छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2021-01315**

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

श्रीमती विनिता गोयल, पति–श्री भारत गोयल,
निवासी–टुलिप 302, ए ब्लॉक,
तालपुरी इन्टरनेशनल कॉलोनी,
रूआँबांधा, भिलाई जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

(1) मेसर्स जगदम्बा इन्फ्राटेक,
द्वारा–पार्टनर (1) श्री संदीप उपलांजेवार,
(2) श्री राजु महाकालकर,
(3) श्री अजय अडगरवार,
(4) श्री ओमप्रकाश शारदा,
(5) श्री दिनेश थोल,
(6) श्री उदय सिंह भदोरिया,
(7) श्री मनोज चजलानी,
(8) श्री महेश बतरा,
निवासी–किला वार्ड, विट्टहल मंदिर के पास,
भद्रावती, जिला–चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)

(2) एक्टिव ग्रोथ आई.एन.सी.
द्वारा–श्री विशाल नायडु, पिता–श्री पी. किशोर,
निवासी–प्रथम तल, हिन्द इनर्जीस, एच.पी.सी.एल,
पेट्रोल पम्प, न्यू आदर्श नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–1।
(3) श्री अक्षय शैल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–2।

(प्रोजेक्ट–''बालाजी ड्रीम सिटी'', ग्राम–सांकरा, जिला–राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA200718000617

आदेश
(दिनाँक–21 / 09 / 2021)

आवेदिका श्रीमती विनिता गोयल, पति–श्री भारत गोयल, निवासी–टुलिप 302, ए ब्लॉक, तालपुरी इन्टरनेशनल कॉलोनी, रूआँबांधा, भिलाई जिला–दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 व 2 भागीदारी फर्म्स हैं तथा आवेदिका, अनावेदकगण की उपभोक्ता है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–1 के प्रोजेक्ट ''बालाजी ड्रीम सिटी'' में अनावेदक क्रमांक–1 के एजेंट अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रकाशित ब्रोशर के आधार पर भूखण्ड क्रमांक–474, क्षेत्रफल 1400 वर्गफीट को क्रय करने हेतु अनावेदकगण के साथ कुल रूपये 8,26,000/– में, सौदा दिनाँक 30.06.2018 को किया। आवेदिका ने उक्त सौदे के एवज में अनावेदक क्रमांक–2 को राशि रूपये 4,51,000/– का भुगतान करने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण को इकरारनामा के अनुरूप वर्ष 2019 में विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। अनावेदकगण द्वारा जारी ब्रोशर में प्रोजेक्ट से संबंधित निम्नलिखित सुविधायें उल्लेखित हैं :– भव्य प्रवेश द्वार, कम्यूनिटी हाल, 60 फीट व 30 फीट चौड़ी सड़के, 14 गार्डन, जैन/गणेश मंदिर, ओपन जिम, बास्केटबाल कोर्ट, बैंडमिंटन लॉन, मार्डन, विद्युतीकरण, मार्डन ड्रेनेज प्रणाली, 24 घंटे जल आपूर्ति व्यवस्था, सुरक्षित केम्पस, बच्चों के खेलने के लिये एरिया, जॉगर्स पार्क, 24 घंटे सिक्योरिटी, कॉमर्शियल एरिया आदि। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उपरोक्तानुसार सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा उपरोक्त सुविधाओं के संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 से संपर्क किये जाने पर अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को उत्तरदायी बताया गया। इसके उपरांत आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–1 से संपर्क कर विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित करने अथवा भुगतान की गई राशि वापस करने का आग्रह किया गया। किन्तु अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा इस हेतु अनावेदक क्रमांक–2 को उत्तरदायी बताया गया। आवेदिका ने उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा विभिन्न प्रकरणों में दिनाँक 30.01.2020 को पारित आदेश का उल्लेख करते हुये शेष सौदे राशि का भुगतान करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–1 को विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने अथवा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण को ब्रोशर के अनुरूप सुविधाओं का विकास करने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा 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–2 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 का एजेंट नहीं है। आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 से संपर्क नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 के फर्जी हस्ताक्षर कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों का सौदा करने संबंधी शिकायत थाना–सोमनी, जिला–राजनांदगांव में प्रस्तुत की थी, जिसमें अनावेदक क्रमांक–2 फरार है तथा माननीय उच्च न्यायालय व माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 की अग्रिम जमानत याचिका खारिज की जा चुकी है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उसने आवेदिका के साथ कोई अनुबंध पत्र निष्पादित नहीं किया है और आवेदिका द्वारा प्रस्तुत अनुबंध पत्र में अनावेदक क्रमांक–1 के पार्टनर के फर्जी हस्ताक्षर किये गये है। उक्त अनुबंध पत्र के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन इकरारनामा किसी सक्षम अधिकारी के समक्ष नोटराईज्ड या पंजीकृत नहीं है। आवेदिका ने अनुबंध पत्र की सत्यता को प्रमाणित करने हेतु किसी हस्तलिपि विशेषज्ञ की जांच रिपोर्ट या अन्य कोई वैधानिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदिका के साथ अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा छल किया गया है। आवेदिका द्वारा भुगतान को प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत रसीदों में अनावेदक क्रमांक–1 का हस्ताक्षर नहीं है। आवेदिका ने रसीदों में उल्लेखित डी.डी. क्रमांक के माध्यम से राशि किस खाते में जमा की गई, को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने विवादित भूखण्ड के पेटे में अनावेदक क्रमांक–1 को किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा स्वयं को जगदम्बा इन्फ्राटेक का मालिक बताते हुये 125 लोगों से राशि प्राप्त कर धोखाधड़ी की गई है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड विक्रय करने हेतु अधिकृत नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अनुबंध दिनाँक 04.01.2017 की हस्तलिपि विशेषज्ञ से जांच कराकर प्राप्त रिपोर्ट का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा समस्त भागीदारों के फर्जी हस्ताक्षर कर कूटरचित अनुबंध तैयार करने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उक्त अनुबंध

प्रारंभ से ही शून्य है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा आवेदिका के साथ अन्य क्रेताओं के साथ धोखाधड़ी की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सारहीन बताते हुये आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि जनवरी, 2017 में उसने अनावेदक क्रमांक–1 के साथ विवादित प्रोजेक्ट के विकास व विक्रय हेतु अनुबंध निष्पादित किया था। अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को विवादित प्रोजेक्ट में राशि का निवेश कर प्रोजेक्ट का विकास करना था तथा प्रोजेक्ट में मार्केटिंग व विक्रय का भी कार्य करना था। अनावेदक क्रमांक–2 को संपूर्ण प्रोजेक्ट हेतु विक्रय से प्राप्त राशि में से रूपये 20 करोड़ का भुगतान करना था। अनावेदकगण ने आपसी सहमति से यह भी निर्धारित किया था कि अनावेदक क्रमांक–1 को भूखण्डों के विक्रय से प्राप्त राशि की 70 प्रतिशत राशि का भुगतान होगा। इसके उपरांत अनावेदक क्रमांक–2 ने अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 3 करोड़ का अग्रिम भुगतान किया, जिसके एवज में अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 को रूपये 3 करोंड़ का चेक क्रमांक–014756 जारी किया। अनावेदक क्रमांक–2 ने विभिन्न अवसरों पर अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 2,28,00,000/– का नगद भुगतान किया । इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–2 ने प्रोजेक्ट में सुविधाओं के विकास हेतु रूपये 1,86,26,940/– का निवेश किया। उक्त निवेश उपरांत विवादित संपत्ति विक्रय योग्य हुई है, जिसकी मार्केटिंग, विज्ञापन व प्रमोशन हेतु अनावेदक क्रमांक–2 ने राशि रूपये 41,70,050/– व्यय की है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा नवम्बर, 2018 तक राशि रूपये 2,96,33,768/– में विवादित प्रोजेक्ट में 36 भूखण्डों का विक्रय कर अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 2,01,40,020/– का भुगतान किया गया। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–2 ने अनावेदक क्रमांक–1 के भागीदारों श्री प्रदीप बंशीलाल व श्री संदीप उपलांचीवार को रूपये 4,50,000/– का भुगतान किया। उपरोक्त उल्लेखित 36 भूखण्ड, जिनकी रजिस्ट्री निष्पादित हो चुकी है, के अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–2 ने 154 भूखण्डों हेतु इकरारनामा निष्पादित कर राशि रूपये 4,50,53,943/– की अग्रिम राशि प्राप्त की तथा उक्त सौदों हेतु शेष राशि रूपये 7,23,60,375/– है। उक्त सभी सौदे अनावेदक क्रमांक–1 के संज्ञान में रखते हुये किये गये हैं, जिसकी पुष्टि इस तथ्य से होती है कि उपरोक्त उल्लेखित सौदों हेतु निष्पादित विभिन्न अनुबंधों में अनावेदक क्रमांक–1 के हस्ताक्षर है। अनावेदक क्रमांक–2 ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों के विक्रय हेतु नियुक्त एजेंट्स को रूपये 84,67,925/– का भुगतान कमीशन के रूप में किया तथा अन्य व्यय हेतु

रूपये 25,14,500/— का भुगतान किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक—2 ने विवादित प्रोजेक्ट में रूपये 3,56,18,266/— का निवेश किया है और रूपये 30,89,652/— विभिन्न ग्राहकों को वापस भी किये हैं। अनावेदक क्रमांक—2 ने कभी भी किसी आबंटिती के साथ कोई धोखाधड़ी नही की है। अतः अनावेदक क्रमांक—2 ने अनावेदक क्रमांक—1 को रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने अथवा आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि अनावेदक क्रमांक—1 के माध्यम से मय ब्याज वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने—अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 होता है :—

   1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक—1** :— आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट ''बालाजी ड्रीम सिटी'' में भूखण्ड क्रमांक—474, क्षेत्रफल 1400 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 8,26,000/— में क्रय करने हेतु सौदा कर अनावेदक क्रमांक—2 को रूपये 4,51,000/— का भुगतान करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास नहीं करने तथा विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं करने के कारण प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने साक्ष्य स्वरूप दिनाँक 30.06.2018 को निष्पादित इकरारनामा तथा भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त इकरारनामा अनावेदक क्रमांक—1 की ओर से भागीदार श्री दिनेश काशीनाथ थूल द्वारा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया गया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक—1 ने उक्त इकरारनामा को कूटरचित बताया है तथा विवादित सौदे के एवज में कोई राशि प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक—2 ने विवादित सौदे के एवज में आवेदिका से राशि प्राप्त होना स्वीकार किया है। किन्तु क्या अनावेदक क्रमांक—2 ने उक्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक—1 को किया है अथवा नहीं ? इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक—1 ने अपने जवाब में अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा आवेदिका व अन्य 125 उपभोक्ताओं के साथ धोखाधड़ी किये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक—2 के

विरूद्ध थाना–सोमनी, जिला–राजनांदगांव में अपराधिक शिकायत दर्ज कराने का उल्लेख किया है। आवेदिका द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित इकरारनामा की सत्यता को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। हाँलाकि प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों में विभिन्न उपभोक्ताओं के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनावेदक क्रमांक–1 को निर्देशित किया गया था। परन्तु उक्त प्रकरणों में अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा सौदे हेतु निष्पादित अनुबंध को कूटरचित नहीं बताया गया था। चूँकि वर्तमान शिकायत में निष्पादित इकरारनामा अनावेदक क्रमांक–1 के भागीदार के हस्ताक्षर हैं, जिसे अनावेदक क्रमांक–1 ने फर्जी और कूटरचित बताया है और आवेदिका द्वारा उक्त को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। वर्तमान वाद विषय के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता है। जबकि छ.ग. रेरा द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप संक्षिप्त विचारण (Summary Trial) कर प्राप्त शिकायतों का निराकरण किया जाता है। अतः वर्तमान शिकायत की विषय वस्तु व्यवहार वाद से संबंधित होने के कारण शिकायत का निराकरण संक्षिप्त विचारण के माध्यम से किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान शिकायत को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है ।

सही / –
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष