छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण कमांक–M-ALL-2018-00189

– समक्ष –

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

श्री अनिल कुमार शर्मा, पिता–श्री तेजबहादुर शर्मा,
पता–बालाजी वार्ड, जगदलपुर,
जिला–बस्तर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा प्रोपराइटर–श्री देवतनु चक्रवर्ती, पिता–श्री आर.सी. चक्रवर्ती,
पता–ईश्वरी प्लाजा, द्वितीय तल,
मरीन ड्राईव, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–वसुंधरा विहार, कुम्हारी, दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–29/06/2019)

आवेदक श्री अनिल कुमार शर्मा, पिता–श्री तेजबहादुर शर्मा, पता–बालाजी वार्ड, जगदलपुर, जिला–बस्तर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक से ग्राम–कुगदा, तह–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में 1500 वर्गफुट का प्लॉट रूपये 120/– प्रति वर्गफुट की दर से क्रय करने का अनुबंध किया गया था। उसके द्वारा अनुबंध के अनुसार अनावेदक को प्रथम किश्त रूपये 3,000/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 500/–, कुल रूपये 3,500/– का भुगतान दिनाँक 02.02.2008 को किया गया। इसके पश्चात् माह–मार्च, 2008 से दिनाँक 08.08.2013 की अवधि के मध्य रूपये 1,77,000/– का भुगतान अनावेदक को किया गया। इस प्रकार प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु अनुबंध के अनुसार संपूर्ण राशि रूपये 1,80,500/– का भुगतान उसके द्वारा अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक को कुल राशि भुगतान करने के पश्चात् प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री करानी थी, किंतु संपूर्ण राशि भुगतान के 5 वर्षो के बाद भी अनावेदक द्वारा इसकी रजिस्ट्री नहीं की गई है। आवेदक के अनुसार, अनावेदक द्वारा योजना समाप्ति पर क्रय किए गए प्लॉट की कीमत की दुगुनी राशि प्रदान किए जाने का अनुबंध किया गया था। पर अनावेदक द्वारा अब तक न तो प्लॉट की रजिस्ट्री की गई है और न ही दुगुनी राशि

वापस की जा रही है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री कराने या इसके एवज मे भुगतान की गई राशि की दुगुनी राशि, ब्याज व रूपये 1,00,000/– की क्षतिपूर्ति सहित अनावेदक से दिलाए 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक के द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत परिवाद के संबंध में दिनाँक 28.11.2018 को लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन भू–खण्ड हेतु, विक्रय इकरारनामा निष्पादित करना तथा उक्त भू–खण्ड के एवज में मात्र रूपये 3,500/– की राशि प्राप्त करना स्वीकार किया गया है, किंतु उसके द्वारा आवेदक के शेष कथनों का खण्डन करते हुए इसे अस्वीकार किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक से प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु अन्य कोई राशि उसे प्राप्त नहीं हुई है। उसके अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक–428 सहित 21 रसीदें फर्जी एवं बनावटी है। उक्त रसीदों की श्री एस. आर. बरूआ द्वारा कूटरचना की गई है, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा श्री बरूआ के विरूद्व संबंधित थाने में एफ.आई.आर. भी कराया गया है। अनावेदक द्वारा इकरारनामा की शर्त क्रमांक–7 व 8 की ओर ध्यान आकृष्ट कराते हुए कथन किया गया कि इसके अनुसार लगातार 03 किश्तों के भुगतान में चूक करने पर अनुबंध निरस्त हो जाने तथा जमा की गई राशि 20 प्रतिशत कटौती के साथ व बिना ब्याज के वापस प्राप्त करने का इसमें स्पष्ट उल्लेख है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि इकरारनामा निष्पादित होने के तीन वर्ष के भीतर ही इसके तहत प्रश्नाधीन भू–खण्ड की रजिस्ट्री कराई जा सकती है। उक्त प्रकरण में इकरारनामा दिनाँक 18.02.2008 को निष्पादित हुआ था। ऐसी स्थिति में इकरारनामा स्वयमेव निरस्त माना जाएगा। इस प्रकार अनावेदक ने इकरारनामा के समय बाधित होने के कारण, इसके आधार पर प्रश्नाधीन भू–खण्ड की रजिस्ट्री नहीं हो सकने का कथन किया है। अनावेदक ने उक्त इकरारनामा को शून्य एवं प्रभावहीन घोषित किए जाने हेतु आवेदक के विरूद्व सक्षम सिविल न्यायालय में व्यवहार वाद संस्थित किए जाने का भी कथन करते हुए उक्त आधारों पर प्रस्तुत वाद निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. आवेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 11.01.2019 को प्रत्युत्तर (Rejoinder) भी प्रस्तुत किया। जिसमें आवेदक ने कथन किया है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को मौखिक सूचित किया गया था कि वह अपनी मासिक किश्तों का भुगतान श्री एस.आर. बरूआ या श्री मनोज शर्मा के माध्यम से कर सकते हैं। इन दोनों को अनावेदक द्वारा इसके लिए अधिकृत किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक के उक्त कथन के आधार पर ही उसके द्वारा वर्ष 2008 से मासिक किश्तों का भुगतान श्री एस.आर. बरूआ को किया जा रहा था। आवेदक ने, मासिक किश्तों का समय पर

भुगतान न करने और रसीदों की फर्जी व कूटरचित होने संबंधी अनावेदक के कथनों का भी खण्डन किया है। आवेदक के अनुसार श्री एस.आर. बरूआ अनावेदक के एजेंट थे, इसलिए श्री बरूआ के कृत्यों के लिए वे उत्तरदायी हैं। आवेदक ने उसके द्वारा प्राधिकरण में वाद प्रस्तुत करने के उपरांत, अनावेदक द्वारा सिविल वाद संस्थित किए जाने के कारण, प्राधिकरण में सुनवाई की कार्यवाही को पोषणीय बताया है।

5. सुनवाई के दौरान ही आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा 35 के तहत् अनावेदक को छह तरह के दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने निर्देशित करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया और अपने पक्ष के समर्थन में श्री मनोज शर्मा व कुछ अन्य व्यक्तियों के शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किए। अनावेदक द्वारा, आवेदक के उक्त आवेदन का जवाब प्रस्तुत किया गया और अपने पक्ष के समर्थन में उनके द्वारा जारी की जाने वाली अस्थायी और मूल रसीदों की छायाप्रति व कुछ शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किए गए। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 07 नियम 11 के तहत् भी आवेदन प्रस्तुत करते हुए प्राधिकरण के समक्ष लंबित कार्यवाही समाप्त किए जाने का अनुरोध किया गया।

6. 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   1. क्या सिविल न्यायालय में समान विषय–वस्तु पर वाद विचाराधीन होने पर, प्रश्नाधीन प्रकरण का निराकरण प्राधिकरण द्वारा किया जाना उचित है ?

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा, प्रश्नाधीन भू–खण्ड के संबंध में ही आवेदक के विरूद्ध माननीय न्यायालय श्रीमान कुमारी रूपल अग्रवाल, प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग–2, भिलाई–3 के समक्ष भी वाद प्रस्तुत किया गया है। प्रमाण स्वरूप अनावेदक द्वारा माननीय न्यायालय में विचाराधीन उक्त प्रकरण क्रमांक–27 अ/2018 की आदेश–पत्रिका की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। प्रश्नाधीन प्रकरण में वाद का मुख्य बिंदु यह है कि प्रश्नाधीन भू–खण्ड हेतु आवेदक द्वारा श्री एस.आर. बरूआ को दी गई राशि अनावेदक को प्राप्त हुई थी या नहीं ? और श्री एस.आर. बरूआ को अनावेदक द्वारा क्रेताओं से राशि प्राप्त/संग्रह करने हेतु अधिकृत किया गया था या नहीं ? श्री बरूआ का निधन हो जाने के कारण उक्त प्रश्नों का विनिश्चय अत्यंत कठिन हो गया है। इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किए गए हैं, जो परस्पर विरोधाभासी हैं। प्रश्नाधीन प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष जो दस्तावेज प्रस्तुत किए गए हैं, उनके आधार मात्र पर प्रकरण से संबंधित विषयवस्तु का निराकरण किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है। प्रश्नाधीन प्रकरण से संबंधित वाद–बिन्दु के निराकरण एवं न्यायसंगत निष्कर्ष हेतु समुचित साक्ष्य एवं उनका परीक्षण–प्रतिपरीक्षण आवश्यक प्रतीत होता है, जो माननीय सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जाना संभव

है। प्रश्नाधीन प्रकरण के वाद की विषयवस्तु भी पूर्णतः सिविल प्रकृति की है। चूँकि इस संबंध में माननीय सिविल न्यायालय में भी व्यवहार वाद प्रचलनशील है। ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन प्रकरण का निराकरण माननीय सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जाना उचित प्रतीत होने के कारण, प्राधिकरण के समक्ष प्रचलनशील इस प्रकरण को समाप्त किया जाता है और उभय पक्षों को माननीय सिविल न्यायालय के समक्ष ही अपना–अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया जाता है।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष