



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00186

— समक्ष —

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

श्री राकेश कुमार सिंह,
पता—एफ—05, सिंचाई कॉलोनी,
रिंग रोड अंबिकापुर, जिला—सरगुजा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) फोनिक्स इन्फ्रा एस्टेट इन्टरनेशनल लिमि.,
पता—ईश्वरी प्लाजा, तेलीबांधा तालाब के पास,
रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री विमल जैन, पिता—श्री मानिक लाल जैन,
पता—चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—फोनिक्स इन्फ्रा रॉयल पॉम, अमलेश्वर, पाटन, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—29/06/2019)

आवेदक श्री राकेश कुमार सिंह, पता—एफ—05, सिंचाई कॉलोनी, जिला—सरगुजा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के ग्राम—अमलेश्वर, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग स्थित प्रोजेक्ट “फोनिक्स इन्फ्रा रॉयल पॉम” के सेक्टर—बी में प्लॉट नंबर—ए—61, क्षेत्रफल 1400.93 वर्गफुट, रुपये 3,79,485/— में क्रय करने हेतु दिनांक 04.03.2011 को विक्रय अनुबंध किया गया था। इस हेतु उसके द्वारा अग्रिम के रूप में दिनांक 02.02.2011 को रुपये 1,00,000/— चेक क्रमांक—175640 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक—01 को भुगतान किया गया तथा शेष राशि रुपये 2,79,485/— का भुगतान इकरारनामें के शर्तानुसार 12 मासिक किश्तों में (प्रतिमाह रुपये 23,290/— की दर से) किया गया। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु संपूर्ण राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा उसे आज पर्यन्त उक्त प्लॉट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लॉट के विक्रय विलेख का पंजीयन उसके पक्ष में कराने या अनावेदकगण से उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक क्रमांक-1 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. दिनांक 23.10.2008 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदक की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री सृजन शुक्ला उपस्थित हुए, किंतु अनावेदक क्रमांक-1 अनुपस्थित रहे। आवेदक अधिवक्ता द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी श्री विमल चंद जैन है। उसके व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अनुबंध निष्पादित हुआ था। अतः आवेदक ने श्री विमल चंद जैन को भी प्रश्नाधीन प्रकरण में पक्षकार संयोजित किए जाने का मौखिक अनुरोध प्राधिकरण से किया। आवेदक का अनुरोध विधिसम्मत होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उसका अनुरोध स्वीकार करते हुए प्रश्नाधीन प्रकरण में श्री विमल चंद जैन को पक्षकार संयोजित करते हुए उन्हें नोटिस जारी करने हेतु आदेशित किया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण को यह भी अवगत कराया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर केन्द्रीय जेल, भोपाल में परिरुद्ध हैं, अतः उन्हें संबंधित जेल अधीक्षक के माध्यम से भी नोटिस प्रेषित किया गया।
4. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर की छायाप्रति के अवलोकन से यह ज्ञात हुआ कि अन्य राज्यों, यथा-महाराष्ट्र, मध्यप्रदेश व गुजरात में भी अनावेदक क्रमांक-1 के कार्यालय स्थित हैं। अतः संबंधित राज्यों के रेरा सचिवों को अनावेदक क्रमांक-1 के बारे में जानकारी प्रदान करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। तत्संबंध में गुजरात भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा सूचित किया गया कि उक्त कंपनी या प्रमोटर के नाम से वहाँ कोई प्रोजेक्ट पंजीकृत नहीं है। सचिव, मध्यप्रदेश भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा सूचना प्राप्त हुई कि उक्त कंपनी का कोई प्रोजेक्ट वहाँ पंजीकृत नहीं है। अपितु उनके समक्ष प्राप्त शिकायतों के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को सूचना पत्र तामिल नहीं होने पर उनके द्वारा समाचार पत्रों के माध्यम से सूचना तामिली की जानकारी दी गई।
5. प्रश्नाधीन प्रकरण की संपूर्ण सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 अनुपस्थित रहे। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। जिसमें अनावेदक क्रमांक-2 ने कथन किया है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड हेतु आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 मे मध्य ही विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ था। उक्त विक्रय अनुबंध के अनुसार आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भू-खण्ड हेतु संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को ही किया गया है। इस हेतु अनावेदक क्रमांक-2 को आवेदक या अनावेदक क्रमांक-1 से कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध में वर्णित तथ्यों के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का विकास अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा ही किया जाना था। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि का मूल भू-स्वामी मात्र है, इसके अतिरिक्त उक्त प्रोजेक्ट का संपूर्ण दायित्व अनावेदक

क्रमांक-1 का ही है। अनावेदक क्रमांक-2 का यह भी कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 का उद्देश्य प्रारंभ से ही आवेदक से धोखाधड़ी करने का था। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उसे प्रश्नाधीन प्रकरण में न्यायहित में समुचित राहत प्रदान दिए जाने का अनुरोध किया है।

6. प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 को छोड़कर उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक क्रमांक-2 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, प्रश्नाधीन भू-खण्ड का स्वामित्व एवं इसका विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है ? और क्या आवेदक का उक्त हक उसे प्रदान करने हेतु, अनावेदक क्रमांक-2 भी उत्तरदायी है ?
7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड हेतु आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य दिनांक 04.03.2011 को विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ था। प्रश्नाधीन भू-खण्ड क्रय करने हेतु सौदे के अनुसार निर्धारित संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान भी, आवेदक द्वारा, अनावेदक क्रमांक-1 को किया जा चुका है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के अनुसार प्रश्नाधीन भू-खण्ड हेतु निर्धारित संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर दिए जाने कारण आवेदक, प्रश्नाधीन भू-खण्ड का स्वामित्व एवं इसका विधिवत् आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।
8. प्रकरण में प्रस्तुत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रस्तावित भूमि के बी-1 की प्रति के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित है कि उक्त संपूर्ण भूमि का मूल भू-स्वामी अनावेदक क्रमांक-2 है। प्रश्नाधीन प्रकरण में इस तथ्य में भी कोई संदेह नहीं है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास व विक्रय आदि के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के मध्य दिनांक 05.04.2010 को एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित हुआ था। उक्त एम.ओ. यू. के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का भू-स्वामी व डेवलपर है और अनावेदक क्रमांक-1 पर इसके मार्केटिंग व विक्रय दायित्व था। उक्त एम.ओ.यू. के पृष्ठ क्रमांक-2 की कंडिका-2 में वर्णित निम्नांकित तथ्य अत्यंत महत्वपूर्ण हैं :-
 - (A) "That the first party (Respondent No. 2 of this case) has agreed to develop the said land i.e. 22 acres in the form of developed plots for dwelling units. The development shall be completed within 10 months from the date of M.O.U."
 - (B) "The second party (Respondent No. 1 of this case) shall be authorised so and responsible for marketing and sale of developed plots to the individual buyers at the rates appropriately determined by the second party."

अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में वर्णित उपरोक्त तथ्यों के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का था और इस हेतु आवश्यक अनुज्ञाएँ भी उसे ही प्राप्त करनी थी। इसी प्रकार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मार्केटिंग व इसके भू-खण्ड विक्रय करने हेतु तथा क्रेताओं से प्रतिफल प्राप्त करने हेतु उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1

को अधिकृत किया गया था। उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को अधिकृत किए जाने के कारण ही अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु राशि प्राप्त की गई थी। ऐसी स्थिति में अनावेदक क्रमांक-2, आवेदक के पक्ष में प्रश्नाधीन भू-खण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु उत्तरदायी है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2(zk) में "प्रमोटर" को परिभाषित किया गया है। उक्त परिभाषा के अंतर्गत दिए गए स्पष्टीकरण में स्पष्ट उल्लेख है कि -"इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू-खण्ड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खण्डों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप से दायी होंगे।" अधिनियम अंतर्गत वर्णित प्रमोटर की परिभाषा से भी यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड पर आवेदक को उसका हक व आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 के साथ अनावेदक क्रमांक-2 भी समान रूप से उत्तरदायी है। यदि अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में राशि के भुगतान में चूक या धोखाधड़ी की है, तो यह अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य का मुद्दा है। इसमें आवेदक का कोई दोष नहीं है और किसी भी दशा में इसका खामियाजा आवेदक को भुगतना पड़े, यह उचित नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 वर्तमान में जेल में निरुद्ध है। इसलिए वर्तमान में अनावेदक क्रमांक-2 का यह दायित्व है कि वह प्रश्नाधीन भू-खण्ड के रजिस्टर्ड विक्रय विलेख आवेदक के पक्ष में निष्पादित करते हुए उसे इसका विधिवत् आधिपत्य प्रदान करे। इसके अलावा एम.ओ.यू. के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आवश्यक अनुमतियाँ और इसके समुचित विकास का दायित्व भी अनावेदक क्रमांक-2 का था। अतः प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करते हुए इसके समुचित विकास का दायित्व भी अनावेदक क्रमांक-2 का है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक क्रमांक-2, प्रश्नाधीन भू-खण्ड के रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन 2 माह के भीतर आवेदक के पक्ष में करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-2, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु समस्त आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त कर इसका समुचित विकास करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष