



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01358

— समक्ष —

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

श्री भूपेन्द्र साहू, पिता—श्री सागर साहू,
निवासी—ग्राम—जी जामगांव, तहसील—कुरुद,
जिला—धमतरी (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स बालाजी बिल्डर्स लैण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री एन.के. शर्मा,
निवासी—गायत्री मंदिर के पास,
कुरुद, जिला—धमतरी (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री दिलीप ठाकुर, अधिवक्ता आवेदक।

आदेश

(दिनांक—22 / 10 / 2021)

आवेदक श्री भूपेन्द्र साहू, पिता—श्री सागर साहू, निवासी—ग्राम—ग्राम—जी जामगांव, तहसील—कुरुद, जिला—धमतरी (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वर्ष 2004-2005 में श्री एन.के. शर्मा, श्री महेन्द्र सुराना, श्री संजय खण्डेलवाल, श्री अनिल खण्डेलवाल, श्री राजेश गोंदुडे द्वारा गायत्री मंदिर के पास रायपुर रोड कुरुद में जमीन क्रय कर मेसर्स बालाजी लैण्ड डेव्हलपर्स के नाम से सुनियोजित तरीके से विकसित एवं आवासीय प्लॉट को आसान किशतों में पहले आओ पहले पाओ योजना के आधार पर विक्रय करने के उद्देश्य से समाचार पत्र व पाम्पलेट में प्रकाशन किया गया था। आवेदक ने क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट के भूखण्ड को क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रूपये 20,000/- का भुगतान कर तथा प्रतिमाह किशत राशि रूपये 25/-, 40 माह की आसान किशत का भुगतान करने के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रकाशित नियम व

शर्त अनुसार सौदा किया। आवेदक, किशतों का भुगतान भी नियमित रूप से कर रहा था; परन्तु अनावेदक, बिना कोई सूचना व कारण के अपना खाता बंद कर दिया गया और आवेदक द्वारा अनेकों बार अनावेदक से संपर्क करने की कोशिश करने के बावजूद भी अनावेदक से कोई संपर्क नहीं हो पाया। अनावेदक द्वारा पंजीयन कराने के संबंध में भी लगातार टाल-मटोल किया गया है। वर्तमान में विवादित भूमि के मूल्य में वृद्धि हो जाने के कारण अनावेदक भूखण्ड के बदले पैसे वापस देना चाह रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदक को सौदेशुदा भूमि का पंजीयन कराने हेतु निर्देशित करने तथा अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण क्षतिपूर्ति व वाद व्यय 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा नियमित रूप से सभी किशतों का भुगतान नहीं किया गया है और आवेदक ने भुगतान करने पश्चात् नियमतः आपसी सहमति के नियमों का पालन नहीं किया है। अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा में विलंब के संबंध में उल्लेख किया गया है कि अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के द्वारा कॉलोनाईजर लाईसेंस निरस्त किये जाने के कारण उप-पंजीयक, कुरुद द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित किसी भूखण्ड का विगत आठ वर्षों से विक्रय पत्र पंजीकृत नहीं किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा लाईसेंस निरस्तीकरण के संबंध में प्रकरण वर्तमान में नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, मंत्रालय छत्तीसगढ़ शासन के समक्ष अपील हेतु प्रस्तुत है। अनावेदक द्वारा आवेदक को जमा की गई राशि का मिलान कर वापस किये जाने हेतु प्रस्ताव का भी उल्लेख अपने जवाब में किया गया 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 तथा उभय पक्षों 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, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 25.08.2005 के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में 1500 वर्गफीट भूखण्ड को क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रूपये 20,000/- एवं 40 माह तक प्रति माह 2500/- किश्त के रूप में भुगतान करने हेतु उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति हुई थी। आवेदक ने अनावेदक को वर्ष 2005 से वर्ष 2008 तक कुल राशि रूपये 82,500/- का भुगतान किया है। परन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि उक्तानुसार राशि प्राप्त होने उपरांत भी अनावेदक द्वारा विवादित भूखण्ड का पंजीयन आवेदक के नाम पर नहीं किया गया है। अनावेदक ने इस संबंध में अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), कुरुद द्वारा कॉलोनाईजर लाईसेंस निरस्त किये जाने की वजह से रजिस्ट्री नहीं होने का कारण बताते हुये उक्त आदेश के संबंध में अपील विचाराधीन होने का लेख किया है। हाँलाकि प्रथम दृष्टया उक्त कथन सही प्रतीत होता है कि लाईसेंस निरस्त होने के कारण रजिस्ट्री की कार्यवाही बाधित है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने इतनी दीर्घ अवधि तक भुगतान की गई राशि वापस नहीं है, जो कदापि उचित नहीं है। इस प्रकार वर्ष 2008 से उभय पक्ष के मध्य उत्पन्न वाद कारण निरंतर जारी है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि के संबंध प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से आवेदक द्वारा अनावेदक को रूपये 82,500/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा ना तो भुगतान की गई राशि वापस की गई है और ना ही आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। चूँकि अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), कुरुद द्वारा दिनांक 18.11.2011 को पारित आदेश में उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में अनावेदक का कॉलोनाईजर लाईसेंस को निरस्त कर दिया है; जिसके कारण नियमानुसार उक्त आदेश दिनांक से अनावेदक, विवादित प्रोजेक्ट में विकास व विक्रय का कार्य नहीं कर सकता है। इसलिये विवादित प्रोजेक्ट में विकास/विक्रय का कार्य भी अवैध है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदक, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18(1) सहपठित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास)

नियम, 2017 के नियम-17 अंतर्गत भुगतान की गई राशि 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 जून, 2008 से 13 वर्ष 4 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 82,500/- के साथ उस पर उक्त दर से 13 वर्ष 4 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,02,300/- का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 82,500/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,02,300/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष