



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00829

— समक्ष —

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

- (1) श्री नंदलाल चन्द्राकर, पिता—स्व. श्री प्यारे लाल चन्द्राकर,
 - (2) श्रीमती गुलाब चन्द्राकर, पति—श्री नंदलाल चन्द्राकर,
 - (3) श्री अमित चन्द्राकर, पिता—श्री नंदलाल चन्द्राकर,
 - (4) श्री निखिल चन्द्राकर, पिता—श्री नंदलाल चन्द्राकर,
- समस्त निवासी—मकान नं.—2280, बड़े दाऊबाड़ा,
शीतला मंदिर के पास, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

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

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—20/02/2020)

आवेदकगण श्री नंदलाल चन्द्राकर एवं अन्य तीन, समस्त निवासी—मकान नं.—2280, बड़े दाऊबाड़ा, शीतला मंदिर के पास, टाटीबंध, 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 कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” में भूखण्ड क्रमांक—ए-13, क्षेत्रफल 4940.70 वर्गफीट, कुल रूपये 1,02,37,130/- में क्रय किया तथा दिनांक 20.02.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 02.03.2019 को संपत्ति धारण प्रमाण पत्र एवं आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा क्रय की गई भूमि को नाप जोखकर आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा क्रय की गई भूमि के दो तरफ खुली भूमि, एक तरफ रास्ता तथा दूसरी तरफ किसी अन्य प्राईवेट व्यक्ति का कब्जा है। अनावेदक के अधीनस्थ कर्मचारी द्वारा क्रयशुदा भूमि के संबंध में मौखिक रूप से बताया गया

है। उक्त भूमि को आवेदकगण द्वारा नाप किये जाने पर भूमि का क्षेत्रफल लगभग 1700 वर्गफीट कम है। आवेदकगण ने अपने स्वामित्व की अन्य भूमि को विक्रय कर प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय किया था। आयकर अधिनियम के अनुसार विक्रय राशि का निवेश तीन वर्ष के भीतर किसी मकान या भूखण्ड को क्रय करने में नहीं किये जाने पर कैपिटल गेन्स टैक्स का भुगतान करना पड़ता है। आवेदकगण ने अपने स्वामित्व की अन्य भूमि को वर्ष 2017 में विक्रय कर प्रश्नाधीन भूखण्ड को क्रय किया तथा दिनांक 21.02.2020 तक उन्हें प्रश्नाधीन भूमि में मकान बनाने में निवेश करना है। परन्तु अनावेदक द्वारा भौतिक कब्जा प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण मकान निर्माण करने में असमर्थ है और उन्हें रुपये 79,26,610/- टैक्स के रूप में भुगतान करना पड़ सकता है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक से क्रयशुदा भूमि के संपूर्ण क्षेत्रफल पर भौतिक कब्जा दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया है। आवेदकगण ने टैक्स के रूप में भुगतान की जाने वाली राशि दिलाये जाने एवं वाद व्यय व अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने 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 दिनांक 13.11.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेखित किया है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" में भूखण्ड क्रमांक-ए-13, क्षेत्रफल 4940.70 वर्गफीट, कुल रुपये 1,02,37,130/- में क्रय किया तथा दिनांक 20.02.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 02.03.2019 को संपत्ति धारण प्रमाण पत्र एवं आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। अनावेदक के अनुसार भूखण्ड के अंतिम माप का कार्य राजस्व विभाग, तहसील-रायपुर द्वारा किया जाता है, जिसके लिये अनावेदक ने तहसील कार्यालय, रायपुर, जिला-रायपुर को पत्र प्रेषित कर दिया है। परन्तु तहसील द्वारा आज दिनांक तक नाप का कार्य नहीं किया गया है, जिसके लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार आवेदकगण का भूखण्ड 459 वर्गफीट कम है। इस प्रकार उभय पक्षों द्वारा बताये गये भूमि के नाप में अंतर विरोध होने के कारण इसका निराकरण राजस्व विभाग, तहसील-रायपुर के माध्यम से संभव है। यदि उक्त नाप में आवेदकगण को आबंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिक या कम पाया जाता है, तो अनावेदक वास्तविक भूमि अनुसार अतिरिक्त रकम लेने अथवा वापस करने हेतु तैयार है। राजस्व विभाग, तहसील-रायपुर द्वारा नाप नहीं किये जाने के कारण ही अनावेदक आज दिनांक तक प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय नहीं कर सका है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण को प्रश्नाधीन शिकायत का निराकरण

अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आर्बिट्रेशन के माध्यम से करना चाहिये था, परन्तु आवेदकगण द्वारा सीधे माननीय रेरा में शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने आवेदकगण से रजिस्ट्री के पूर्व भूमि का राजस्व विभाग, तहसील-रायपुर के माध्यम से सीमांकन हो जाने उपरांत रजिस्ट्री कराने का अनुरोध किया था, परन्तु आवेदकगण द्वारा अनावेदक के अनुरोध को नहीं मानते हुये रजिस्ट्री कराई गई। इस कारण ही अनावेदक को संपत्ति धारण पत्र व आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी करना पड़ा, जिसके कारण यह विवाद उत्पन्न हुआ है। अतः अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का राजस्व विभाग, तहसील-रायपुर से सीमांकन कराकर आधिपत्य सौंपने हेतु समय प्रदान करने का आग्रह करते हुये आवेदकगण 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण, प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट इन्द्रप्रस्थ फेस-2 में भूखण्ड क्रमांक-ए-13, क्षेत्रफल 4940.70 वर्गफीट, कुल रूपये 1,02,37,130/- में क्रय किया तथा दिनांक 20.02.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 02.03.2019 को संपत्ति धारण प्रमाण पत्र एवं आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदकगण के अनुसार माप किये जाने पर प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल रजिस्ट्री में उल्लेखित क्षेत्रफल से 1700 वर्गफीट कम है। अनावेदक ने भी प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल कम होना स्वीकार करते हुये अन्य एजेंसी से प्रश्नाधीन भूखण्ड की स्थल जांच कराकर रिपोर्ट प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल 583.73 वर्गफीट कम है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का सीमांकन तहसील कार्यालय, रायपुर के माध्यम से कराकर रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है। ऐसी परिस्थिति में यह आंकलन कर पाना संभव नहीं है कि भूखण्ड का क्षेत्रफल कितना कम है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल कम होने की स्थिति में आवेदकगण को अतिरिक्त भुगतान की गई राशि वापस करने का भी कथन किया है।

प्रकरण में प्रस्तुत विक्रय विलेख अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल 4940.70 वर्गफीट तथा कुल मूल्य रूपये 1,02,37,130/- है। अर्थात् प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रूपये 2,072/- प्रति वर्गफीट है। चूँकि अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत साक्ष्य में प्रश्नाधीन भूखण्ड के क्षेत्रफल में लगभग 500 वर्गफीट की कमी दर्शाई गई है। अतः यदि सीमांकन में प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल विक्रय विलेख में उल्लेखित क्षेत्रफल से कम होता है, तो आवेदकगण उपरोक्त उल्लेखित दर रूपये 2,072/- प्रति वर्गफीट की दर से कम आंके गये क्षेत्रफल हेतु अतिरिक्त भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने के हकदार होंगे। चूँकि आवेदकगण द्वारा अनावेदक के सीमांकन कराने उपरांत रजिस्ट्री कराने संबंधी निवेदन को नहीं मानते हुये बिना सीमांकन कराये प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है, अतः आवेदकगण अधिक भुगतान की गई स्टाम्प ड्यूटी एवं रजिस्ट्री शुल्क वापस प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं।

आवेदकगण के अनुसार उन्होंने अपने स्वामित्व की अन्य भूमि को विक्रय कर उससे प्राप्त आय को प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय करने में निवेश किया था। आवेदकगण का कथन है कि आयकर अधिनियम के प्रावधान अनुसार आवेदकगण को प्रश्नाधीन विक्रय से प्राप्त आय को विक्रय दिनांक 22.02.2017 से तीन वर्ष के भीतर मकान निर्माण में निवेश करना था। यदि आवेदकगण द्वारा दिनांक 21.02.2020 के पूर्व प्रश्नाधीन भूखण्ड में मकान का निर्माण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण को टैक्स व ब्याज के रूप में रूपये 79,26,610/- का भुगतान करना पड़ेगा। आवेदकगण ने इस संबंध में चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा दिनांक 11.09.2019 को जारी प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत किया है। आवेदकगण ने तर्क के दौरान यह बताया है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण नहीं होने के कारण आवेदकगण को रूपये 68,38,000/- आयकर अदा करना पड़ रहा है। इस प्रकार प्रश्नाधीन भूखण्ड के आधिपत्य में किये गये विलंब के कारण आवेदकगण को अतिरिक्त वित्तीय भार पड़ने की आशंका है।

प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 20.02.2019 को निष्पादित किया जा चुका है तथा दिनांक 02.03.2019 को अनावेदक ने संपत्ति धारण पत्र व आधिपत्य प्रमाण पत्र भी प्रदाय किया है। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 02.03.2019 के माध्यम से अपने कर्मचारी सहायक अभियंता श्री सुशील शर्मा को सीमांकन में सहयोग प्रदान करने हेतु भी निर्देशित किया है। आवेदकगण द्वारा आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के संबंध में अनावेदक को सूचना पत्र दिनांक 25.07.2019 प्रेषित किया है, जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का माप भी कराया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने बिल्डक्राफ्ट आर्किटेक्चर संस्थान के माध्यम से स्थल जांच कराकर सीमांकन हेतु राजस्व शाखा

को भी प्रेषित किया है। अनावेदक द्वारा उक्त कार्यवाही अक्टूबर, 2019 में की गई है। परन्तु इसके उपरांत भी अनावेदक द्वारा आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूखण्ड का सीमांकन कराकर आधिपत्य नहीं सौंपा जा सका है। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की स्थल जांच कराकर भूखण्ड का सीमांकन कराने का प्रयास किया गया है, किन्तु अनावेदक का उक्त प्रयास सफल नहीं रहा है। इसके कारण आवेदकगण को अतिरिक्त टैक्स का भी भुगतान करना पड़ सकता है। ऐसी परिस्थिति में अक्टूबर, 2019 उपरांत भी अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में किये गये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है तथा चार माह की विलंबित अवधि हेतु आवेदकगण ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार हैं।

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 चार माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.02.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.65\% + 2\% = 9.65\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 1,02,37,130/- पर 9.65% की दर से चार माह के लिए ब्याज राशि रूपये 3,29,294/- (अक्षरी राशि-तीन लाख उनतीस हजार दो सौ चौरान्बे मात्र) के हकदार हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, प्रश्नाधीन भूखण्ड का राजस्व विभाग, तहसील रायपुर के माध्यम से सीमांकन कराकर भौतिक आधिपत्य दो माह के भीतर आवेदकगण को प्रदाय करना सुनिश्चित करे। यदि सीमांकन में प्रश्नाधीन भूखण्ड के क्षेत्रफल में कमी पाई जाती है, तो अनावेदक विक्रय दर रूपये 2,072/- प्रति वर्गफीट की दर से अतिरिक्त भुगतान की गई राशि आवेदकगण को वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, ब्याज राशि, रूपये 3,29,294/- भी आवेदकगण को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष