



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01807

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री यदुमणी साहू, पिता—श्री विनोद बिहारी साहू,  
निवासी—ग्राम—बरोली, थाना—बसना,  
जिला—महासमुंद (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री प्रेमकुमार सोनी, पिता—श्री जगतराम सोनी,  
निवासी—एस-8, ग्रीन पैराडाईज,  
विशाल नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

आदेश

(दिनांक—13/01/2023)

आवेदक श्री यदुमणी साहू, पिता—श्री विनोद बिहारी साहू, निवासी—ग्राम—बरोली, थाना—बसना, 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 ग्राम—चण्डी, सराईपाली, जिला—महासमुंद (छ.ग.) प.ह.न.14, खसरा क्रमांक—472 में स्थित अनावेदक के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक 53, क्षेत्रफल—1250 वर्गफीट को राशि रुपये 250/— प्रति वर्गफीट की दर से क्रय करने हेतु गवाह श्री शिव कुमार साहू, श्री संजय साव के समक्ष रुपये 50,000/— का अग्रिम भुगतान कर दिनांक 08.11.2014 को विक्रय इकरारनामा भुगतान किया है। आवेदक ने सौदे हेतु किशतों में रुपये 2,38,000/— का भुगतान करने का लेख किया है। परंतु आवेदक के आग्रह पर भी अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं करने व भुगतान की गई राशि वापस नहीं करने का लेख आवेदक ने किया है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि वापस 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 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 अनावेदक को समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा उपस्थित

नहीं होने और कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने 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 दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. आवेदक ने सौदे हेतु कितनी राशि का भुगतान किया है?
2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य के आवेदक ने अनावेदक के साथ सरायपाली, महासमुंद स्थित प्रोजेक्ट में 1250 वर्ग फीट क्षेत्रफल के भूखंड क्रमांक-53 को क्रय करने हेतु दिनांक 08 नवंबर, 2014 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। प्रकरण में प्रस्तुत इकरारनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि भूखण्ड का कुल मूल्य रुपये 3,00,000/- है, जिसमें रुपये 50,000/- का अग्रिम भुगतान प्राप्त होने का उल्लेख इकरारनामा में है। आवेदक ने सौदे हेतु दिनांक 30.01.2016 तक कुल राशि रुपये 2,38,000 का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत इकरारनामा, बैंक की जमा पर्ची तथा आवेदक के भारतीय स्टेट बैंक के खाता क्रमांक-20125999656 के स्टेटमेंट के अवलोकन से आवेदक द्वारा अनावेदक को रुपये 2,38,000/- का भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक ने सौदे हेतु अपने कथनानुसार दिनांक 30.01.2016 तक रुपये 2,38,000/- का भुगतान किया है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित के विचारणीय बिंदु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक ने सौदे हेतु दिनांक 08 नवंबर, 2014 को इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत दिनांक 30.01.2016 तक अनावेदक को कुल सौदा मूल्य रुपए 3,00,000/- के विरुद्ध राशि रुपये 2,38,000/- का भुगतान कर दिया है। परंतु प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने ना तो आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि वापस की है और ना ही भूखंड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। ऐसी परिस्थिति में यदि आवेदक ने सौदे के शेष प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को नहीं किया है तो, इसे कदापि अनुचित नहीं माना जा सकता है। चूंकि अनावेदक ने राशि प्राप्त होने उपरांत भी रजिस्ट्री की प्रक्रिया पूर्ण करने या भुगतान की गई राशि वापस करने की कोई कार्यवाही नहीं की है और प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनुपस्थित रहा है; इसलिए आवेदक भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने का अधिकारी है।

6. 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 01 फरवरी, 2016 से 06 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.01.2023 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8.60\% + 2\% = 10.60\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 2,38,000/- के साथ उक्त दर से 06 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 1,74,493/- की हकदार है।
7. 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 2,38,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 1,74,493/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष