



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00862

— समक्ष —

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

श्री मूलचंद बोथरा, पिता—स्व. श्री भंवर लाल बोथरा,
निवासी—राजीव भवन के सामने,
टी.व्ही. टॉवर रोड, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स अभिलाषा बिल्डर्स,
द्वारा—भागीदारगण (1) श्री अमरजीत सिंह दत्ता,
(2) श्री वरेन्द्र सिंह दत्ता, पिता—स्व. श्री गुरुबचन सिंह दत्ता,
निवासी—मकान नं.—डी—118, सेक्टर—5,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

आदेश

(दिनांक—23 / 06 / 2020)

आवेदक श्री मूलचंद बोथरा, पिता—स्व. श्री भंवर लाल बोथरा, निवासी—राजीव भवन के सामने, टी.व्ही. टॉवर रोड, शंकर 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 का कथन है कि उसने अनावेदक के ग्राम—देवपुरी, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—1, क्षेत्रफल 1250 वर्गफीट को रूपये 4,50,000/— का भुगतान कर दिनांक 12.07.2011 को विक्रय विलेख निष्पादित किया। आवेदक ने भूखण्ड के बैनामा निष्पादन आदि हेतु रूपये 50,000/— का व्यय भी किया है। अनावेदक ने आवेदक के लगातार अनुरोध किये जाने के बावजूद भी विवादित प्रोजेक्ट को निर्धारित समयावधि में विकसित नहीं किया। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई भी अग्रिम कार्यवाही पूर्ण नहीं की गई और ना ही निश्चित अवधि में विकास कार्य किया गया है। आवेदक के अनुसार विवादित भूखण्ड का विस्तृत रूप से निरीक्षण करने से उसे ज्ञात हुआ कि विक्रय शुदा भूखण्ड नगर पालिका निगम, रायपुर के समक्ष विकास अनुज्ञा दिनांक 25.02.2009 के अनुरूप बंधक भूखण्ड के रूप में उपलब्ध है तथा अनावेदक द्वारा आवेदक को अनुचित रीति से बंधक भूखण्ड

विक्रय किया गया है। इसके पश्चात् आवेदक ने अनावेदक को भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु आग्रह किया, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई भी संतोषप्रद जवाब नहीं दिया गया। आवेदक के अनुसार विवादित भूखण्ड आज भी बंधक है, जिससे उसे उक्त भूखण्ड का स्वत्व व आधिपत्य अप्राप्त है। अतः आवेदक ने अनावेदक को भुगतान की गई राशि व विवादित सौदे में उसके द्वारा व्यय की गई राशि ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने नियमानुसार 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन असत्य है तथा आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध पुलिस थाना, टिकरापारा, रायपुर में शिकायत प्रस्तुत की थी, जिससे संबंधित दाण्डिक प्रकरण माननीय न्यायालय, न्यायिक दण्डाधिकारी श्रीमान चेतना ठाकुर के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने इस संबंध में प्राधिकरण को जानकारी नहीं दी है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत 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। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को लिखित अंतिम तर्क प्रस्तुत करने समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी उनके द्वारा कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किया गया। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के देवपुरी, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-1, कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 4,50,000/- में क्रय किया है तथा दिनांक 12.07.2011 को विवादित भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उसे धोखे में रखकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा बंधक रखे गये भूखण्ड का विक्रय

किया है। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदक के उक्त कथन को असत्य बताया है। परन्तु अपने पक्ष के समर्थन में अनावेदक ने ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि विवादित भूखण्ड सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधक नहीं है। इस संबंध में कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर द्वारा जिला पंजीयक, रायपुर को कॉलोनी के विकास की अनुमति के संबंध में जारी पत्र दिनांक 25.02.2009 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त दस्तावेज में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि विवादित प्रोजेक्ट में विवादित भूखण्ड क्रमांक-1, जिसका क्षेत्रफल 5000 वर्गफीट है, छत्तीसगढ़ पंचायत राज अधिनियम, 1993 के उपनियम (2) अंतर्गत कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होने तक बंधक भूखण्ड है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उसके द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है एवं विवादित भूखण्ड बंधक मुक्त हो चुका है। प्रकरण में उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने इस संबंध में पुलिस थाना, टिकरापारा में शिकायत प्रस्तुत की है, जिससे संबंधित दाण्डिक प्रकरण माननीय न्यायालय, न्यायिक दण्डाधिकारी श्रीमान चेतना ठाकुर के समक्ष विचाराधीन है। परन्तु उपरोक्त दाण्डिक प्रकरण के अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध प्रश्नाधीन सौदे से संबंधित कोई अन्य वाद प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को अनुचित रीति से धोखे में रखकर किये गये अपराधिक कृत्य के संबंध में कोई अभिनिर्णय करना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। किन्तु अनावेदक/प्रमोटर द्वारा यदि अनुचित रीति से कॉलोनी में भूखण्ड का सौदा किया जाता है, तो इससे हुई हानि/आर्थिक क्षति से संबंधित आवेदक/क्रेता द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधक भूखण्ड को आवेदक को विक्रय किया गया है। आवेदक का यह भी कथन है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किया गया है। नियमानुसार अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने उपरांत ही बंधक भूखण्ड को विक्रय कर सकता है। परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है कि विवादित कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है एवं विवादित भूखण्ड बंधक मुक्त हो चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदक को धोखे में रखकर भूखण्ड का विक्रय किया गया है एवं छल से पंजीकृत विक्रय बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 के अंतर्गत आवेदक विवादित सौदे हेतु भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस

प्राप्त करने का हकदार है। आवेदक द्वारा विवादित भूखण्ड कुल विक्रय मूल्य रूपये 4,50,000/- में दिनांक 12.07.2011 को क्रय किया गया है। अतः आवेदक भुगतान की गई राशि विलंबित अवधि लगभग 8 वर्ष 11 माह हेतु ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का 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 8 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 4,50,000/- (अक्षरी राशि-चार लाख पचास हजार मात्र) के साथ उस पर उक्त दर से 8 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,73,163/- का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4,50,000/- तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 3,73,163/- अर्थात् कुल राशि रूपये 8,23,163/- (अक्षरी राशि-आठ लाख तेईस हजार एक सौ तिरसठ मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। अनावेदक, आवेदक को उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान करने उपरांत विवादित पंजीकृत विक्रय बैनामा को शून्य घोषित करने हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत कर सकता है।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष