



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01165

— समक्ष —

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

मेसर्स शिरीन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,  
डायरेक्टर—श्री शिरीन वाधवानी, पिता—श्री देवीदास वाधवानी,  
निवासी—जगमल चौक के पास, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) ..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) श्री बशीर मोहम्मद,
- (2) श्री वजीर मोहम्मद,
- (3) श्री कादीर मोहम्मद,  
निवासी—आदर्श चौक,  
मंगला, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता आवेदक।
- (2) श्री आजाद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादीर मोहम्मद”,  
मंगला, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन —PCGRERA210119000894

आदेश

(दिनांक—29 / 09 / 2021)

आवेदक मेसर्स शिरीन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., डायरेक्टर—श्री शिरीन वाधवानी, पिता—श्री देवीदास वाधवानी, निवासी— जगमल चौक के पास, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा मंगला, जिला—बिलासपुर में आवासीय भूखण्डीय प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। अनावेदकगण ने उक्त प्रोजेक्ट का पंजीयन छ.ग. रेरा में कराया है, जिसकी पूर्णता दिनांक 30.09.2021 है। आवेदक ने अनावेदकगण के साथ दिनांक 23.10.2018 को विवादित प्रोजेक्ट में 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल के 6

भूखण्डों- भूखण्ड क्रमांक-21, 22, 23, 24, 25 व 26 अर्थात् कुल 9000 वर्गफीट को रूपये 800 प्रति वर्गफीट की दर से कुल राशि रूपये 72,00,000/- में क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक ने इकरारनामा निष्पादन के समय अनावेदकगण को बुकिंग राशि के रूप में रूपये 5,00,000/- का भुगतान किया है तथा इसके पश्चात् विभिन्न दिनाँकों को बैंक ट्रांसफार के माध्यम से कुल रूपये 33,00,000/- का भुगतान कर दिया है। आवेदक के अनुसार वह विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 39,00,000/- का भुगतान इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करते समय करने हेतु तैयार है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है और ना ही प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति अद्यतीकरण की गई है। आवेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण करने तथा रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु लगातार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा निम्नानुसार कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं :- तार रोड, विद्युत कनेक्शन, प्रवेश द्वार, कवर्ड केम्पस, गार्ड रूम, सर्विस एरिया, गार्डन, स्ट्रीट लाईट, प्लांटेशन, एस.टी.पी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन तथा खुले क्षेत्रों का विकास। आवेदक द्वारा दिनाँक 25.10.2019 को अनावेदकगण से मिलकर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किये जाने का अनुरोध करने पर अनावेदकगण द्वारा इंकार किये जाने के कारण आवेदक ने अनावेदकगण को दिनाँक 30.10.2019 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो कोई विकास कार्य किया गया है और ना ही आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदकगण ने आवेदक के मकान को अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया है। अतः आवेदक ने सौदे अनुसार सौदेशुदा भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, विवादित प्रोजेक्ट की समस्त सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा इकरारनामा अनुसार आधिपत्य प्राप्त होने तक विलंबित अवधि हेतु संपूर्ण सौदेशुदा राशि रूपये 72,00,000/- पर ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने व अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये सारहीन आवेदन प्रस्तुत

किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा कूटरचित हैं तथा अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक व गवाहों के समक्ष किसी इकरारनामा पर हस्ताक्षर नहीं किया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि उनके कर्मचारी श्री एजाज अहमद द्वारा अनावेदकगण की अनुपस्थिति में कूटरचित दस्तावेज तैयार किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा फर्जी है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा उपरोक्त राशि से संबंधित अनावेदक फर्म के नाम पर जारी समस्त चेक्स अनावेदकगण को प्रदाय नहीं किये गये हैं। अपितु अनावेदकगण के कर्मचारी श्री एजाज अहमद द्वारा उक्त चेक्स व महत्वपूर्ण दस्तावेज लेकर आवेदक द्वारा उल्लेखित राशि को अनावेदक फर्म के खाते में जमा करने उपरांत फर्जी हस्ताक्षर कर स्वयं के खाते में हस्तांतरित कर लिया है। श्री एजाज अहमद द्वारा उक्त कार्य अनावेदकगण को बिना सूचित किये किया गया है। अनावेदकगण ने इसके संबंध में जानकारी प्राप्त होने उपरांत श्री एजाज अहमद के विरुद्ध थाना-तारबहार, जिला-बिलासपुर में भारतीय दण्ड संहिता की धारा-420, 467, 468 व 471 अंतर्गत एफ.आई.आर. दर्ज कराई है। आवेदक द्वारा श्री एजाज अहमद के साथ मिलकर जान बूझकर फर्म के खाते में राशि हस्तांतरित की गई है। इस संबंध में आवेदक के विरुद्ध भी पुलिस विवेचना प्रक्रियाधीन है। आवेदक व श्री एजाज अहमद के उक्त कृत्य के कारण अनावेदकगण कॉलोनी का समुचित विकास कार्य नहीं कर पा रहे हैं। अतः अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदकगण ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा मूल इकरारनामा प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज से यह स्पष्ट नहीं होता है कि उक्त इकरारनामा रूपये 50 के स्टाम्प पर निष्पादित किया गया या इकरारनामा पंजीकृत किया गया। उक्त इकरारनामा अनावेदक क्रमांक-3 के फर्जी हस्ताक्षर कर तैयार किया गया है तथा आवेदक ने इकरारनामा की अपूर्ण सत्यापित छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक ने इकरारनामा निष्पादन हेतु इकरारनामा दिनांक को या उससे पूर्व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुरूप सौदे की 10 प्रतिशत राशि का भुगतान भी नहीं किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में पुनः राशि का हेर-फेर करने व कूटरचित दस्तावेज तैयार करने हेतु श्री एजाज बक्श व आवेदक के विरुद्ध पुलिस विवेचना विचाराधीन होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा चेक जारी दिनांक इकरारनामा में उल्लेखित अवधि के पश्चात् जारी किये गये हैं, जिससे इकरारनामा

की शर्तों के अनुरूप इकरारनामा स्वतः निरस्त हो जाता है। इस प्रकार आवेदक द्वारा समुचित न्यायालय के समक्ष परिवाद प्रस्तुत नहीं किया गया है और इकरारनामा निरस्त हो जाने के कारण वर्तमान शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार भूखण्ड की बुकिंग किये जाने उपरांत आवेदक विकास कार्य की मांग आबंटन पत्र जारी होने पश्चात् आबंटिती होने पर ही कर सकता है। परन्तु अनावेदकगण ने कभी भी आवेदक को कोई आबंटन पत्र जारी नहीं किया है। आवेदक ने कोर्ट फीस से बचने के लिये माननीय प्राधिकरण के समक्ष सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है, जो पोषणीय नहीं है। आवेदक ने इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप ना करते हुये रूपये 28,00,000/- का भुगतान इकरारनामा की अवधि समाप्त होने उपरांत किया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा जारी चेक्स के संबंध में आवेदक को कोई रसीद प्रदान नहीं की है। आवेदक ने अनावेदकगण के नाम पर चेक्स जारी करने उपरांत समस्त चेक्स विवादित प्रोजेक्ट में तत्समय कार्यरत कर्मचारी श्री एजाज बक्श को प्रदान किये हैं तथा चेक्स के संबंध में या पावती के संबंध में अनावेदकगण को सूचित नहीं किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि विवादित भूमि की बाजार दर अनुबंधित मूल्य से अधिक है। आवेदक द्वारा अनुचित रीति से भूमि प्राप्त करने के उद्देश्य से उक्त सौदा श्री एजाज बक्श के साथ मिलकर किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रेषित नोटिस दिनांक 25.10.2019 का जवाब दिनांक 08.07.2020 को दिया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को सब्यय 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, अनावेदकगण का जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में यह उल्लेखित है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा कूटरचित है तथा आवेदक ने बिना अनावेदकगण को सूचित किये अनावेदकगण के कर्मचारी श्री एजाज बक्श को अनावेदकगण के नाम पर जारी चेक्स सौंपे हैं। अनावेदकगण के अनुसार उक्त कर्मचारी द्वारा चेक्स की राशि उनके खाते में जमा करने उपरांत

राशि को अनावेदक क्रमांक-3 के फर्जी हस्ताक्षर कर स्वयं के खाते में हस्तांतरित कर लिया है, जिसके लिये अनावेदकगण ने श्री एजाज बक्श के विरुद्ध भारतीय दण्ड संहिता की धारा-420, 467, 468 व 471 अंतर्गत थाना तारबहार, जिला-बिलासपुर में एफ.आई.आर. दर्ज कराई तथा उक्त एफ.आई.आर. वर्तमान में विचाराधीन है। साथ ही अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक भी श्री एजाज बक्श के उक्त षडयंत्र में सम्मिलित रहा है, जिसकी जाँच पुलिस द्वारा की जा रही है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप निर्धारित समयावधि में राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण इकरारनामा स्वतः निरस्त हो जाने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। परन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त संबंध में प्रस्तुत जवाब में अनावेदकगण की आपत्ति को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि पुलिस द्वारा उसके विरुद्ध कोई विवेचना नहीं की जा रही है तथा अनावेदकगण व उनके सहयोगी/कर्मचारी के मध्य उत्पन्न विवाद के कारण उसे क्षति हो रही है, जो उचित नहीं है।

इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के खाते में सौदे के एवज में रूपये 33,00,000/- का भुगतान किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित इकरारनामा दिनांक 23.10.2018 को आवेदक व अनावेदकगण के मुख्यालय श्री कादिर मोहम्मद (अनावेदक क्रमांक-3) के मध्य भूखण्डों का सौदा कुल राशि रूपये 72,00,000/- में करने हेतु निष्पादित हुआ है, जिसमें श्री एजाज अहमद बक्श व श्री रोहन अग्रवाल साक्षी है। आवेदक ने श्री रोहन अग्रवाल द्वारा उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में गवाह के रूप में हस्ताक्षर किये जाने के संबंध में श्री रोहन अग्रवाल का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। विवादित इकरारनामा के दूसरे गवाह अनावेदकगण के पूर्व कर्मचारी है, जिसके विरुद्ध अनावेदकगण ने प्राथमिकी दर्ज कराई है। दोनों ही पक्षों ने अनुबंध में अनावेदक क्रमांक-3 के हस्ताक्षर की सत्यता को प्रमाणित करने हेतु फॉरेन्सिक विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत की है। उपरोक्त उल्लेखित दोनों रिपोर्ट्स में विशेषज्ञों के अभिमत परस्पर विरोधाभाषी है। ऐसी परिस्थिति में उक्त रिपोर्ट्स को साक्ष्य के रूप में ग्राह्य किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने दिनांक 24.10.2018 से दिनांक 04.10.2019 के मध्य चेक्स के माध्यम से राशि रूपये 33,00,000/- का भुगतान किया है तथा उक्त राशि अनावेदकगण के खाते में हस्तांतरित हुई है। हाँलाकि अनावेदकगण ने अपने पूर्व कर्मचारी द्वारा उक्त राशि फर्जी हस्ताक्षर कर उनके खाते से स्वयं के खाते में हस्तांतरित करने का लेख

करते हुये अनावेदकगण द्वारा श्री एजाज बक्श के विरुद्ध की जा रही कानूनी कार्यवाही तथा आपराधिक प्रकरण से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। परन्तु उक्त विषय अनावेदकगण व उनके कर्मचारी के मध्य विवाद से संबंधित है, जिस पर पुलिस विवेचना चल रही है। अतः अनावेदकगण व उनके कर्मचारी के मध्य विवाद प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से संबंधित नहीं है। लेकिन आवेदक व अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद अनावेदकगण के छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट में भूखण्डों के सौदे से संबंधित है; जिसके एवज में अनावेदकगण को रूपये 33,00,000/- का भुगतान आवेदक द्वारा प्रमाणित किया गया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा श्री एजाज बक्श के साथ मिलकर षडयंत्र व कूटरचना करने का लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा राशि का अनुबंधित अवधि में भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनुबंध स्वतः निरस्त हो जाने का भी उल्लेख किया है। परन्तु निरस्तीकरण किये जाने के संबंध में भी अनावेदकगण द्वारा कोई सारवान दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि आवेदक व अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद संभावित आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में उभय पक्षों मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक-3, मुख्याार आम के हस्ताक्षर को कूटरचित बताया गया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण ने यह स्वयं स्वीकार किया है कि आवेदक ने विवादित सौदे के एवज में राशि रूपये 33,00,000/- उनके बैंक खाते में हस्तांतरित की थी, जिसे उनके पूर्व कर्मचारी द्वारा स्वयं के खाते में फर्जी हस्ताक्षर कर हस्तांतरित कर लिया गया है तथा इसके विरुद्ध अनावेदकगण द्वारा कानूनी कार्यवाही भी की जा रही है। आवेदक ने अनावेदकगण को उक्त राशि अक्टूबर, 2018 से अक्टूबर, 2019 के मध्य हस्तांतरित की है। आवेदक, अनावेदकगण को भूखण्डों की रजिस्ट्री होने के समय शेष राशि का भुगतान करने हेतु भी तैयार है। इसके लिये आवेदक ने अनावेदकगण को वर्ष 2019 में विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा अपने पूर्व कर्मचारी के साथ मिलकर कूटरचना व षडयंत्र करने का कथन किया है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा अपने उक्त कथन को प्रमाणित नहीं किया जा सका है। यह भी विचारणीय है कि आवेदक द्वारा एक वर्ष तक अनावेदकगण के खाते में समय-समय पर राशि का भुगतान किया गया है तथा उक्त अवधि में अनावेदकगण के खाते से अन्य

संव्यवहार भी हुये हैं, तो अनावेदकगण के खाते में एक अंजान व्यक्ति द्वारा एक वर्ष तक इतनी अधिक राशि हस्तांतरित करने के संबंध में कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई ? वर्तमान में भी अनावेदकगण द्वारा उनके पूर्व कर्मचारी के द्वारा धोखाधड़ी किये जाने के कारण उपरोक्त उल्लेखित संव्यवहार के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। अनावेदकगण के कथनानुसार उनके कर्मचारी ने धोखे से बाजार मूल्य से बहुत कम राशि में अनुबंध कूटरचना कर निष्पादित किया है। हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई निश्चयात्मक सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। लेकिन यदि अनावेदकगण को यह प्रतीत होता है कि उक्त सौदा बाजार मूल्य से कम में हुआ है, तो उन्हें आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस कर सौदा निरस्त कर लेना चाहिये। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ऐसी कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अपितु आवेदक द्वारा अनुबंधित अवधि में राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण सौदा स्वतः निरस्त हो जाने का कथन किया जा रहा है, जो उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये कदापि उचित नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के सूक्ष्म अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा अपने पूर्व कर्मचारी के साथ हुये विवाद के कारण आवेदक से राशि प्राप्त होने उपरांत भी रजिस्ट्री करने अथवा राशि वापस करने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। इस प्रकार अनावेदकगण व उसके कर्मचारी के मध्य उत्पन्न विवाद का खामियाजा आवेदक को भुगताना पड़ रहा है, जो सर्वथा अनुचित है। यदि अनावेदकगण के कर्मचारी द्वारा कूटरचना कर उनके खाते में जमा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को स्वयं के खाते में हस्तांतरित कर लिया गया है, तो इस हेतु आवेदक उत्तरदायी नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण के किसी भी कर्मचारी द्वारा किये गये कृत्य हेतु अनावेदकगण का प्रतिनिधिक दायित्व (Vicarious liability) बनती है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा रूपये 33,00,000/- प्राप्त करने व आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान करने हेतु तैयार होने उपरांत भी रजिस्ट्री ना करना या भुगतान की गई राशि वापस ना करना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य व्यापारिक कदाचरण की श्रेणी में आता है। अतः आवेदक भुगतान की गई राशि सह अंतिम भुगतान दिनांक 04.10.2019 से ब्याज 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 1 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.20\% + 2\% = 9.20\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार

आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 33,00,000/- पर उक्त दर से 1 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 5,81,900/- का हकदार हैं।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 33,00,000/- को वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदकगण, आवेदक को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,81,900/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष