



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01544

— समक्ष —

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

श्रीमती भारती साहू, पति—श्री राजेन्द्र कुमार साहू,
निवासी—श्याम नगर कॉलोनी, वार्ड क्रं—17,
पैकरा हाउस, खरोरा रोड, तिल्दा, रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

श्री पंकज मूलचंद लोहाटी,
द्वारा—वालफोर्ट पार्कव्यूह,
निवासी—वालफोर्ट मुख्यालय, रिंग रोड नं.—1,
वालफोर्ट सिटी, भाटागांव चौक, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट पार्क व्युह”, दतरेंगा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA300618000429

आदेश

(दिनांक—06 / 04 / 2022)

आवेदिका श्रीमती भारती साहू, पति—श्री राजेन्द्र कुमार साहू, निवासी—श्याम नगर कॉलोनी, वार्ड क्रं—17, पैकरा हाउस, खरोरा रोड, तिल्दा, रायपुर (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वॉलफोर्ट पार्क व्युह” दतरेंगा, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—251 को कुल राशि रुपये 8,75,000/- में क्रय कर दिनांक 31.08.2018 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को मार्च, 2021 तक विवादित भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान करना था। परन्तु रजिस्ट्री को तीन वर्ष हो जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा ना तो आज दिनांक तक विवादित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपा गया और ना ही भूखण्ड की स्थिति के संबंध में जानकारी दी गई है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा नामांतरण कराने हेतु वायदा किया गया था और अनावेदक ने इसके एवज में अतिरिक्त राशि भी प्राप्त की थी।

परन्तु अनावेदक द्वारा तीन वर्ष पश्चात् भी नामांतरण कराकर बी-1 की प्रति प्रदान नहीं की गई है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित स्थल पर कोई विकास कार्य नहीं किया गया है और विवादित भूखण्ड में सीमांकन का कार्य भी नहीं किया गया है। आवेदिका ने विवादित भूखण्ड में पहुंचने हेतु निर्मित सर्विस रोड की भूखण्ड से ऊंचाई 4 फीट बताते हुये वर्तमान स्थिति में बिजली व पानी की व्यवस्था नहीं होने के कारण भूखण्ड पर मकान निर्माण कार्य होने को असंभव बताया है। विकास कार्य व नामांतरण नहीं होने के कारण आवेदिका को निर्माण कार्य हेतु बैंक से ऋण भी नहीं मिल पा रहा है। आवेदिका ने क्लब हाऊस को पिछले तीन वर्षों से निर्माणाधीन बताया है। अतः आवेदिका ने विकास कार्य नहीं होने के कारण विवादित भूखण्ड हेतु भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदक के उक्त कृत्य को धोखाधड़ी बताते हुये अनावेदक के विरुद्ध उचित कार्यवाही 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्य के संबंध में सारहीन दावे किये गये हैं। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाओं को तीन माह के भीतर पूर्ण करने हेतु अनावेदक प्रयासरत है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विकास कार्य स्थगित होने के कारण विकास कार्य पूर्ण होने में कुछ माह का विलंब हुआ है। अनावेदक ने आवेदिका से संपूर्ण प्रतिफल की राशि प्राप्त होने उपरांत दिनांक 31.08.2018 को आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया है, जिसमें विवादित भूखण्ड की लोकेशन स्पष्टतः उल्लेखित है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उभय पक्षों के मध्य निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि आवेदिका उक्त भूखण्ड को अपने नाम पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरण के माध्यम से दर्ज करा सकती है। इस प्रकार नामांतरण कराना आवेदिका का दायित्व है और अनावेदक ने इसके एवज में कोई राशि प्राप्त नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने भूखण्ड के पंजीयन के समय आवेदिका को भूखण्ड से संबंधित समस्त दस्तावेज उपलब्ध करा दिये थे। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा दुराशय से प्रस्तुत वर्तमान सारहीन आवेदन को अस्वीकार करने का लेख करते हुये आवेदिका पर कॉस्ट लगाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट तथा ब्रोशर के अनुरूप सुविधाओं का विकास पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा आवेदिका को विवादित विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
 3. क्या आवेदिका, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "वालफोर्ट पार्क व्युह" में भूखण्ड क्रमांक-251 को कुल राशि रुपये 8,75,000/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 31.08.2018 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने मार्च, 2021 तक भूखण्ड का विकास कर आधिपत्य सौंपने का वायदा किया था। परन्तु आवेदिका का कथन है कि अनावेदक ने आज दिनांक तक प्रोजेक्ट स्थल पर विद्युत व जल व्यवस्था नहीं की है और ना ही क्लब हाउस को पूर्ण किया है। आवेदिका ने सर्विस रोड की ऊंचाई भी भूखण्ड के लेवल से 4 फीट होने व भूखण्ड सीमांकित/चिन्हांकित नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण प्रोजेक्ट का विकास कार्य कुछ समय तक स्थगित होने के कारण विकास कार्य पूर्ण होने में कुछ माह का विलंब हुआ है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनांक 31.12.2021 को प्रस्तुत जवाब में तीन माह के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने का भी लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त कथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदिका ने अपने पक्ष के समर्थन में विवादित प्रोजेक्ट स्थल की तथाकथित दो फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। परन्तु उक्त फोटोग्राफ्स में लोकेशन की जानकारी नहीं होने के कारण यह स्पष्ट विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है कि क्या उक्त फोटोग्राफ्स विवादित भूखण्ड की हैं अथवा नहीं ? अनावेदक ने भी निर्माण संबंधी किये गये अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। दोनों ही पक्षों द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान कमिश्नर के माध्यम से स्थल निरीक्षण कराने हेतु भी कोई आवेदन नहीं किया गया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान विकास कार्य पूर्ण नहीं होना स्वीकार किया है। यहाँ

यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 31.03.2020 है। इसके पश्चात् प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-43, दिनांक 14.05.2020 कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण पंजीयन अवधि में छह माह का विस्तार किया गया, जिसके उपरांत विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.09.2020 थी। किन्तु अनावेदक ने उक्त दिनांक तक भी विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। प्रश्नाधीन प्रकरण अक्टूबर, 2021 में दर्ज होने के पूर्व प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास के संबंध में सितम्बर, 2021 तक की स्थिति में अपलोड की गई त्रैमासिक जानकारी के अनुसार विकास कार्य पूर्णता 55.50 प्रतिशत है। अनावेदक ने दिसम्बर, 2021 की स्थिति में भी कार्य पूर्णता 59 प्रतिशत दर्शायी है। अर्थात् अनावेदक द्वारा अपलोड की गई जानकारी से यह प्रमाणित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य कोविड-19 हेतु छह माह का विस्तार देने के बावजूद भी विलंबित है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया जाना प्रमाणित होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में यह लेख किया है कि अनावेदक ने आवेदिका को मार्च, 2021 तक विवादित विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने का वायदा किया था। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने दिनांक 02.01.2022 को प्रस्तु रिजॉइन्डर में मार्च, 2020 तक विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। परन्तु आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि अनावेदक ने आवेदिका को कब तक विवादित विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया था ? अनावेदक ने भी आवेदिका को विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपे जाने/सौंपने की अवधि के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार दोनों पक्षों द्वारा ही इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रतीत होता है कि संभवतः उभय पक्षों के मध्य उक्त संबंध में कोई लिखित अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है। अनुबंध के अभाव में प्राधिकरण द्वारा छ.ग. रेरा में पंजीयन अनुसार उल्लेखित अवधि को भी आधिपत्य अवधि माना जा सकता है। चूँकि अनावेदक ने आवेदिका को विकसित भूखण्ड का आधिपत्य दिनांक 30.09.2020 तक प्रदान नहीं किया है। अतः अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में भी विलंब किया जाना प्रमाणित होता है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने तथा आवेदिका को विवादित विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया है। आवेदिका ने विकसित भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण भूखण्ड की आवश्यकता

नहीं होने का लेख करते हुये भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई समस्त राशि वापस दिलाये जाने की राहत चाही है। किन्तु अनावेदक द्वारा वर्ष 2018 में ही आवेदिका के नाम पर विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर दिया है। हाँलाकि अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण करने में विलंब किया जा रहा है। परन्तु विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य निरंतर प्रगतिरत है। ऐसी परिस्थिति में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने के तीन वर्ष पश्चात् आवेदिका को संपूर्ण राशि दिलाया जाना विधिसम्मत नहीं है। परन्तु अनावेदक विलंब हेतु अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत आवेदिका को भुगतान की गई राशि पर अक्टूबर, 2020 से ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। साथ ही अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु भी उत्तरदायी है। चूँकि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान तीन माह के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने का कथन किया है। इसलिये त्रैमासिक अपलोड की गई जानकारी को ध्यान में रखते हुये अनावेदक को अपने कथनानुसार तीन माह के भीतर शेष विकास कार्यों को भी पूर्ण कर लेना चाहिये। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदक द्वारा राशि प्राप्त करने उपरांत नामांतरण की कार्यवाही नहीं करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने नामांतरण की कार्यवाही पूर्ण करना आवेदिका का दायित्व होना तथा इस संबंध में कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं करना उल्लेखित किया है। आवेदिका ने भी अनावेदक द्वारा नामांतरण के संबंध में अतिरिक्त राशि प्राप्त करने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनांक 31.01.2022 को आवेदिका के पक्ष में विवादित भूखण्ड का नामांतरण होने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत किया है। चूँकि आवेदिका के पक्ष में भूखण्ड का नामांतरण हो चुका है, इसलिये उक्त संबंध में कोई कार्यवाही करने की आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार आवेदिका विकसित भूखण्ड का आधिपत्य व विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है और अनावेदक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदिका अन्य कोई अनुतोष प्राप्त करने की 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।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 30.09.2020 से 1 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.03.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7\% + 2\% = 9\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 8,75,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 1 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 83,125/- की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 83,125/— का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, तीन माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित शेष विकास कार्यों को पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष