



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03663

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती गुलाबवती पटेल, पति—श्री मथुरा प्रसाद पटेल,
पता—सीनियर एम.आई.जी.—47,
प्लेटिनम हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, फेस—02,
सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
- (2) श्री प्रफुल्ल पुरुषोत्तम राव गड़गे,
द्वारा—डायरेक्टर वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
पता—201, गणेश चेम्बर्स, द्वितीय तल,
मेहदिया चौक, यशवंत स्टेडियम के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री पुष्पेन्द्र पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री बी. आर. बारिक, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“वात्सल्य गौरव-II”, सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—13/08/2026)

आवेदिका श्रीमती गुलाबवती पटेल, पति—श्री मथुरा प्रसाद पटेल, पता—सीनियर एम.आई.जी.—47, प्लेटिनम हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, फेस—02, सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के प्रस्तावित प्रोजेक्ट “वात्सल्य गौरव-II” में भूखण्ड क्रमांक—70, क्षेत्रफल 2300 वर्गफीट को रुपये 660 प्रति वर्गफीट की दर से कुल राशि रुपये 15,18,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 11.01.2012 को बुकिंग हेतु अग्रिम राशि

रुपये 10,000/- तथा डाउन पेमेंट राशि रुपये 5,18,000/- का भुगतान कर प्लॉट बुक किया गया था। इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा इकरारनामा दिनांक 14.02.2012 को निष्पादित किया गया है। आवेदिका द्वारा इकरारनामा निष्पादित कर संपूर्ण राशि किशतों में दिनांक 11.01.2012 से दिनांक 19.03.2015 तक उनके द्वारा आबंटित भूखण्ड हेतु कुल राशि रुपये 15,09,300/- का भुगतान अनावेदकगण को किया गया है। सौदे हेतु अनावेदकगण द्वारा निष्पादित इकरारनामा अनुसार उन्हें 24 माह के भीतर प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। परन्तु न तो अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य पूर्ण किया गया और न ही रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। विगत वर्षों में कई बार अनावेदक से दूरभाष के माध्यम से संपर्क करने पर उनके द्वारा यह बताया गया कि कुछ बिंदुओं पर भू-विकासकर्ता के साथ विवाद होने के कारण प्रोजेक्ट अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण नहीं हो पाया है। मामला न्यायालय में विचाराधीन है, जिसका शीघ्र ही निर्णय हो जाने पर विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया जायेगा, परन्तु दिनांक 20.03.2026 को आवेदिका द्वारा अनावेदक से दूरभाष पर संपर्क करने पर उनके द्वारा यह बताया गया है कि वर्तमान में प्रस्तावित प्रोजेक्ट में अनावेदक की कोई जमीन नहीं है। अतः विक्रय इकरारनामा निष्पादित नहीं किया जा सकता तथा विक्रय इकरारनामा के अनुसार आबंटित प्लॉट प्रदत्त नहीं कर सकते हैं। अनावेदकगण द्वारा लिखित में कोई सूचना न तो पूर्व में आवेदिका को प्रदान की गई और न ही वर्तमान में प्रदान की जा रही है। आवेदिका द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि को वापस किये जाने हेतु कोई सूचना अनावेदकगण द्वारा नहीं दी गई है। अनावेदकगण द्वारा बिना दो-तिहाई आबंटितियों से पूर्व लिखित सहमति अभिप्राप्त किये बिना और प्राधिकरण के पूर्व लंबित लिखित अनुमोदन के बिना अन्य पक्षकार को अपने बहुमत अधिकार और दायित्व अंतरित किया गया है। अनावेदकगण का यह कार्य न्यायोचित नहीं है। उनके द्वारा विधि विरुद्ध कृत्य के कारण आवेदिका को आर्थिक एवं मानसिक कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदिका द्वारा इकरारनामा में वर्णित अनुसार भुगतान की गई कुल राशि 15,09,300/- वापस किये जाने एवं इसके साथ ही अनुबंध में दर्शाये अनुसार भुगतान की गई राशि पर ब्याज सहित वापस किये जाने अनावेदकगण को निर्देशित किये जाये। न्यायालय द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध विधि विरुद्ध कृत्य के लिये कठोर दंडात्मक कार्यवाही किये जावे।

2. 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में इस शिकायत में विशेष रूप से स्वीकार की गई बातों को छोड़कर इसमें निहित सभी कथन, आरोप, अभिकथन और दावे झूठे, भ्रामक और रिकार्ड के विपरीत होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। प्रस्तुत की गई शिकायत विचारणीय नहीं है और खारिज किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और अनुबंध पर हस्ताक्षर के समय उसके द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किये गये संविदात्मक दायित्वों और आकस्मिकताओं का खुलासा करने में विफल रही है। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदिका द्वारा वात्सल्य गौरव-2 नामक परियोजना में लगभग 2289 वर्गफुट क्षेत्रफल वाले प्लॉट क्रमांक-41 बुक किया गया था और उसमें निहित सभी नियमों और शर्तों को पूरी तरह से समझकर और स्वीकार करते हुये दिनांक 14.02.2012 को एक समझौता किया गया था। आवेदिका को पूर्ण रूप से ज्ञात था कि परियोजना वैधानिक स्वीकृतियाँ, कानूनी औपचारिकताओं और अन्य नियामक अनुपालनों के पूर्ण होने के अधीन थी और विक्रय विलेख का निष्पादन इन आवश्यकताओं की पूर्ति पर निर्भर था। समझौते में स्पष्ट रूप से यह प्रावधान था कि क्रेता को इस बात की जानकारी थी कि सभी वैधानिक स्वीकृतियाँ प्राप्त नहीं हुई हैं और अनावेदक कंपनी को समझौते की शर्तों के अनुसार ऐसी आकस्मिकताओं से निपटने का अधिकार सुरक्षित है। समझौते में अनावेदकगण को कुछ विशेष परिस्थितियों में परियोजना को रद्द करने का अधिकार भी सुरक्षित रखा गया था और आवेदिका द्वारा इसे जानबूझकर स्वीकार किया गया था। आवेदिका द्वारा उपर्युक्त शर्तों की पूरी जानकारी होने के बावजूद स्वेच्छा से समझौते में प्रवेश किया गया था, इसलिये अब चुनिंदा रूप से ऐसा नहीं कर सकता। इसकी अनदेखी करना और पक्षों पर बंधनकारी संविदात्मक व्यवस्था के विपरीत की मांग करना। अनावेदकगण का कथन है कि विवादित भूमि मूल रूप से मेसर्स सिल्वर के स्वामित्व और नियंत्रण में थी, जिसका कार्यालय स्टेशन रोड, जिला-रायपुर में स्थित है। अनावेदक द्वारा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के साथ दिनांक 12.08.2011 को एक विक्रय समझौता किया गया था, जिसके तहत मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा विवादित भूमि को अनावेदक के पक्ष में हस्तांतरित करने पर सहमति व्यक्त की गई थी। उक्त समझौते के तहत मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा अनावेदकगण को परियोजना का विपणन करने, बुकिंग स्वीकार करने, संभावित खरीदारों के साथ समझौते करने और भूखण्डों के विकास और बिक्री के लिये आवश्यक सभी कार्य करने के लिये विशेष रूप से अधिकृत किया गया था। मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा प्रदत्त अधिकार का प्रयोग करते हुये और इस सद्भावनापूर्ण विश्वास के साथ कि लेन-देन अंतिम रूप ले लेगा, अनावेदकगण द्वारा वर्तमान आवेदिका सहित विभिन्न खरीदारों के साथ समझौते किये गये। इसके बाद संबंधित भूमि लेन-देन को लेकर अनावेदक और मेसर्स

सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य विवाद उत्पन्न हो गये। इन विवादों और मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा न कर पाने के कारण भूमि के संबंध में विक्रय विलेख/हस्तांतरण अनावेदक के पक्ष में कभी निष्पादित नहीं किया गया। चूँकि भूमि का स्वामित्व ही अनावेदकगण को प्राप्त नहीं हुआ था, इसलिये अनावेदकगण कानूनी रूप से आवेदिका या किसी अन्य क्रेता के पक्ष में वैध विक्रय विलेख निष्पादित करने में असमर्थ थे। विक्रय विलेख निष्पादित करने में असमर्थता अनावेदकगण की किसी लापरवाही, धोखाधड़ी, सेवा में कमी या जानबूझकर चूक के कारण नहीं थी, बल्कि यही पूरी तरह से मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के आचरण और वास्तविक कानूनी कार्यवाही के लंबित होने का परिणाम थी। अनावेदकगण द्वारा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के विरुद्ध कानूनी उपायों का पूरी लगन से पालन किया गया और रायपुर के मध्यस्थ के समक्ष मामले को लड़ा गया। उक्त कार्यवाही अनावेदकगण के पक्ष में समाप्त हुई और सक्षम न्यायालय द्वारा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स को बिक्री समझौते के तहत अनावेदकगण से प्राप्त राशि वापस करने का निर्देश दिया गया है। उक्त कार्यवाही में दर्ज निष्कर्ष स्पष्ट रूप से स्थापित करते हैं कि मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों का पालन न करने के कारण अनावेदकगण को विवादित भूमि का स्वामित्व प्राप्त करने में रोका गया था। अनावेदकगण का कथन है कि मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के आचरण के कारण उन्हें स्वयं पर्याप्त वित्तीय हानि और लंबे समय तक मुकदमेबाजी का सामना करना पड़ा, इसलिये यह आरोप निराधार है कि यह आरोप है कि अनावेदकगण द्वारा जानबूझकर बिक्री विलेखों के निष्पादन को रोक रखा था, पूरी तरह से झूठा और निराधार है।

अनावेदकगण द्वारा जानबूझकर विक्रय विलेख निष्पादित न करने के आरोप को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा अनुचित, धोखाधड़ीपूर्ण या कानून का उल्लंघन करने के आरोपों को भी अस्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण स्पष्ट रूप से यह प्रस्तुत करते हैं कि आवेदिका परियोजना की स्थिति और उससे संबंधित संविदात्मक शर्तों से पूरी तरह अवगत था। अनावेदकगण द्वारा दो-तिहाई आबंटितियों की सहमति के बिना किसी तीसरे पक्ष को अधिकार और दायित्व हस्तांतरित करने के आरोप को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका से इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करने को कहा जाये। यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से या आवेदन में दावा की गई किसी अन्य दर से ब्याज सहित धन वापसी का हकदार है। यह निवेदन किया जाता है कि जब विक्रय विलेख के निष्पादन बाधा डालने वाली परिस्थितियों भूमि से संबंधित स्वामित्व विवादों और मुकदमेबाजी से उत्पन्न हुई हो, न कि अनावेदकगण की ओर से किसी जानबूझकर की गई चूक से, तो ब्याज के प्रति कोई दायित्व उत्पन्न नहीं हो सकता।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक मुआवजे, हर्जाने या जुर्माने का दावा नहीं कर सकता, क्योंकि अनावेदकगण स्वयं अपने अधिकारों को लागू कराने के लिये कानूनी उपाय अपना रहे थे और मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स से स्वामित्व प्राप्त किये बिना उन्हें संपत्ति हस्तांतरण करने को कोई कानूनी अधिकार नहीं था। अनावेदकगण द्वारा शुरू से ही सद्भावनापूर्वक और कानून के अनुसार कार्य किया गया है और खरीदारों के हितों की रक्षा के लिये हर संभव कदम उठाये गये हैं। शिकायत में अनावेदक पर उन परिस्थितियों के लिये दायित्व थोपने की कोशिश की गई है, जो पूरी तरह से उनके नियंत्रण से बाहर थी, इसलिये इसे खारिज कर दिया जाना चाहिये। पक्षों के बीच हुये समझौते में स्पष्ट रूप से यह प्रावधान था कि किसी भी विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करने से पहले वैधानिक अनुपालन और कानूनी औपचारिकताओं को पूरा करना आवश्यक है। समझौते में देय परियोजना को प्रभावित करने वाली किसी भी कानूनी या वैधानिक बाधा की स्थिति में अनावेदक के पक्ष में अधिकार सुरक्षित रखे गये थे। आवेदिका द्वारा इन शर्तों को स्वीकार कर लिया गया है, इसलिये वह इसके विपरीत तर्क देने से विमुख है। विचाराधीन समझौता दिनांक 14.02.2012 को निष्पादित किया गया था और आवेदिका द्वारा असाधारण रूप से लंबे समय के अंतराल के बाद इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। ऐसा आचरण स्पष्ट रूप से कई वर्षों से संविदात्मक स्थिति के प्रति मौन स्वीकृति और सहमति को दर्शाता है। बिक्रीनामा निष्पादित न हो पाने के कारण यह था कि मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा मूल लेन-देन पूरा न कर पाने के कारण भूमि का स्वामित्व अनावेदक को प्राप्त नहीं हुआ था। स्वामित्व के अभाव में अनावेदकगण कानूनी रूप से आवेदिका के पक्ष में कोई बिक्रीनामा निष्पादित नहीं कर सकते थे, इसलिये अनावेदक के विरुद्ध सेवा में कमी अनुचित व्यापार व्यवहार या जानबूझकर चूक का कोई आरोप नहीं लगाया जा सकता, अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण 43,39,238/- रुपये की राशि का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण किसी भी विलंब या चूक के लिये जिम्मेदार है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण के विरुद्ध कोई कानूनी कार्रवाई करने की आवश्यकता है। अनावेदकगण का कथन है कि तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुये, आवेदिका के ब्याज, मुआवजे, हर्जाने, जुर्माने, मानसिक उत्पीड़न और अन्य सभी परिणामी राहतों के दावे को अस्वीकार कर दिया जाये। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण से निवेदन है कि यह मानें कि विक्रय विलेख को निष्पादित करने में असमर्थता मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा स्वामित्व हस्तांतरित करने में विफलता और अनावेदकगण के नियंत्रण से परे परिस्थितियों के कारण उत्पन्न हुई है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी ग्राम एवं नगर निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के अंतर्गत भू-संपदा वात्सलय गौरव-02 में भूखंड क्रमांक-70 (नया नक्शा अनुसार प्लॉट नंबर 41) के लिए आंशिक प्रतिफल 15,09,300/- रुपये का भुगतान किए जाने के पश्चात् भी भू-संपदा का हस्तांतरण आबंटिती को नहीं किये जाने, न ही मय ब्याज प्रतिफल वापस किये जाने को लेकर अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदकगण के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदकगण द्वारा किया गया है। चूँकि भू-संपदा के संबंध में उभय पक्ष के मध्य संव्यवहार हुआ है एवं परिवाद प्रस्तुत हुआ है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है व गुणदोष पर आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदन के तथ्यों अनुसार आंशिक प्रतिफल भुगतान किए जाने के उपरांत भी भू-संपदा आवेदिका के पक्ष में हस्तांतरित नहीं हुआ है, न ही प्रतिफल वापसी के संबंध में कार्यवाही की गई है। अस्तु प्रकरण में प्राधिकरण के विचारण हेतु कालसीमा का बंधन प्रतीत नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की माँग की गई है कि भुगतान किए गए प्रतिफल 15,09,300/- रुपये निष्पादित अनुबंध के अनुसार 12 वर्ष 06 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि 28,29,938/- रुपये सहित आवेदिका को अनावेदकगण से वापस दिलाया जाए व कठोरता दंडात्मक कार्यवाही किया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और अनुबंध पर हस्ताक्षर के समय उसके द्वारा स्पष्ट रूप से स्वीकार किये गये संविदात्मक दायित्वों और आकस्मिकताओं का खुलासा करने में विफल रही है। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदिका द्वारा वात्सल्य गौरव-2 नामक परियोजना में लगभग 2289 वर्गफुट क्षेत्रफल वाला प्लॉट क्रमांक-41 बुक किया गया था और उसमें निहित सभी नियमों और शर्तों को पूरी तरह से समझकर और स्वीकार करते हुये दिनांक 14.02.2012 को एक समझौता

किया गया था। आवेदिका को पूर्ण रूप से ज्ञात था कि परियोजना वैधानिक स्वीकृतियाँ, कानूनी औपचारिकताओं और अन्य नियामक अनुपालनों के पूर्ण होने के अधीन थी और विक्रय विलेख का निष्पादन इन आवश्यकताओं की पूर्ति पर निर्भर था। समझौते में स्पष्ट रूप से यह प्रावधान था कि क्रेता को इस बात की जानकारी थी कि सभी वैधानिक स्वीकृतियाँ प्राप्त नहीं हुई हैं और अनावेदक कंपनी को समझौते की शर्तों के अनुसार ऐसी आकस्मिकताओं से निपटने का अधिकार सुरक्षित है। समझौते में अनावेदक को कुछ विशेष परिस्थितियों में परियोजना को रद्द करने का अधिकार भी सुरक्षित रखा गया था और आवेदिका द्वारा इसे जानबूझकर स्वीकार किया गया था। आवेदिका द्वारा उपर्युक्त शर्तों की पूरी जानकारी होने के बावजूद स्वेच्छा से समझौते में प्रवेश किया गया था, इसलिये अब चुनिंदा रूप से ऐसा नहीं कर सकता। इसकी अनदेखी करना और पक्षों पर बंधनकारी संविदात्मक व्यवस्था के विपरीत की मांग करना। अनावेदक का कथन है कि विवादित भूमि मूल रूप से मेसर्स सिल्वर के स्वामित्व और नियंत्रण में थी, जिसका कार्यालय स्टेशन रोड, जिला-रायपुर में स्थित है। अनावेदक द्वारा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के साथ दिनांक 12.08.2011 को एक विक्रय समझौता किया गया था, जिसके तहत मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा विवादित भूमि को अनावेदक के पक्ष में हस्तांतरित करने पर सहमति व्यक्त की गई थी। उक्त समझौते के तहत मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा अनावेदक को परियोजना का विपणन करने, बुकिंग स्वीकार करने, संभावित खरीदारों के साथ समझौते करने और भूखण्डों के विकास और बिक्री के लिये आवश्यक सभी कार्य करने के लिये विशेष रूप से अधिकृत किया गया था। मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा प्रदत्त अधिकार का प्रयोग करते हुये और इस सद्भावनापूर्ण विश्वास के साथ कि लेन-देन अंतिम रूप ले लेगा, अनावेदक द्वारा वर्तमान आवेदिका सहित विभिन्न खरीदारों के साथ समझौते किये गये। इसके बाद संबंधित भूमि लेन-देन को लेकर अनावेदक और मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के मध्य विवाद उत्पन्न हो गये। इन विवादों और मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा न कर पाने के कारण भूमि के संबंध में विक्रय विलेख/हस्तांतरण अनावेदक के पक्ष में कभी निष्पादित नहीं किया गया। चूँकि भूमि का स्वामित्व ही अनावेदक को प्राप्त नहीं हुआ था, इसलिये अनावेदक कानूनी रूप से आवेदिका या किसी अन्य क्रेता के पक्ष में वैध विक्रय विलेख निष्पादित करने में असमर्थ थे। विक्रय विलेख निष्पादित करने में असमर्थता अनावेदक की किसी लापरवाही, धोखाधड़ी, सेवा में कमी या जानबूझकर चूक के कारण नहीं थी, बल्कि यही पूरी तरह से मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के आचरण और वास्तविक कानूनी कार्यवाही के लंबित होने का परिणाम थी। अनावेदक द्वारा मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स के विरुद्ध कानूनी उपायों का पूरी लगन से पालन किया गया और रायपुर के मध्यस्थ के समक्ष मामले को लड़ा गया। उक्त कार्यवाही अनावेदक के पक्ष में समाप्त हुई और

सक्षम न्यायालय द्वारा मेसर्स सिल्वर डेवेलपर्स को बिक्री समझौते के तहत अनावेदक से प्राप्त राशि वापस करने का निर्देश दिया गया है। उक्त कार्यवाही में दर्ज निष्कर्ष स्पष्ट रूप से स्थापित करते हैं कि मेसर्स सिल्वर डेवेलपर्स द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों का पालन न करने के कारण अनावेदक को विवादित भूमि का स्वामित्व प्राप्त करने में रोका गया था।

अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान प्राधिकरण के समक्ष यह स्वीकार किया गया कि अनावेदक 06 प्रतिशत ब्याज राशि की दर से प्रतिफल वापस करने हेतु तैयार है, किंतु आवेदिका द्वारा 15 प्रतिशत ब्याज राशि की दर से ब्याज की दर की माँग की जा रही है, जिसको अनावेदक दिया जाना संभव नहीं है।

प्राधिकरण के समक्ष विचारण का मुद्दा यह है कि अपंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट के लिए क्या आवेदिका को अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?

प्राधिकरण द्वारा विचारण करने के पश्चात् यह निष्कर्ष पर पहुँच गया कि अनावेदक एवं आवेदिका वात्सलय बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्रा.लि. के मध्य दिनांक 20.01.2012 को अनुबंध निष्पादित हुआ था, जिसके संबंध में दिनांक 10.10.2013 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य डेवलपर्स सिल्वर डेवलपर्स को विकास अनुज्ञा प्रदान किया गया है एवं अभिन्यास का अनुमोदन किया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब में यह स्वीकार किया गया है कि सिल्वर डेवलपर्स एवं अनावेदक के मध्य भू-संपदा प्रोजेक्ट को लेकर कोई अनुबंध हुआ था, जिसके संबंध में न्यायलीन कार्यवाही व सिल्वर डेवलपर्स तथा अनावेदक के मध्य अनुबंध निरस्त हुआ। आवेदिका के अनुसार जिसे अनावेदक द्वारा अभी स्वीकार किया गया है। भू-संपदा दिनांक 11.01.2012 से प्रारंभ कर दिनांक 19.03.2015 तक प्रतिफल की राशि प्राप्त की गई है। स्पष्ट है कि भू-अभिन्यास अनुमोदन होने के उपरांत व सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा प्राप्त होने के उपरांत अनावेदक पक्ष द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट के अंतर्गत भू-संपदा के लिए प्रतिफल की राशि प्राप्त की गई है। चूँकि उस दौरान प्राधिकरण का अस्तित्व ही नहीं था, किंतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 भूतलक्षी प्रभाव से प्रभावशील किया गया है। अतः यद्यपि यह रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट नहीं है, किंतु अनुबंध रजिस्ट्रेबल प्रोजेक्ट के लिए निष्पादित होने के कारण आवेदिका के आवेदन व वांछित अनुतोष पर विचारण आवश्यक प्रतीत होता है।

आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य भू-संपदा को लेकर विशिष्ट रूप से अनुबंध निष्पादित हुआ है तथा अनावेदक द्वारा विधिवत् रसीद प्रदान करते हुए प्रतिफल प्राप्त किया गया है। अतः अनावेदक अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन हेतु बाध्य है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता है, कि वह 6 प्रतिशत ब्याज दर पर प्रतिफल वापसी मय ब्याज वापस करने तैयार है, अधिनियम

में स्पष्ट उपबंध होने के उपरांत अनावेदक स्वयं के लिए पृथक से नियम एवं शर्त अधिरोपित नहीं कर सकता है। अतः अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है। चूँकि प्रतिफल अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया है तथा विकास अनुज्ञा अन्य डेवलपर को प्रदान की गई है व अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, कि प्रोजेक्ट अधीन भूमि उनकी स्वामित्व में नहीं है। अस्तु अधिनियम की धारा-03 के अधीन अनावेदक को प्रोजेक्ट पंजीकरण के लिए निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष कि अनुबंध की कंडिका-04 के शर्त के अनुसार 15 प्रतिशत ब्याज दर पर प्रतिफल अनावेदकगण से वापस दिलाया जाए, ग्राह्य योग्य नहीं है। चूँकि अधिनियम की धारा-18(1) के अधीन ब्याज दर के लिए स्पष्ट उपबंध है, अतः 15 प्रतिशत ब्याज दर पर प्रतिफल की वापसी उचित प्रतीत नहीं होता है, किंतु आवेदिका अधिनियम की धारा-18(1) एवं नियम-17 के अधीन अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता रखती है। अनुबंध की कंडिका-02 के अनुसार दिनांक 11.01.2012 से दिनांक 11.06.2014 तक प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदक के पक्ष में किया जाना था, किंतु आवेदिका द्वारा अनुबंध की समस्त राशि का भुगतान दिनांक 11.06.2014 तक नहीं किया गया। अपितु दिनांक 19.03.2015 तक किया गया। अस्तु मार्च, 2015 के पश्चात् ब्याज राशि प्राप्त करने की पात्रता आवेदिका को होगी।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक पक्ष 30 दिवस के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 15,09,300/- रुपये मय ब्याज अप्रैल, 2015 से अगस्त, 2026 अर्थात् 11 वर्ष, 05 माह के लिए ब्याज राशि अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर 18,60,956/- रुपये सहित राशि कुल राशि 33,70,256/- रुपये वापिस करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष