



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01628

—समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

मेसर्स भुजाधारी प्रापर्टीज प्रा.लि.,
द्वारा अधिकृत डायरेक्टर—श्री अनुप कुमार जायसवाल,
निवासी—वी3ए, स्कवेयर, प्रियदर्शनीय नगर,
शैलेन्द्र नगर अंडरब्रिज के पास, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त कर्मा माता व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार”, बोरियाखुर्द, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—20 / 04 / 2022)

आवेदक मेसर्स भुजाधारी प्रापर्टीज प्रा.लि., द्वारा अधिकृत डायरेक्टर—श्री अनुप कुमार जायसवाल, निवासी—वी3ए, स्कवेयर, प्रियदर्शनीय नगर, शैलेन्द्र नगर अंडरब्रिज के पास, 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 प्रोजेक्ट “कमल विहार” रायपुर में सेक्टर—8ए में स्थित गुप भूखण्ड क्रमांक—बी—36, बी—37, बी—38 कुल क्षेत्रफल 17438 वर्गफीट को गुप हाउसिंग प्रोजेक्ट का विकास करने के उद्देश्य से क्रय करने हेतु दिनांक 06.07.2015 को रूपये 28,16,240/- का भुगतान कर आवेदन किया था। अनावेदक द्वारा आबंटन पत्र दिनांक 15.07.2015 के माध्यम से कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 2,86,15,758/- सूचित करते हुये उपरोक्त भूखण्डों को आवेदक को आबंटित किया। आवेदक ने

आबंटन की शर्तों के अनुरूप दिनांक 21.06.2017 तक रुपये 1,97,16,240/- का भुगतान करने उपरांत ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रारंभ करने हेतु अनावेदक कार्यालय से संपर्क किया। परन्तु अनावेदक कार्यालय द्वारा आवेदक को संयुक्तीकरण संबंधी नियमों में परिवर्तन होना बताते हुये संबंधित नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, रायपुर (छ.ग.) से जानकारी प्राप्त करने हेतु कहा गया। इसके पश्चात् आवेदक ने नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से संपर्क किया, तो उसे यह जानकारी प्राप्त हुई कि तीनों भूखण्डों के संयुक्तीकरण हेतु कोई प्रावधान नहीं होने के कारण संयुक्तीकरण किया जाना संभव नहीं है। जबकि अनावेदक ने पूर्व में संयुक्तीकरण संबंधित समस्त अनुमतियाँ स्वयं प्रदान किये जाने के संबंध में सूचित किया था और इसके पश्चात् ही आवेदक ने भूखण्डों का सौदा किया था। उक्त कृत्य से आवेदक के मानसिक व आर्थिक रूप से परेशान होने की वजह से तथा प्रोजेक्ट का विकास विलंबित होने के कारण आवेदक को किशतों का भुगतान रोकना पड़ा है। आवेदक के अनुसार उसने सौदे पेटे की लगभग 95 प्रतिशत राशि अर्थात् रुपये 2,71,16,240/- का भुगतान दिनांक 09.05.2021 तक पूर्ण कर दिया है। किन्तु विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य विलंबित एवं अपूर्ण है। आवेदक ने उक्त संबंध में अनावेदक के साथ अनेकों बार पत्राचार के माध्यम से भी संपर्क किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा जवाब में केवल पत्र दिनांक 09.07.2020 प्रेषित किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने आवेदक पर ब्याज व सरचार्ज भी लगाया है, जो रेरा अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने आज दिनांक तक विक्रय इकरारनामा भी निष्पादित नहीं किया है। आवेदक, अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम अंतर्गत दायित्वों का निर्वहन किये जाने पर शेष राशि का भुगतान करने हेतु तैयार है। आवेदक ने अनावेदक को दिनांक 28.11.2021 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है, जिसका जवाब अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया है। अतः आवेदक ने अनावेदक द्वारा अनुचित व्यवसायिक संव्यवहार किये जाने तथा माननीय उच्चतम न्यायालय व अन्य माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा एकपक्षीय करार को शून्य बताये जाने का लेख करते हुये विवादित भूखण्डों के संयुक्तीकरण हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा रोपित सरचार्ज व ब्याज राशि को विलोपित करने, शेष राशि का भुगतान प्राप्त कर रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्रोजेक्ट में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार" रायपुर में ग्रुप भूखण्ड क्रमांक-बी-36, बी-37, बी-38 को क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके पश्चात् अनावेदक ने पत्र दिनांक 15.07.2015 के माध्यम से ग्रुप हाउसिंग योजना के विकास हेतु कुल राशि रूपये 2,86,15,758/- में विवादित भूखण्डों को आवेदक को आबंटित किया। अनावेदक के अनुसार उसने संयुक्तीकरण संबंधी नियमों में संशोधन होने के संबंध में आवेदक द्वारा संपर्क किये जाने पर आवेदक को सूचित किया है। अनावेदक के अनुसार छ. ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 अंतर्गत संयुक्तीकरण संबंधी अधिकार अनावेदक को प्राप्त थे। परन्तु आवास एवं पर्यावरण विभाग, छ.ग. शासन द्वारा अधिसूचना दिनांक 24.12.2020 के माध्यम से भूखण्डों के विलय व विभाजन के संबंध में नियमों को संशोधित करते हुये छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2020 अधिसूचित किये गये हैं। उक्त अधिसूचना अनुसार भूखण्ड स्वामी द्वारा ही संयुक्तीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। नवीन नियमों अनुसार संयुक्तीकरण हेतु भूखण्डों का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक नहीं होना चाहिये अर्थात् रजिस्ट्री निष्पादित किये बगैर वर्तमान आवेदक भूमिस्वामी नहीं होने के कारण संयुक्तीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं कर सकता है और रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान किये जाने उपरांत ही संभव है। आवेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही रजिस्ट्री निष्पादित नहीं की जा सकी है, जिससे आवेदक पर ब्याज का भार पड़ रहा है और आवेदक संयुक्तीकरण हेतु ही आवेदन प्रस्तुत नहीं कर सका है। इस प्रकार उक्त समस्याओं के लिये आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अनावेदक के अनुसार उसने कभी भी विवादित भूखण्डों का संयुक्तीकरण संभव नहीं होने के संबंध में आवेदक को कोई जानकारी प्रदान नहीं की है। अनावेदक के अनुसार उसने विवादित प्रोजेक्ट के विकास में जान-बूझकर विलंब नहीं किया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित विभिन्न न्यायालयीन प्रकरणों में पारित स्थगन आदेशों तथा कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण प्रोजेक्ट की कार्य पूर्णता विलंबित हुई है, जिसके लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि आवेदक ने विवादित सौदे के एवज में रूपये 2,62,16,240/- का भुगतान नहीं किया है तथा वर्तमान में ब्याज व सरचार्ज सहित रूपये 79,42,931/- का भुगतान शेष है। आवेदक द्वारा उपरोक्त राशि का भुगतान किये जाने उपरांत ही रजिस्ट्री निष्पादित की जा सकती है। इसके पश्चात् ही आवेदक संयुक्तीकरण हेतु नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 28.09.2021 के माध्यम से भी आवेदक को शेष राशि का जी.एस.टी. सहित भुगतान करने हेतु सूचित किया है। अनावेदक ने पत्र में यह भी लेख किया है कि आवेदक

द्वारा भुगतान नहीं किये जाने पर नियमानुसार आबंटन निरस्त किया जावेगा। अनावेदक के अनुसार आवेदक को विलंबित भुगतान के एवज में सरचार्ज व ब्याज देय होने के संबंध में जानकारी होने के बावजूद भी आवेदक ने जान-बूझकर राशि का भुगतान नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा कोई भी व्यवसायिक कदाचरण व लापरवाही नहीं की गई है और ना ही अनावेदक ने आवेदक के साथ कोई एकपक्षीय व अनुचित करार किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने बकाया राशि का भुगतान करने के स्थान पर अनावेदक के विरुद्ध सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका-21 के अनुसार आवेदक को विवाद की स्थिति से आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये था, जो आवेदक ने नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने तथा आवेदक को शेष राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अन्य राहत प्रदान करने का भी 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” रायपुर में ग्रुप भूखण्ड क्रमांक-बी-36, बी-37, बी-38 को क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके पश्चात् अनावेदक ने पत्र दिनांक 15.07.2015 के माध्यम से ग्रुप हाउसिंग योजना के विकास हेतु कुल राशि रूपये 2,86,15,758/- में विवादित भूखण्डों को आवेदक को आबंटित किया। आवेदक के अनुसार उसे अनावेदक व नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय से यह जानकारी प्राप्त हुई है कि विवादित भूखण्डों का संयुक्तीकरण संभव नहीं है। इसलिये आवेदक द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि की लगभग 95 प्रतिशत राशि रूपये 2,71,16,240/- का भुगतान करने उपरांत शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास पूर्ण करने में विलंब किये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदक द्वारा किये गये करार को एकपक्षीय बताया है और अनावेदक द्वारा रोपित सरचार्ज व ब्याज राशि के भी अनुचित होने का लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि संयुक्तीकरण संबंधी नियमों में वर्ष 2020 में संशोधन अधिसूचित किये जाने के कारण केवल भूमिस्वामी नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय के समक्ष भूखण्डों के

विलय तथा विभाजन हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। अनावेदक के अनुसार उसने आबंटन के नियमों के अनुरूप ही आवेदक पर विलंबित भुगतान हेतु ब्याज व सरचार्ज लगाया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने केवल रूपये 2,62,16,240/- का भुगतान किया है तथा जी.एस.टी. सहित रूपये 79,42,931/- का भुगतान शेष है। अनावेदक ने विभिन्न न्यायालयों द्वारा पारित स्थगन आदेशों तथा कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विकास बाधित होने की वजह से विकास पूर्ण होने में हुये विलंब को सद्भाविक बताया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। विवादित भूखण्डों के आबंटन संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने भूखण्ड समूहों को क्रय करने हेतु आवेदन किया था। आबंटन की शर्तों में यह भी उल्लेखित है कि किशतों के भुगतान में विलंब किये जाने पर 15 प्रतिशत सरचार्ज देय होगा तथा किशतों का समय से पूर्व भुगतान करने पर प्रथम 24 माह हेतु प्रतिदिन की दर से 12 प्रतिशत वार्षिक की छूट दी जायेगी। आबंटन नियमों की कंडिका-20 अनुसार "आबंटिती को छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 भूमि विकास नियम व उसके अधीन शासन द्वारा समय-समय पर बनाये गये नियम, उपनियम, आदेश-निर्देश, संकल्प आदि का पालन करना अनिवार्य होगा।" आवेदक के उपरोक्त शर्तों से सहमत होने उपरांत ही अनावेदक ने आवेदक को विवादित भूखण्ड समूहों का आबंटन किया है। आवेदक ने पत्र दिनांक 13.03.2018 के माध्यम से अनावेदक को यह सूचित किया है कि "That as per terms we can go for construction before the registration of property and we were planning for that also. As per policy (at the time of plot allotment to us) RDA was whole sole authority to approve the lay out but later the government has changed the policy and the approval form Town and country planning was also required. While discussing the approval process from Town and country planning they said in group of plots (builder concept) the approval policy is not clear. That due to above reason we stopped the payment." आवेदक ने अपने पत्र दिनांक 20.09.2018 तथा 14.08.2019 के माध्यम से अनावेदक को उक्त उल्लेख करते हुये अनावेदक से जानकारी चाही है। किन्तु अनावेदक ने उक्त पत्रों का जवाब पत्र दिनांक 09.07.2020 के माध्यम से आवेदक को देते हुये यह उल्लेख किया है कि तीनों भूखण्डों के विक्रय विलेख निष्पादन करने उपरांत ही संयुक्तीकरण किया जा सकता है। अनावेदक ने अपने उक्त पत्र में छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा-30 अंतर्गत पृथक से संशोधन की आवश्यकता नहीं होने और भूखण्डों का संयुक्तीकरण करने हेतु रायपुर विकास प्राधिकरण के अधिकृत होने के संबंध में आवेदक को सूचित किया है। किन्तु उक्त तिथि के पूर्व अनावेदक ने

आवेदक को उक्त संबंध में कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है। जबकि आबंटन की नियम व शर्तों की कंडिका-13 (द) में 25 प्रतिशत राशि जमा होने पश्चात् पृथक अनुबंध के माध्यम से भूखण्ड का अग्रिम आधिपत्य प्राप्त करने तथा विधिवत् मानचित्र स्वीकृत कराकर आबंटिती को आधिपत्य सौंपे जाने संबंधी प्रावधान है। प्रकरण में प्रस्तुत भुगतान संबंधी विवरण के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने प्रथम 13 किशतों का भुगतान समय से पूर्व किया है, जिसके एवज में उसे छूट का भी लाभ प्राप्त हुआ है। अर्थात् आवेदक द्वारा पूर्व में सक्रिय रूप से भुगतान किया जा रहा था। आवेदक ने भुगतान रोके जाने/विलंबित किये जाने के कारण को स्पष्ट करते हुये प्रथम पत्र दिनांक 14.03.2018 को प्रेषित किया है। किन्तु आवेदक ने दिनांक 10.11.2016 से 10.03.2018 के मध्य देय किशत क्रमांक-14 की कुछ राशि तथा किशत क्रमांक-15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 के भुगतान में भी विलंब किया है। हाँलाकि यह माना जा सकता है कि अनावेदक द्वारा संयुक्तीकरण संबंधी नियमों को स्पष्ट नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने दिनांक 14.03.2018 उपरांत किशतों के भुगतान में विलंब किया है अथवा भुगतान को रोका है। परन्तु आवेदक द्वारा उक्त अवधि के पूर्व भी भुगतान में विलंब किया गया है। चूँकि अनावेदक द्वारा उक्त किशतों के भुगतान में हुये विलंब के संबंध में नियमानुसार सरचार्ज लगाया गया है। इसलिये उपरोक्त अधिरोपित सरचार्ज उचित प्रतीत होता है।

किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा संयुक्तीकरण संबंधी स्पष्टीकरण हेतु लगातार आग्रह किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने उक्त संबंध में जानकारी जुलाई, 2020 में प्रदान की है तथा अधिसूचना दिनांक 24 दिसम्बर, 2020 के माध्यम से भूखण्डों के विलय व विभाजन के संबंध में नवीन नियम अधिसूचित हो गये हैं, जिसके अनुसार संयुक्तीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी संबंधित नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा जानकारी प्रदान करने में विलंब किये जाने के कारण ही आवेदक द्वारा सक्रिय रूप से भुगतान नहीं किया जा सका है। अतः दिनांक 10.04.2018 से देय किशतों में हुये विलंब हेतु अनावेदक भी समान रूप से उत्तरदायी है। इसलिये उक्त किशतों के भुगतान के संबंध में हुये विलंब हेतु अधिरोपित ब्याज उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अनावेदक को दिनांक 10.04.2018 तथा इसके उपरांत देय किशत पर लगाये गये सरचार्ज को विलोपित किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदक ने आबंटन की शर्तों के अनुरूप ही ब्याज की राशि 12 प्रतिशत की दर से लगाई है। अतः उक्त संबंध में हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त उभय पक्षों द्वारा भुगतान की गई राशि भी पृथक-पृथक उल्लेखित की गई है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने

अनावेदक को रूपये 9,00,000/- चेक दिनांक 17.05.2021 के माध्यम से प्रदत्त किया है; जिसकी अभिस्वीकृति दिनांक 19.05.2021 भी आवेदक ने साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत की है। इससे यह प्रतीत होता है कि संभवतः अनावेदक ने उक्त राशि का आहरण नहीं किया है। अर्थात् अनावेदक को वर्तमान विवादित सौदे के एवज में रूपये 2,62,16,240/- ही प्राप्त है। चूँकि उक्त चेक वर्तमान में अवधि बाधित हो गया है। अतः आवेदक को रूपये 9,00,000/- राशि का भुगतान अनावेदक को करना चाहिये, जिसके एवज में अनावेदक द्वारा कोई सरचार्ज नहीं लिये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में आबंटन की शर्तों/करार को एकपक्षीय बताया है। परन्तु उक्त शर्तों अनुसार ही समय से पूर्व भुगतान करने पर आवेदक को रूपये 1,45,367/- की छूट का भी लाभ प्राप्त हुआ है। ऐसी परिस्थिति में उक्त शर्तों को एकपक्षीय मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि आवेदक विवादित भूखण्डों की रजिस्ट्री निष्पादित कराना चाहता है। अतः उपरोक्तानुसार उल्लेखित सरचार्ज की राशि को विलोपित कर आवेदक से शेष राशि का भुगतान प्राप्त कर नियमानुसार रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु भी अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने संयुक्तीकरण के संबंध में अनावेदक को निर्देशित करने हेतु भी अनुरोध किया है। परन्तु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत संयुक्तीकरण का कार्य प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अतः आवेदक को इस संबंध में नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।

साथ ही आवेदक ने प्रोजेक्ट में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का भी उल्लेख किया है। उक्त संबंध में अनावेदक ने विभिन्न न्यायालयों द्वारा पारित स्थगन आदेशों तथा कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विकास बाधित होने की वजह से विकास पूर्ण होने में हुये विलंब को सद्भाविक बताया है। विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों से भी प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं माननीय ग्रीन ट्रिब्यूनल के समक्ष प्रस्तुत प्रकरणों विचाराधीन होने के कारण पूर्व में प्रोजेक्ट का कार्य बाधित रहा है। यह भी महत्वपूर्ण है कि वर्ष 2020 से कोविड-19 के कारण विकास कार्य की गति विपरीत रूप से प्रभावित हुई है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक द्वारा किया गया विलंब सद्भाविक प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक ने स्वयं भी राशि के भुगतान में विलंब किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार प्रतीत नहीं होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदक, दो माह के भीतर उपरोक्त उल्लेखित आरोपित सरचार्ज की राशि विलोपित कर शेष राशि के भुगतान के संबंध में आवेदक को सूचित करना सुनिश्चित करे। आवेदक भी उपरोक्तानुसार सरचार्ज की राशि को विलोपित होने पश्चात् शेष राशि की जानकारी प्राप्त होने के एक माह के भीतर शेष राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, उपरोक्तानुसार भुगतान प्राप्त होने के दो माह के भीतर नियमानुसार आवेदक के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना सुनिश्चित करे। बैनामा निष्पादन में होने वाला समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष