



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01634

— समक्ष —

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

श्री आशीष देवांगन, पिता—श्री राजेश देवांगन,  
निवासी—हाफा मार्ग, अटल आवास के पास,  
उसलापुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री संतोष जायसवाल, पिता—श्री घासीराम जायसवाल,  
संचालक / प्रोपराईटर—जायसवाल प्रापर्टीज एण्ड कन्स्ट्रक्शन,  
निवासी—यशराज विला, कृष्णा कॉम्प्लेक्स के सामने,  
देवनंदन नगर फेस-1, सरकंडा,  
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री आलोक गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

आदेश

(दिनांक—08 / 04 / 2022)

आवेदक श्री आशीष देवांगन, पिता—श्री राजेश देवांगन, निवासी—हाफा मार्ग, अटल आवास के पास, उसलापुर, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने ग्राम—खमतलाई, जिला—बिलासपुर में खसरा नं.—356 में से 900 वर्गफीट भूमि को रूपये 1,65,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 17.05.2021 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार उसने किशतों में दिनांक 21.06.2021 तक कुल रूपये 1,62,000/- का भुगतान नगद व चेक के माध्यम से अनावेदक व उसके भाई श्री संदीप जायसवाल को किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को इकरारनामा दिनांक से एक माह के भीतर विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित करना था। परन्तु लगभग संपूर्ण राशि प्राप्त करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित करने में टाल-मटोल किया जा रहा है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा इकरारनामा

अनुसार विवादित भूखण्ड पर सड़क तथा नाली आदि बनाने का कोई कार्य नहीं किया गया है। आवेदक को सौदा करने उपरांत यह जानकारी हुई कि अनावेदक द्वारा ग्राम तथा नगर निवेश कार्यालय से ले-आउट अनुमोदित कराये बगैर, नगर निगम से विकास अनुज्ञा से अनुमति लिये बगैर तथा छ.ग. रेरा में रजिस्ट्रेशन कराये बिना ही अवैध रूप से भूखण्डों का विक्रय किया जा रहा है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त अनुमतियों के संबंध में उसे कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराया है। उपरोक्त कारणों से आवेदक ने दिनांक 25.11.2021 को अनावेदक को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। अतः आवेदक ने छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं कराये जाने के स्थिति में अनावेदक के विरुद्ध अर्थदण्ड अधिरोपित किये जाने तथा विवादित भूखण्ड को अवैध रूप से विक्रय करने के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विवादित भूखण्ड हेतु भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्रकरण की सुनवाई के दौरान पेशी दिनांक 11.02.2022 को अनावेदक ने उपस्थित होने के बावजूद भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक द्वारा उक्त तिथि उपरांत लगातार अनुपस्थित होने तथा जवाब नहीं प्रस्तुत करने के कारण प्रकरण में अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने एवं समस्त प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट विकास हेतु आवश्यक अनुमतियाँ (स्वीकृत ले-आउट व विकास अनुज्ञा) प्राप्त किये बगैर तथा प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन कराये बिना ही विक्रय किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक से मौजा खमतलाई, तहसील व जिला-बिलासपुर स्थित उक्त विवादित प्रोजेक्ट भूमि खसरा नं.-356 में से 900 वर्गफीट भूमि को रूपये 1,65,000/- में क्रय करने का सौदा करते हुये विक्रय इकरारनामा दिनांक 17.05.2021 को निष्पादित किया है। आवेदक ने सौदे के एवज में अनावेदक को रूपये 1,62,000/- का भुगतान दिनांक 21.06.2021 तक

किया जाना भी उल्लेखित किया है। उभय पक्षों के मध्य हुये उपरोक्त सौदे के संबंध में उनके मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 17.05.2021 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने कथनानुसार विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने का सौदा राशि रूपये 1,65,000/- में किया था, जिसके एवज में आवेदक ने इकरारनामा निष्पादन दिनांक तक रूपये 1,10,000/- का नगद भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक ने रूपये 52,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु श्री संदीप जायसवाल के नाम से प्रदत्त बैंक ऑफ इंडिया के चेक क्रमांक-40789, दिनांक 21.06.2021 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक के अनुसार उसने उक्त चेक अनावेदक के कहने पर उनके भाई श्री संदीप जायसवाल के नाम पर भुगतान किया है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा में भी श्री संदीप जायसवाल, पिता-श्री घासीराम जायसवाल के गवाह के रूप में हस्ताक्षर हैं। इकरारनामा के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक के पिता का नाम श्री घासीराम जायसवाल है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक व श्री संदीप जायसवाल भाई है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि आवेदक ने अनावेदक के भाई को रूपये 52,000/- का भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा विवादित सौदे के एवज में रूपये 1,62,000/- अर्थात् लगभग 98 प्रतिशत राशि का भुगतान कर दिया है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शेष राशि रूपये 3,000/- का भुगतान रजिस्ट्री के समय करने हेतु तैयार होने का भी लेख किया है। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को इकरारनामा दिनांक से एक माह के भीतर अर्थात् जून, 2021 में रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन करना था। चूंकि अनावेदक ने आज दिनांक तक रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया है, जिसके कारण आवेदक ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने प्रतिफल की लगभग संपूर्ण राशि प्राप्त करने उपरांत भी रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया है। अर्थात् अनावेदक ने अंतिम भुगतान दिनांक 21.06.2021 से आदेश दिनांक तक रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में लगभग 9 माह का विलंब किया है, जिसके लिये आवेदक अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है।

इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का अवैध रीति अर्थात् आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त किये बगैर विकास करने और छ.ग. रेरा में पंजीयन कराये बिना ही विक्रय करने का लेख किया है। चूंकि अनावेदक ने उपस्थित होने उपरांत उक्त संबंध में कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने अवैध रीति से प्रोजेक्ट का विकास व विक्रय किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 के अनुसार रेरा रजिस्ट्रेशन कराये बगैर प्रोजेक्ट में इकाईयों का विक्रय या विक्रय हेतु विज्ञापन नहीं किया जा सकता है। अनावेदक

का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। ऐसी परिस्थिति में विवादित प्रोजेक्ट भूमि (खसरा नं. 356, मौजा खमतलाई, तहसील व जिला-बिलासपुर) में क्रय-विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही विवादित अवैध प्रोजेक्ट विकास के संबंध में छ.ग. नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-बिलासपुर को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

5. 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 9 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.03.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $6.95\% + 2\% = 8.95\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 1,62,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 9 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 10,874/- की हकदार है।
6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुसे अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 1,62,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 10,874/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।
  3. विवादित प्रोजेक्ट में (खसरा नं. 356, मौजा खमतलाई, तहसील व जिला-बिलासपुर) क्रय-विक्रय को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला-बिलासपुर व जिला-पंजीयक, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करे।
  4. कलेक्टर, जिला-बिलासपुर को विवादित अवैध प्रोजेक्ट के संबंध में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही कर प्राधिकरण को पालन प्रतिवेदन प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा यह निर्देशित किया जाता है कि उक्त संबंध में भी कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करे।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष