के लिये आग्रह पत्र भी प्रेषित किया है। आवेदक ने पूर्ण राशि भुगतान किये बगैर, पंजीयन निष्पादन व आधिपत्य प्राप्ति की प्रक्रिया नहीं होने के बावजूद भी प्रश्नाधीन भूखण्ड पर संयुक्त उपक्रम के रूप में कार्य करने हेतु यदि इकरारनामा निष्पादित किया है, तो इसमें हुये नुकसान के लिए अनावेदक का कोई उत्तरदायित्व नहीं है। अनावेदक के विक्रय विलेख निष्पादन हेतु तत्पर होने उपरांत भी आवेदक द्वारा आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन लंबित है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक को रायपुर विकास प्राधिकरण के आवासीय भूखण्डों के नियम व शर्तों की कंडिका-22 के अनुसार आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये था। परन्तु अनावेदक द्वारा माननीय भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में सीधे आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन सव्यय निरस्त करने एवं आवेदक को रजिस्ट्री हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत दस्तावेज और तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 होते हैं :-
1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन भूखण्ड के आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
 5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक फर्म द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-सी-148, सेक्टर क्रमांक-9, क्षेत्रफल 17587.89 वर्गफीट, कुल रूपये 3,42,78,798/- में दिनांक 03.12.2015 को क्रय किया गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान निर्धारित समयावधि के भीतर कर दिया गया है। परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सभी सुविधायें पूर्ण नहीं हुई हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदक को दिनांक 31.03.2019 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्माण एवं विकास कार्य पूर्ण करना था, जिसका उल्लेख अनावेदक ने रेरा में पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों में किया है। इस तथ्य को अनावेदक ने भी स्वीकार किया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु किशतों का नियमित भुगतान करते हुये अनावेदक द्वारा निर्धारित अंतिम किशत का भुगतान दिनांक 10.02.2018 के पूर्व सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान किया है। उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु कोई इकरारनामा निष्पादित हुआ या नहीं, इस संबंध में उभय पक्षों ने कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त दस्तावेज के अभाव में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने हेतु क्या समयावधि निर्धारित की गई थी। परन्तु आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन हेतु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उद्घोषणा संलग्न की गई है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.03.2019 है। अनावेदक के कथन अनुसार उसने नगर तथा ग्राम निवेश संशोधन एवं विधिमान्यकरण अधिनियम, 2017 की धारा-54 अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के क्रियान्वयन अवधि को मार्च, 2020 तक वृद्धि किये जाने हेतु विशेष सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नवा

रायपुर, अटल नगर से दिनांक 04.05.2019 को पत्र प्रेषित किया है, जिसका जवाब अपेक्षित है। छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 की धारा-54 के अनुसार – “यदि नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी धारा-50 के अंतर्गत अंतिम योजना की अधिसूचना दिनांक से पांच वर्षों की अवधि के भीतर इसके क्रियान्वयन को पूर्ण करने में विफल रहता है, तो ऐसी पांच वर्षों की अवधि की समाप्ति पर, वह उसके लिए अपना कारण अभिलिखित करेगा और इसे राज्य शासन की अग्रेषित करेगा और राज्य शासन, नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के विरुद्ध ऐसी कार्यवाही कर सकेगा जैसा कि वह उचित समझे। परन्तु यदि प्राधिकारी और पक्षों के बीच कोई विवाद है, ऐसी योजनाओं से कोई व्यथित होता है, इसे सक्षम क्षेत्राधिकार युक्त अभिकरण या किसी न्यायालय के समक्ष विचार हेतु लाया जाता है, तो ऐसे न्यायालय या अधिकरण के समक्ष ऐसे लंबित विवाद को अवधि की गणना, योजना की पूर्णता के निर्धारण हेतु नहीं की जाएगी।”

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उसने सितम्बर, 2019 की स्थिति में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं में से निम्नलिखित सुविधायें प्रदाय कर दी हैं :-

आंतरिक सड़क व फुटपाथ	86%
वाटर सप्लाई लाईन	86%
सिवरेज	86%
सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट	36%
स्टार्म वाटर नलियाँ	86%
लैंड स्केपिंग व पौधारोपण	36%
स्ट्रीट लाईट व्यवस्था	86%
सब स्टेशन/उर्जा प्रबंधन	100%

अनावेदक ने इस संबंध में आर्किटेक्ट द्वारा प्रदाय रिपोर्ट भी संलग्न की है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह भी दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को प्राप्त भूमि व अनुमतियों के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में विभिन्न प्रकरणों के माध्यम से वर्ष 2013 से 2019 तक कार्यवाही प्रक्रियाधीन रही है एवं किंचित प्रकरणों में माननीय न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश भी जारी किया गया था। इसके उपरान्त भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा लगभग 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण किया जा चुका है। अनावेदक ने छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश (संशोधन एवं विधिमान्यकरण) अधिनियम, 2017 के प्रावधान अनुसार राज्य शासन को पत्र भी प्रेषित किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास में किया गया परिस्थितिजनक विलंब सद्भाविक रहा है। माननीय न्यायालयों में प्रोजेक्ट संबंधी

वाद लंबित होने के कारण क्या लंबित वाद अवधि की गणना प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि निर्धारण हेतु किया जाना चाहिये अथवा नहीं ? इस संबंध में निर्णय राज्य शासन द्वारा ही लिया जा सकता है। चूँकि अनावेदक को दिनांक 04.05.019 को प्रेषित पत्र के तारतम्य में कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है, अतः यह ज्ञात करना कि क्या अनावेदक द्वारा सुविधाओं को पूर्ण करने में विलंब हुआ है अथवा क्या अनावेदक इस हेतु उत्तरदायी है, संभव नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि दिनांक 03.12.2015 को प्रश्नाधीन भूखण्ड बुक करने उपरांत आवेदक को दिनांक 10.02.2016 से 36 मासिक किश्तों में सौदे की संपूर्ण राशि अदा करनी थी। अर्थात् आवेदक को दिनांक 10.02.2019 तक सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक को करना था। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक निर्धारित समयावधि के भीतर सौदे की संपूर्ण राशि 3,42,78,978/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। उभय पक्षों ने प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय बैनामा निष्पादन कर आधिपत्य सौंपने हेतु क्या समयावधि निर्धारित की गई थी। परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत रायपुर विकास प्राधिकरण के पत्र क्रमांक-3707, दिनांक 03.12.2015 की कंडिका-(C) अनुसार – “संपूर्ण राशि जमा होने के पश्चात् विक्रय विलेख का निष्पादन किया जावेगा, तदुपरांत भूखण्ड का आधिपत्य सौंपा जावेगा।” अर्थात् संपूर्ण राशि की प्राप्ति उपरांत अनावेदक को विक्रय विलेख का निष्पादन करना था। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया है, जिसके कारण आवेदक ने विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदक के द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा आवश्यक दस्तावेज 100 रूपये का स्टाम्प, 3 फोटो व आधार कार्ड जमा नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन लंबित है। अनावेदक ने इस संबंध में राशि के सत्यापन हेतु आवेदक को पत्र प्रेषित करने का उल्लेख किया है। आवेदक द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उसने उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेज अनावेदक को प्रदाय कर दिये हो और इसके उपरांत भी अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया है। अनावेदक ने भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि आवेदक के रुचि नहीं लेने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है। स्पष्टतः रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन व आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य में हुये विलंब परिस्थितिजन्य होने से सद्भाविक है और क्या अनावेदक इस हेतु उत्तरदायी है, यह ज्ञात करना संभव नहीं है। यह भी स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के

रजिस्ट्री बैनामा व आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। आवेदक ने विक्रय विलेख निष्पादित किये और प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त किये बगैर अन्य व्यक्ति से यदि किसी संयुक्त उपक्रम हेतु करार किया गया था, तो निश्चित तौर पर आवेदक को हुये नुकसान हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित, प्राधिकरण में दर्ज अन्य प्रकरणों में रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादन किया जा चुका है। किन्तु वर्तमान प्रकरण में सौदे की संपूर्ण राशि वर्ष, 2018 में प्राप्त होने उपरांत भी विक्रय विलेख का निष्पादन क्यों नहीं किया गया ? प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि आवेदक के रूचि नहीं लेने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हुआ है। उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह स्पष्ट है कि विक्रय विलेख निष्पादन में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। चूँकि प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा अनावेदक, रायपुर विकास प्राधिकरण को निष्पादित करना है। अतः इस संबंध में रजिस्ट्री संबंधी विवाद के निराकरण हेतु मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया जाना उचित होगा।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, मार्च, 2020 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को पूर्ण कर सुनिश्चित करे।
 2. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को यह आदेशित किया जाता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के संबंध में उत्पन्न विवाद का दो माह के भीतर निराकरण कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष