छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2019-00821**

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

श्री अखिलेश सिंह परिहार, पिता–श्री एस.एस. परिहार,
निवासी–रामभगत कॉलोनी, काम्बेल,
जिला–जशपुर (छ.ग.) .... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

(1) फोनिक्स इन्फ्रा एस्टेट इन्टरनेशनल लिमि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री विजय कुमार गौतम,
पिता–श्री मानिक राम गौतम,
निवासी–ईश्वरी प्लाजा, तेलीबांधा तालाब के पास,
रायपुर (छ.ग.)
(2) श्री विमल जैन, पिता–श्री मानिक लाल जैन,
निवासी–चौबे कॉलोनी, स्वरूप चंद जैन के घर के सामने,
रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''रॉयल पाल्म एस्टेट'', ग्राम–अमलेश्वर, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग)
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–01/07/2020)</u>

आवेदक श्री अखिलेश सिंह परिहार, पिता–श्री एस.एस. परिहार, निवासी–रामभगत कॉलोनी, काम्बेल, जिला–जशपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावदेकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''रॉयल पाम एस्टेट'' ग्राम–अमलेश्वर, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग के सेक्टर–बी में स्थित भूखण्ड क्रमांक–42 को क्रय करने हेतु दिनाँक 04.03.2011 को अनावेदक क्रमांक–1 से इकरारनामा निष्पादित किया गया। सौदे अनुसार विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 3,88,971/– था तथा आवेदक ने उक्त सौदे के एवज् में दिनाँक 03.02.2011 से दिनाँक 24.09.2011 तक रूपये 4,26,548/– का भुगतान भी किया है। आवेदक के अनुसार उसने विकास व अन्य कार्य हेतु अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है।

आवेदक द्वारा सम्पूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को करने उपरांत अनावेदक क्रमांक–2 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया गया। जबकि अनावेदकगण के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. अनुसार अनावेदक क्रमांक–2, भूमि स्वामी को रजिस्ट्री की कार्यवाही करनी थी। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा अन्य प्रकरणों में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने विवादित भूखण्ड के क्रय–विक्रय पर रोक लगाये जाने का अनुरोध करते हुए अनावेदकगण को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने का आग्रह किया है। आवेदक ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन संभव नहीं होने की स्थिति में भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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। अनावेदक क्रमांक–1 की उपस्थिति हेतु दिनाँक 20.12.2019 को समाचार पत्रों में भी प्रकाशन किया गया।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के सेक्टर–बी में स्थित भूखण्ड क्रमांक– 42 की बुकिंग कर दिनाँक 04.03.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था। अनावेदक क्रमांक–1 ने उपरोक्त सौदे के एवज् में रूपये 4,26,548/– प्राप्त होने का लेख करते हुए यह बताया है कि उक्त सौदे हेतु रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार वह विवादित प्रोजेक्ट का डेव्हलपर नहीं है तथा अनावेदक क्रमांक–2 ने उसे केवल मार्केटिंग व भूखण्डों के विक्रय हेतु अधिकृत किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदकगण के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य दस माह के भीतर पूर्ण करना था। अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों का विक्रय कर रूपये 11,32,10,702 का भुगतान अनावेदक क्रमांक–2 को किया जा चुका है। परन्तु विक्रय मूल्य प्राप्त होने व लगातार आग्रह करने पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक–1 ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध भारतीय दण्ड संहिता अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की

है, जो कि माननीय न्यायालय, न्यायिक दण्डाधिकारी, प्रथम श्रेणी, जिला–रायपुर के समक्ष विचाराधीन है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदक को धोखा दिया जाने के कारण आवेदक को अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में प्रारंभिक आपत्ति सहित यह लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने विवादित भूखण्ड के विक्रय हेतु आवेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक–1 को किया गया है, जिसकी पुष्टि आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद से भी होती है। इसलिए आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने यह भी लेख किया है कि उसने विवादित भूखण्ड हेतु आवेदक से कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है। इस प्रकार आवेदक व उसके मध्य प्रमोटर व उपभोक्ता संबंधी संव्यवहार नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार उसे आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–1 के मध्य हुये सौदे के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 ने वर्तमान शिकयत माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अतंर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1 :–** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट ''रॉयल पाम एस्टेट'' के सेक्टर–बी स्थित भूखण्ड क्रमांक–42 क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 से वर्ष 2011 में सौदा किया गया था, जिसके एवज् में आवेदक ने दिनाँक 03.02.2011 से दिनाँक 24.09.2011 तक अनावेदक क्रमांक–1

को रूपये 4,26,548/- का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित सौदे हेतु दिनाँक 04.03.2011 को इकरारनामा निष्पादित होने उपरांत आज दिनाँक तक विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक से सौदे की राशि प्राप्त होना स्वीकार करते हुये उपरोक्त राशि सहित कुल रूपये 11,32,10,702/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किये जाने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने जवाब मे उपरोक्त सौदे की जानकारी नहीं होने का उल्लेख करते हुए उक्त सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-1 से केवल रूपये 6,12,42,242/- प्राप्त होना स्वीकार किया है।

प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के साथ दिनाँक 04.03.2011 को निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित भूखण्ड का कुल मूल्य रूपये 3,88,971/- है। आवेदक ने विकास एवं अन्य मद में शेष राशि का भुगतान किया है, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 ने भी स्वीकार किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 को वर्ष 2011 में सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त हो चुका है। प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में अनावेदकगण के मध्य दिनाँक 05.04.2010 को एम.ओ.यू. निष्पादित हुआ था। उक्त एम.ओ.यू. के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक क्रमांक-2, भूमि स्वामी तथा डेव्लेपर द्वारा, अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित प्रोजेक्ट कि मार्केटिंग व भूखण्डों के विक्रय हेतु अधिकृत किया गया था। एम.ओ.यू. अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को 10 माह के भीतर अर्थात् 04.02.2011 तक विवादित प्रोजेक्ट क्षेत्रफल-22 एकड़, का विकास कार्य पूर्ण करना था तथा अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान अनुसूची अनुसार रूपये 266/- प्रति वर्गफिट प्रति विकसित भूखण्ड की दर से अनावेदक क्रमांक-2 को राशि का भुगतान करना था। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 को अनावेदक क्रमांक-1 के बताये अनुसार भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना था। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को वर्ष 2010 में विवादित प्रोजेक्ट के भूखण्डों का विक्रय करने हेतु अधिकृत किया गया था। इसके पश्चात् ही अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित भूखण्ड को विक्रय करने हेतु राशि रूपये 4,26,548/- वर्ष 2011 में आवेदक से प्राप्त किये गये है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 का यह कथन कि उसे उपरोक्त सौदे के संबंध में कोई जानकारी नहीं है, स्वीकार योग्य नहीं है।

यह स्थापित तथ्य है कि विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड को क्रय करने हेतु आवेदक ने संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान किया है। अनावेदकगण ने भी विवादित भूखण्डों के विक्रय हेतु वित्तीय संव्यवहार को स्वीकार किया है। किन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रकट तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण के मध्य राशि के आदान–प्रदान से संबंधित विवाद है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक तथा अनावेदकगण के मध्य हुआ संव्यवहार, विवादित कॉलोनी के भूमि स्वामी सह–डेव्हलपर अनावेदक क्रमांक–2 के द्वारा नियुक्त रियल एस्टेट एजेन्ट अनावेदक क्रमांक–1 के साथ हुआ है। निष्कर्षतः उभय पक्षों के मध्य हुआ संव्यहार उपभोक्ता–एजेन्ट–प्रमोटर की श्रेणी में आता है। रियल एस्टेट सेक्टर में इकाईयों का विक्रय दक्षतापूर्ण व पारदर्शी रीति से सुनिश्चित करने तथा रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण और विवाद के शीघ्र समाधान के लिए ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना की गई है। अतः आवेदक द्वारा विवादित भूखण्ड के सौदे से संबंधित वर्तमान शिकायत, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–2 विवादित प्रोजेक्ट का भूमि–स्वामी सह प्रमोटर डेव्हलपर है तथा अनावेदक क्रमांक–2 ने अनावेदक क्रमांक–1 को विवादित प्रोजेक्ट में रियल एस्टेट एजेन्ट नियुक्त किया था। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत अनावेदकगण के मध्य दिनाँक 26.12.2014 को निष्पादित द्वितीय एम.ओ.यू. महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त एम.ओ.यू. के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि विवादित प्रोजेक्ट में अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विक्रय किये गये 195 भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा अनावेदक क्रमांक–2 ने निष्पादित किया है। साथ ही यह महत्वपूर्ण तथ्य भी ज्ञात होता है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने 48 अतिरिक्त भूखण्डों के विक्रय हेतु संभावित क्रेताओं से सौदा किया है और अनावेदक क्रमांक–2 ने इन भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु सहमति प्रदान की है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 को अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विक्रय किये गये कुल 243 (195 + 48) भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा द्वितीय एम.ओ.यू. से तीन माह के भीतर अर्थात दिनाँक 31.03.2015 तक निष्पादित करना था। इसके एवज् में अनावेदक क्रमांक–1 को संभावित क्रेताओं से प्राप्त विक्रय मूल्य का भुगतान अनावेदक क्रमांक–2 को करना था। ऐसी परिस्थिति में यह अनावेदक क्रमांक–2 का

प्रतिनिधिक दायित्व (Vicarious Liability) है कि वह सभी 48 संभावित क्रेताओं के नाम पर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करे।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–1 ने कुल 254 भूखण्डों को विक्रय करने संबंधी क्रेताओं व संभावित क्रेताओं की सूची प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार 56 भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। उक्त सूची में आवेदक का नाम सरल क्रमांक–83 पर अंकित है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रकट तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक ने विक्रय प्रतिफल रूपये 4,26,548/– का भुगतान दिनाँक 03.02.2011 से दिनाँक 24.09.2011 तक कर दिया था। इसके पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत साक्ष्यों से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदकगण के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में राशि के अदान–प्रदान से संबंधित विवाद है। परन्तु अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद का निराकरण करना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है और अनावेदकगण इस हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। किन्तु अनावेदकगण के मध्य विवाद होने के कारण आवेदक द्वारा राशि भुगतान करने के लगभग 9 वर्ष पश्चात् भी रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं होना अनुचित है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को मार्केटिंग व विक्रय के लिये वर्ष 2010 में नियुक्त किया गया था और अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा वर्ष 2011 में आवेदक को भूखण्ड विक्रय किया गया है। इसकी जानकारी अनावेदक क्रमांक–2 को होने की पुष्टि एम.ओ.यू. दिनाँक 26.12.2014 से होती है, जिसमें अनावेदक क्रमांक–2 ने 48 भूखण्डों की रजिस्ट्री करने की सहमति दी है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 के प्रोजेक्ट में एजेन्ट के रूप में किये गये सौदे को पूर्ण करना अनावेदक क्रमांक–2 का प्रतिनिधिक दायित्व के साथ–साथ नैतिक दायित्व भी है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु उत्तरदायी है और आवेदक विवादित विकसित भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

7. इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक क्रमांक–2, जो कि विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर–डेव्हलपर है, के द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के अनुसार सभी ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स को भूखण्डों के विक्रय के पूर्व प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन कराना अनिवार्य है। अतः

अनावेदक क्रमांक–2 को नियमानुसार विवादित प्रोजेक्ट को पंजीकृत कराना चाहिये।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक क्रमांक–2, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक–2, दो माह के भीतर विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उपरोक्त आदेशों का पालन नहीं किये जाने तक, प्राधिकरण द्वारा आदेशित भूखण्डों के अलावा विवादित प्रोजेक्ट के शेष भूखण्डों/इकाईयों के क्रय–विक्रय पर रोक लगायी जाती है। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला–दुर्ग व जिला–पंजीयक, जिला–दुर्ग को पत्र प्रेषित किया जावे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष