



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00002

प्रकरण दर्ज दिनांक—12.03.2018

श्रीमती मधु हरदेल, पति—डॉ. मोहन हरदेल,
निवासी—भखारा, तहसील—कुरुद,
जिला—धमतरी (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

01) अमित आहूजा,
पता—होटल अमित रेजीडेन्सी,
मोतीबाग चौक, रायपुर (छ.ग.)

02) राजीव भोसले,
पता—शिवकृपा भवन, पानी टंकी के पास,
मुकुट नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—प्लानेट सिटी फेस-3, ग्राम—खिलोरा, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक - 01/05/2018)

आवेदिका श्रीमती मधु हरदेल, पति—डॉ. मोहन हरदेल, निवासी ग्राम—भखारा, तहसील—कुरुद, जिला—धमतरी द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में पृथक से आवेदन संलग्न कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गयी है। इसमें आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगणों (अमित आहूजा, फर्म—मार्स कॉलोनाईजर एवं राजीव भोसले, फर्म—भोसले कन्सलटेन्सी) द्वारा पुराना धमतरी रोड पर स्थित शंकराचार्य इंजीनियरिंग कॉलेज कंपस के सामने की तरफ अनावेदकगण के प्रोजेक्ट—प्लानेट सिटी फेस-3, ग्राम—खिलोरा, तहसील—अभनपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.) में कुल सोलह लाख रुपये में 1000 वर्गफीट भूखण्ड पर 900 वर्गफीट में मकान बनाकर देने का वादा करके अभी तक भवन निर्माण नहीं किया है। पूरा पैसा लेने के बाद दिनांक 31 मई, 2017 को जमीन का पंजीयन मात्र कराया है। आवेदिका ने अनुबंध शर्तों के अनुसार मकान का शीघ्र निर्माण कर आधिपत्य दिलवाने तथा भवन निर्माण की लागत का 10% ब्याज राशि दिलवाने के अनुतोष की मांग की है। अपने पक्ष समर्थन में आवेदिका द्वारा दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में भूखण्ड का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख, इकरारनामा, अनावेदकगणों को भुगतान की गई राशि की रसीद, ब्रोशर (विज्ञापन) आदि की छायाप्रति भी आवेदन के साथ संलग्न कर प्रस्तुत किया गया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक क्रमांक-02 का रजिस्टर्ड सूचना-पत्र अदम तामिली में वापस प्राप्त हुआ।
3. अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि श्री रमेश प्रभु (चार्टर्ड अकाउंटेंट) सहित उपस्थित होकर लिखित जवाब, मय दस्तावेज पेश किया गया। अनावेदक क्रमांक-01 ने लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया है। अनावेदक क्रमांक-01 का कथन है कि आवेदिका व उनके मध्य भू-खण्ड के विक्रय हेतु सौदा हुआ था, जिसका आधिपत्य रजिस्टर्ड विक्रय बैनामा के पश्चात् आवेदिका को सौंपा जा चुका है। उनका यह भी कथन है कि अनावेदक क्रमांक-01 व आवेदिका के मध्य मकान निर्माण हेतु कभी कोई अनुबंध नहीं हुआ है। आवेदिका ने इस हेतु अनावेदक क्रमांक-02 से इकरारनामा किया है, जिसमें अनावेदक क्रमांक-01 पक्षकार नहीं है। अनावेदक क्रमांक-01 ने अपने जवाब की कंडिका-03 में कथन किया है कि वह मार्स कॉलोनाईजर प्राईवेट लिमिटेड कंपनी का डायरेक्टर है तथा उसके द्वारा आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू-खंड विकसित कर विक्रय का व्यवसाय किया जाता है। आवेदिका द्वारा ग्राम-खिलोरा, तहसील-अभनपुर, जिला रायपुर में अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा विकसित किये जा रहे प्रोजेक्ट प्लानेट सिटी फेस-3 में भू-खण्ड क्रमांक-142 के क्रय हेतु कुल मूल्य-5,67,000/-रूपये (शब्दों में रूपये पांच लाख सड़सठ हजार मात्र) में सौदा किया गया था, जिसकी रजिस्ट्री दिनांक 31 मई, 2017 को रजिस्टर्ड विक्रय बैनामा के माध्यम से की जा चुकी है। सौदा मूल्य की संपूर्ण राशि चेक के माध्यम से प्राप्त कर आवेदिका को संबंधित भू-खण्ड का कब्जा दिया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा दिनांक 14.09.2017 का आवेदिका द्वारा हस्ताक्षरित एक पत्र भी प्रस्तुत किया गया, जिसमें लेख है कि मार्स कॉलोनाईजर प्राईवेट लिमिटेड की ओर से उनका कोई बकाया शेष नहीं है। उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित है कि मार्स कॉलोनाईजर प्राईवेट लिमिटेड द्वारा उक्त भू-खण्ड पर कोई निर्माण नहीं किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-01 ने यह भी कथन किया है कि आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य दिनांक 14.02.2017 को भवन निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया था, जिसमें अनावेदक क्रमांक-01 पक्षकार नहीं है तथा इस संबंध में उसकी कोई जवाबदारी भी नहीं है। अपने जवाब के समर्थन में उसके द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय बैनामा, इकरारनामा व दिनांक 14.09.2017 के पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने अपने पति श्री मोहन हरदेल के माध्यम से अपने प्रस्तुत आवेदन के समर्थन में विस्तृत रूप से अपना पक्ष प्रस्तुत किया। आवेदिका का तर्क है कि अनावेदक क्रमांक-02 ने अनावेदक क्रमांक-01 के प्रोजेक्ट की भूमि पर ही टेंट लगाकर डेस्टिनी होम्स का प्रचार प्रसार कर मकान निर्माण की बुकिंग की थी। बाद में अनावेदक

क्रमांक-01 के प्रोजेक्ट स्थल पर स्थित भवन में ही अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अपना कार्यालय बनाकर कार्य किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा प्रकाशित ब्रोशर/पाम्पलेट में भी अनावेदक क्रमांक-01 के प्रोजेक्ट स्थल का ही विवरण अंकित है।


5. अनावेदक क्रमांक-01 ने स्वयं तथा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से अपने द्वारा प्रस्तुत जवाब के समर्थन में अपना तर्क प्रस्तुत किया। तर्क श्रवण के दौरान अनावेदक क्रमांक-01 ने प्राधिकरण को अवगत कराया कि उसके प्रोजेक्ट "प्लानेट सिटी फेस-3" को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है तथा उसके द्वारा इस प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु तैयारी की जा रही है। अनावेदक क्रमांक-01 ने आवेदिका के तर्क का खंडन कर कथन किया कि उन्हें अनावेदक क्रमांक-02 के विज्ञापन तथा निर्माण आदि की जानकारी नहीं थी। अनावेदक क्रमांक-02 का कार्यालय उसके आधिपत्य के भवन में नहीं है। उसके व अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य मकान निर्माण को लेकर कोई अनुबंध या समझौता नहीं था। उसने मौखिक रूप से यह भी बताया कि अन्य कई क्रेताओं से मकान बनाकर देने हेतु इकरारनामा कर उनसे धोखाधड़ी कर रकम गबन करने के आरोप में अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध आजाद चौक थाने में अपराध पंजीबद्ध है। जिसमें, अनावेदक क्रमांक-02 गिरफ्तारी पश्चात् जेल में परिरुद्ध है। आवेदिका ने भी तर्क के दौरान इसकी पुष्टि की।
6. प्रकरण में आवेदिका के आवेदन व अनावेदक क्रमांक-01 के लिखित जवाब तथा उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व परिशीलन कर उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा तर्क के दौरान की गई स्वीकारोक्ति से यह स्पष्ट है कि उसके प्रोजेक्ट "प्लानेट सिटी फेस-3" को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है और इसका "रेरा" में रजिस्ट्रेशन किया जाना है। आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-01 के मध्य निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख तथा आवेदिका द्वारा दिनांक 14.09.2017 को लिखित पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उक्त दोनो पक्षों के मध्य "प्लानेट सिटी फेस-3" ग्राम-खिलोरा, तहसील-अभनपुर, जिला-रायपुर (छ.ग.) भू-खण्ड क्रमांक-142 हेतु रूपये 5,67,000/- (शब्दों में रूपये पांच लाख सड़सठ हजार मात्र) में सौदा हुआ था। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा दिनांक 31.05.2017 को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर आवेदिका के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया जा चुका है और उक्त भू-खण्ड का कब्जा भी उन्हें सौंपा जा चुका है। प्रकरण में आवेदिका द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक क्रमांक-01 ने भवन निर्माण हेतु कोई सौदा या करार किया हो या इस हेतु कोई राशि आवेदिका से प्राप्त की हो।
7. आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा व ब्रोशर/पाम्पलेट की छायाप्रति से यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने भू-खण्ड एवं मकान के लिए रूपये सोलह लाख मात्र में इकरारनामा निष्पादित किया गया था। किंतु उक्त अनुबंध अनावेदक क्रमांक-01 से न कर अनावेदक क्रमांक-02 (भोसले प्रापर्टीज इंडिया प्राईवेट लिमिटेड, डायरेक्टर-राजीव एस भोसले) से किया गया था।

Gururaj

इकरारनामा में भी अनावेदक क्रमांक-01 का कोई जिक्र व हस्ताक्षर नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत डेस्टिनी होम्स-01 के नाम से प्रकाशित ब्रोशर/पाम्पलेट में भी अनावेदक क्रमांक-02 के ही नाम व पता संबंधी विवरण अंकित है, किंतु अनावेदक क्रमांक-01 का कोई उल्लेख नहीं है। आवेदिका ने ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक क्रमांक-02 संयुक्त रूप से भू-खण्ड विक्रय कर मकान निर्माण कर रहे थे। आवेदिका द्वारा मकान निर्माण हेतु भुगतान की गई राशि के रसीद क्रमांक-119 दिनांक 09.10.2016 एवं रसीद क्रमांक-356 दिनांक 14.02.2017 में भी क्रमशः "साईं ड्रीम होम्स", भोसले कन्सलटेन्सी व "डेस्टिनी होम्स", भोसले प्रापर्टीज इंडिया प्राईवेट लिमिटेड अंकित है अर्थात् आवेदिका द्वारा मकान निर्माण हेतु राशि का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक-02 को ही किया गया है।

8. अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध आजाद चौक थाने में अपराध पंजीबद्ध होने तथा उसके जेल में परिरुद्ध होने संबंधी अनावेदक क्रमांक-01 के कथन की पुष्टि के संबंध में थाना प्रभारी आजाद चौक से जानकारी प्राप्त की गई। थाना प्रभारी द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 व उनके भाईयों श्री राहुल भोसले व श्री राकेश भोसले के विरुद्ध मकान निर्माण के नाम पर धोखाधड़ी हेतु भारतीय दंड संहिता की धारा-420 व धारा-34 के तहत दिनांक 06.02.2018 को प्रथम सूचना रिपोर्ट क्रमांक-0037 दर्ज करना बताया गया। प्रमाणस्वरूप प्रथम सूचना रिपोर्ट, शिकायत पत्र व गिरफ्तारी/न्यायालय समर्पण पत्रक की सत्यापित छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अन्य क्रेताओं से भी मकान निर्माण के नाम पर राशि लेकर धोखाधड़ी की गई है।
9. उपरोक्त विवेचना से यह निष्कर्ष निकलता है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 से उनके प्रोजेक्ट "प्लानेट सिटी फेस-3" में केवल भू-खण्ड क्रमांक-142 के क्रय हेतु विक्रय विलेख निष्पादित कर उसका कब्जा प्राप्त किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 से मकान निर्माण हेतु कोई सौदा या लेन देन भी नहीं किया गया है, जो आवेदिका द्वारा लिखित पत्र दिनांक 14.09.2017 से प्रमाणित भी होता है। यद्यपि इस संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा "प्लानेट सिटी फेस-03" प्रोजेक्ट पर मकान निर्माण कर देने संबंधी विज्ञापन से अनावेदक क्रमांक-01 को अपने उक्त प्रोजेक्ट में भू-खण्डों के विक्रय में अप्रत्यक्ष रूप से लाभ अवश्य हुआ होगा। किंतु, अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदिका के साथ की गई कथित धोखाधड़ी में अनावेदक क्रमांक-01 की प्रत्यक्ष सहभागिता प्रमाणित नहीं होती है। तथापि अनावेदक क्रमांक-01 को भविष्य के लिए यह चेतावनी दी जाती है कि उनके प्रोजेक्ट में अन्य किसी व्यक्ति द्वारा यदि कोई भ्रामक प्रचार-प्रसार किया जाता है तो यह उनका दायित्व होगा कि वे आबंटितियों के हितों की सुरक्षा के दृष्टिकोण से इसकी रोकथाम हेतु तत्काल समुचित एवं प्रभावी कार्यवाही करें। अनावेदक क्रमांक-01 को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वे अपने प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन अविलंब "रेरा" में करावें।

10. प्रकरण के तथ्यों से यह स्पष्ट परिलक्षित है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-02 से उक्त भू-खण्ड पर स्वयं के मकान निर्माण हेतु व्यक्तिगत रूप से इकरारनामा किया था, जिसमें अनावेदक क्रमांक-01 पक्षकार नहीं है। प्रकरण में प्रथम दृष्टया यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-02 ने आवेदिका के भू-खण्ड पर मकान निर्माण के नाम पर पैसे लेकर धोखाधड़ी की है और उसने आवेदिका के अतिरिक्त अन्य लोगों से भी फर्जी पाम्पलेट/विज्ञापन के माध्यम से मकान निर्माण के नाम पर धोखाधड़ी की है, जिसके परिणामस्वरूप अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध आजाद चौक थाने में एफ.आई.आर. दर्ज कर उसकी गिरफ्तारी भी की गई है। चूंकि अनावेदक क्रमांक-02 स्वयं प्रमोटर न होकर एक कॉन्ट्रेक्टर है और उसने कॉन्ट्रेक्टर के रूप में आवेदिका से मकान निर्माण हेतु व्यक्तिगत लेन-देन किया है, अतः वह भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की परिधि में नहीं आता है। अतः आवेदिका को यह सलाह दी जाती है कि यदि वह चाहे तो अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध संबंधित थाने में प्राथमिकी दर्ज करा सकती हैं तथा सक्षम न्यायालय में समुचित अनुतोष हेतु वाद प्रस्तुत कर सकती हैं।
11. उपरोक्तानुसार प्रकरण निराकृत किया जाता है। उभयपक्षों को आदेश की प्रति उपलब्ध कराई जाकर प्रकरण नस्तीबद्ध करते हुए अभिलेखागार भेजा जावे।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य


(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष


(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य