



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01538

— समक्ष —

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

श्री सतपाल सिंह गंभीर, पिता—श्री सुजान सिंह गंभीर,  
निवासी—लाखागढ़, तहसील—पिथौरा,  
जिला—महासमुंद (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

श्री दिलीप साहू, पिता—श्री अकरूर साहू,  
निवासी—लाखागढ़, तहसील—पिथौरा,  
जिला—महासमुंद (छ.ग.)

.....

अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री आदित्य झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“साहू विहार कॉलोनी”, लाखागढ़, जिला—महासमुंद)

### आदेश

(दिनांक—06 / 05 / 2022)

आवेदक श्री सतपाल सिंह गंभीर, पिता—श्री सुजान सिंह गंभीर, निवासी— लाखागढ़, तहसील—पिथौरा, जिला—महासमुंद (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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “साहू विहार कॉलोनी” लाखागढ़, तहसील—पिथौरा, जिला—महासमुंद में तीन भूखण्ड क्रमांक—36,37, एवं 38, कुल क्षेत्रफल 6600 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 31,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.11.2018 को रूपये 30,00,000/- का अग्रिम भुगतान कर विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक से लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित कर भूखण्डों का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया जा रहा है। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदक द्वारा उसे बाद में सूचित किया गया है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु उसने आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त नहीं की है और अनावेदक ने आवेदक को अन्य क्रेताओं की भाँति बिना किसी अनुमति के मकान निर्माण करने हेतु मौखिक सूचित किया है। इसके पश्चात् आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध पुलिस थाना पिथौरा में भी

शिकायत की है, जिस पर कोई कार्यवाही नहीं हुई है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक ने वर्तमान में उसके पक्ष में रजिस्ट्री करने से इंकार कर दिया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक, सौदेशुदा भूखण्डों को उच्च विक्रय प्रतिफल पर अन्य क्रेताओं को विक्रय करना चाहता है, जबकि आवेदक शेष राशि का भुगतान कर रजिस्ट्री कराने हेतु तैयार है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर अनुसार निम्नलिखित सुविधाओं का विकास भी नहीं किया है – मंदिर, गार्डन, बाउंड्रीवाल, सिक्वोरिटी गार्ड की सुविधा सहित प्रवेश द्वार, जल व्यवस्था हेतु 4 बोरवेल्स, कवर्ड सीवर प्रणाली, ट्रांसफार्मर तथा सौर ऊर्जा चलित स्ट्रीट लाईट, चौड़ी सड़कें और दुकानें। अतः आवेदक ने अनावेदक को विवादित भूखण्डों को रजिस्ट्री निष्पादित करने व प्रोजेक्ट संबंधी सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा विलंब के एवज में ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, अनावेदक द्वारा किये जा रहे अनाधिकृत विकास के संबंध में कार्यवाही किये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने और 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है कि अनावेदक एक किसान है और उसने साहू विहार के नाम से किसी कॉलोनी का विकास नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने कूटरचित ब्रोशर तैयार कर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है, जबकि अनावेदक डेव्हलपर/बिल्डर नहीं है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने विवादित भूखण्डों के संबंध में आवेदक के साथ कोई सौदा नहीं किया है। आवेदक द्वारा कुछ दस्तावेज पर दुर्भावनापूर्वक अनावेदक के हस्ताक्षर कराकर उसका दुरुपयोग करते हुये शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक के पिता ने अपनी परिवारिक सामिलात भूमि जो ग्राम-लाखागढ़, तहसील पिथौरा, जिला-महासमुंद में स्थित है, को दिनांक 23.03.2018 को विक्रय इकरारनामा के माध्यम से रुपये 1,01,00,000/- में अनावेदक को विक्रय करने का सौदा किया है। इसके पश्चात् आवेदक, उसके पिता व भाई द्वारा दिनांक 02.11.2018 को उक्त भूमि के भाग, क्षेत्रफल 0.38 हेक्टेयर, को पंजीकृत विक्रय विलेख अनावेदक के पक्ष में निष्पादित किया गया। अनावेदक को सौदे अनुसार रुपये 30,00,000/- का भुगतान आवेदक को देना शेष था, जिसके लिये आवेदक ने बतौर सुरक्षा अनावेदक से कुछ दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कराकर रख लिया था। किन्तु अनावेदक द्वारा उक्त राशि में से रुपये 20,00,000/- का भुगतान आवेदक

को कर दिया गया है तथा शेष राशि रूपये 10,00,000/- का भुगतान बकाया भूमि के हस्तांतरण पर किये जाने की सहमति थी। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने दबाव बनाने के उद्देश्य से वर्तमान झूठी शिकायत प्रस्तुत की है तथा थाने में भी कूटरचना कर झूठी शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसके विरुद्ध थाने में प्रस्तुत झूठी शिकायत जांच उपरांत गलत पाई गई है। अनावेदक ने कृषि भूमि के एक भाग को निजी आवश्यकताओं हेतु विक्रय किया है, जिसकी पुष्टि आवेदक द्वारा प्रस्तुत श्री मुकेश नायक (क्रेता) के नाम से निष्पादित विक्रय विलेख से भी होती है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर प्रस्तुत आपराधिक एवं दीवानी शिकायत को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह कथन किया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को विक्रय की गई भूमि के एवज में अनावेदक को रूपये 30,00,000/- का भुगतान करना था। अनावेदक ने आवेदक के साथ बतौर सुरक्षा विवादित भूखण्डों के विक्रय के संबंध में इकरारनामा निष्पादित किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उसने आवेदक के कहने पर आवेदक के रिश्तेदार श्री दिलबाग सिंग छाबड़ा को रूपये 20,00,000/- श्री रविन्दर आजमानी के माध्यम से प्रदान किये हैं। अनावेदक ने उक्त सौदे के संबंध में आवेदक से कोई राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित मकानों व प्रोजेक्ट की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व मकानों के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया।
5. 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 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 अनुतोष प्राप्त करने का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पत्र के अनुसार आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "साहू विहार कॉलोनी" लाखागढ़,

तहसील-पिथौरा, जिला-महासमुंद में तीन भूखण्ड क्रमांक-36, 37, एवं 38, कुल क्षेत्रफल 6600 वर्गफीट को स्कीम अंतर्गत कुल राशि रूपये 31,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.11.2018 को रूपये 30,00,000/- का अग्रिम भुगतान कर विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक के कथन के अनुसार अनावेदक द्वारा भूखण्डों की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं किये जाने, अनाधिकृत विकास किये जाने तथा विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण उसने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि वह ना तो वह बिल्डर/डेव्लपर है और ना ही उसने साहू विहार कॉलोनी नामक किसी प्रोजेक्ट का विकास किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर को भी कूटरचित बताया है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक व उसके संबंधियों से ग्राम-लाखागढ़, तहसील-पिथौरा, जिला-महासमुंद में पटवारी हल्का नं.-10 में स्थित खसरा नं.-14 की भूमि को रूपये 1,01,00,000/- में क्रय करने हेतु विक्रय इकरारनामा दिनांक 23.03.2018 के माध्यम से पक्का सौदा किया था। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक व उसके संबंधियों द्वारा उक्त सौदेशुदा भूमि में से 0.38 हेक्टेयर भूमि का दिनांक 02.11.2018 को पंजीकृत विक्रय विलेख अनावेदक के पक्ष में निष्पादित किया गया। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदक ने उक्त सौदे के एवज में अनावेदक द्वारा रूपये 30,00,000/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण बतौर सुरक्षा अनावेदक से विवादित भूखण्ड क्रमांक-36, 37, 38 का विक्रय इकरारनामा दिनांक 14.11.2018 को निष्पादित कराया है। अनावेदक के अनुसार उसे उक्त इकरारनामा के संबंध में कोई राशि भी प्राप्त नहीं हुई है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर तथ्यों को छुपाते हुये प्रस्तुत वर्तमान आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

चूँकि वर्तमान शिकायत के गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निराकरण आवश्यक है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्तियों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदक ने स्वयं के प्रमोटर/बिल्डर नहीं होने का उल्लेख किया है, किन्तु आवेदक ने अनावेदक द्वारा ग्राम-लाखागढ़, तहसील-पिथौरा, जिला-महासमुंद में स्थित विवादित भूमि (खसरा क्रं.-14/3) के टुकड़ों का भिन्न-भिन्न क्रेताओं (श्रीमती केसरी दीवान, श्रीमती संगीता साहू, श्रीमती लता साव, श्रीमती पुष्पलता रात्रे) को विक्रय किये जाने के प्रमाणित हेतु रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त सभी विलेख कृषि भूमि के भाग के हैं, जिसमें भूखण्डों का क्षेत्रफल 2000 से 2200 वर्गफीट हैं। अर्थात् अनावेदक द्वारा विवादित खसरा क्रं.-14/3 का टुकड़ों में विक्रय किया गया है। यह भी महत्वपूर्ण है कि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित भूखण्डीय प्रोजेक्ट के कुल 66 भूखण्डों में से 6 भूखण्डों पर निर्माण कार्य हुआ है। रिपोर्ट के अवलोकन से प्रोजेक्ट स्थल पर मुरुम सड़कों का निर्माण व

बोरवेल्स की स्थापना किया जाना दर्शित होता है। क्या अनावेदक द्वारा उक्त कार्य नहीं किया गया है ? क्या अनावेदक की भूमि पर बिना उसकी अनुमति के उक्त निर्माण/स्थापना संभव है ? यदि अनावेदक का आशय भूमि को टुकड़ों में विक्रय किये जाने की नहीं है, तो विवादित भूमि पर क्यों सड़क निर्माण कार्य हेतु मुरुम कार्य किया गया है ? अनावेदक ने उक्त संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। इस प्रकार उपरोक्त दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित भूमि को टुकड़ों में काटकर विक्रय किया जा रहा है और इसलिये भूमि पर सुविधाओं का विकास करना भी प्रारंभ किया गया है। संभवतः अनावेदक ने रजिस्ट्रेशन शुल्क की अधिक राशि के भुगतान से बचने के उद्देश्य से कृषि भूमि के टुकड़ों की रजिस्ट्री कराई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट है कि अनावेदक, प्रमोटर/बिल्डर की श्रेणी में आता है। अतः अनावेदक के प्रमोटर/बिल्डर नहीं होने संबंधी आपत्ति अस्वीकार किये जाने योग्य है।

अनावेदक ने यह भी आपत्ति की है कि उसने आवेदक के साथ विवादित भूखण्डों के विक्रय के संबंध में कोई सौदा नहीं किया है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ हुये अन्य सौदे की राशि का भुगतान शेष होने के कारण बतौर सुरक्षा किया गया है। अर्थात् अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक व उसके मध्य विवादित इकरारनामा निष्पादित हुआ है। किन्तु अनावेदक की आपत्ति के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा दिनांक 23.03.2018 व रजिस्ट्री दिनांक 02.11.2018 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त इकरारनामा, विक्रेता श्री सुजान सिंह गंभीर से क्रेता श्री दिलीप साहू द्वारा ग्राम—लाखागढ़, तहसील—पिथौरा में स्थित खसरा क्रं.—14 की भूमि, रकबा 0.45 हेक्टेयर, को रूपये 1,01,00,000/— में क्रय करने हेतु किया गया है, जिसमें श्री रविन्दर आजमानी तथा श्री गुरदीप सिंह आजमानी गवाह है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक, उसके पिता व भाई ने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 02.11.2018 के माध्यम से उक्त खसरों के भाग, रकबा—0.38 हेक्टेयर को रूपये 18,00,000/— में अनावेदक को विक्रय किया है। अर्थात् इकरारनामा अनुसार संपूर्ण भूमि का विक्रय पूर्ण नहीं हुआ है और ना ही संपूर्ण सौदे राशि का अदान—प्रदान हुआ है। अनावेदक ने उक्त राशि का ही भुगतान शेष बताया है, जिसके एवज में उसने आवेदक द्वारा विवादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 14.11.2018 बतौर सुरक्षा कराया जाना उल्लेखित किया है। साथ ही अनावेदक ने गवाह श्री रविन्दर आजमानी का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। शपथ पत्र के अनुसार अनावेदक द्वारा आवेदक को राशि का भुगतान किया जाना शेष था और शेष राशि में से रूपये 20,00,000/— नगद का भुगतान अनावेदक ने उक्त गवाह के माध्यम से आवेदक के बोलने पर आवेदक के रिश्तेदार को कराया है और अभिस्वीकृति प्राप्त की है। इस प्रकार उक्त उल्लेखित समस्त दस्तावेज आवेदक व उसके परिवार द्वारा अनावेदक के विक्रय किये गये उपरोक्त वर्णित अन्य भूमि से

संबंधित संव्यवहार के हैं। परन्तु उक्त दस्तावेजों से यह प्रमाणित नहीं होता है कि उक्त सौदे की राशि का भुगतान बकाया होने के कारण बतौर सुरक्षा विवादित इकरारनामा निष्पादित हुआ है। अनावेदक ने दोनों संव्यवहारों के एक दूसरे से संबंधित होने या जुड़े हुये होने की संपुष्टि हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में अनावेदक की उक्त आपत्ति भी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने विवादित सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का भी लेख किया है। किन्तु विवादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 14.11.2018 के अनुसार अनावेदक ने आवेदक से बयाना के रूप में दिनांक 14.11.2018 को रुपये 30,00,000/- प्राप्त किये हैं। चूँकि उक्त इकरारनामा अनावेदक द्वारा हस्ताक्षरित है, इसलिये इकरारनामा के माध्यम से ही राशि का भुगतान होने की अभिस्वीकृति प्रमाणित हो जाती है। प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक अपनी सभी आपत्तियों को प्रमाणित करने में असफल रहा है और प्रमोटर/अनावेदक व आबंटिती/आवेदक के मध्य हुआ विवादित संव्यवहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अनावेदक के विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-36, 37, 38 को रुपये 31,00,000/- में क्रय करने हेतु अग्रिम राशि रुपये 30,00,000/- का भुगतान कर दिनांक 14.11.2018 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा उनके मध्य हुये अन्य सौदे के संबंध में अनावेदक से राशि प्राप्त होना बकाया होने के कारण उक्त इकरारनामा को बतौर सुरक्षा निष्पादित कराये जाने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने व दोनों सौदों के आपस में संबंधित होने की संपुष्टि हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह माना जा सकता है कि आवेदक द्वारा रुपये 30,00,000/- का भुगतान (जिसकी अभिस्वीकृति विवादित इकरारनामा में है) नवम्बर, 2018 में किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने सौदे अनुसार भूखण्डों की रजिस्ट्री निष्पादित कर आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट व संलग्न फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट भूमि को टुकड़ों में काटकर विक्रय किया गया है। किन्तु अनावेदक ने उक्त विक्रय कृषि भूमि के रूप में किया है, जबकि विवादित स्थल पर रोड विकास हेतु मुरुम कार्य व तीन बोरवेल्ल्स की स्थापना की पुष्टि कमिश्नर की रिपोर्ट से होती है। साथ ही रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि कुल 66 भूखण्डों में से 6 भूखण्डों पर आवासीय उपयोग हेतु निर्माण कार्य हुआ है। अर्थात् अनावेदक द्वारा अपने भूमिस्वामी हक की कृषि भूमि का व्यपवर्तन कराये बगैर तथा सक्षम प्राधिकारियों से कॉलोनी की विकास की अनुमति प्राप्त किये बिना ही कॉलोनी का विकास करने तथा भूमि को टुकड़ों में काटकर विक्रय करने का

अवैध कार्य किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा उक्त अनाधिकृत विकास किये जाने के कारण विवादित अवैध कॉलोनी में आवेदक को सौदेशुदा भूखण्डों का विधिवत् आधिपत्य दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसलिये आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है। साथ ही अवैध कॉलोनी के संबंध में छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-महासमुंद (छ.ग.) को सूचित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

8. 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।” प्रकरण में आवेदक भुगतान दिनांक से आदेश दिनांक तक की विलंबित अवधि हेतु ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है। प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 14.11.2018 से 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.04.2022 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, भुगतान की गई राशि रूपये 30,00,000/- सह उक्त राशि पर 9.30 प्रतिशत की दर से 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 9,53,250/- का हकदार है।
9. 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 30,00,000/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 9,53,250/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।
  3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा विवादित अवैध कॉलोनी के संबंध में छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-महासमुंद (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष