



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00333

— समक्ष —

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

श्री खुशीराम कुंदनानी, पिता—स्व. श्री रोचामल कुंदनानी,
पता—शॉप नं.—ई—2, मारुति बिजनेस पार्क,
जी.ई.रोड, रायपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

1. अरावली इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री विवेक शाह,
पता—नवरत्ना, मुख्य सचिव बंगला के पीछे,
सिविल लाईन, जिला—रायपुर (छ.ग.)

2. कॅपिटल फर्स्ट लिमि. डी.बी. सिटी,
रजबंधा मैदान, जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—कोरम, तेलीबांधा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA050718000470

आदेश

(दिनांक—02 / 08 / 2019)

आवेदक श्री खुशीराम कुंदनानी, पिता—स्व. श्री रोचामल कुंदनानी,
पता—शॉप नं.—ई—2, मारुति बिजनेस पार्क, जी.ई.रोड, रायपुर, जिला—रायपुर
(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 उसने अनावेदक क्रमांक—1
के तेलीबांधा, रायपुर स्थित व्यवसायिक प्रोजेक्ट कोरम में पंचम तल पर स्थित
कार्यालय क्रं.—ई—6, ई—7, ई—8, ई—1 तथा ई—2 का भाग कुल 3000 वर्गफुट
क्षेत्रफल रूपये 5,833.33 प्रति वर्गफीट की दर से रूपये 1,75,00,000/— में क्रय
कर दिनांक 30.05.2015 को अनावेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित किया था।
उक्त परिसर को एतद् पश्चात् विवादित परिसर के नाम से संबोधित किया
जावेगा। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने दिनांक 05.06.2015 तक

इकरारनामा में उल्लेखित राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को कर दिया। जिसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 25.06.2015 को पंजीकृत विक्रय अनुबंध आवेदक के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया है। इकरारनामा के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित परिसर का निर्माण कार्य 18 माह में पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंप देना था। परन्तु आवेदन प्रस्तुति दिनांक तक अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त विवादित परिसर का केवल बाहरी ढाँचा तैयार किया है, आंतरिक दीवार, फ्लोरिंग, वातानुकूलन आदि आंतरिक कार्य नहीं किया गया है, जैसा ब्रोशर में दर्शाया गया था। ब्रोशर एवं परिसर के फोटोग्राफ्स आवेदक द्वारा संलग्न किया गया है।

आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने विवादित परिसर कॅपिटल फर्स्ट लिमिटेड (अनावेदक क्रमांक-2) से व्यवसायिक ऋण लेकर क्रय किया है तथा ऋण राशि में से रूपये 44,69,387/- अनावेदक क्रमांक-2 को भुगतान कर चुका है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि उसने अनेको बार अनावेदक क्रमांक-1 से विवादित परिसर का आधिपत्य प्रदान किये जाने बाबत् अनुरोध किया, परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रूचि नहीं ली जा रही है। आवेदक ने विवादित परिसर एक कंपनी की फ्रेंचाइजी लेने हेतु क्रय किया था, परन्तु आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण फ्रेंचाइजी करार निरस्त हो गया, जिससे उसे आर्थिक क्षति हुई है। विक्रय अनुबंध के अनुसार 18 माह अर्थात् 30 नवम्बर, 2016 तक भौतिक आधिपत्य प्राप्त हो जाना था। वर्तमान में 2 वर्ष 3 माह का विलंब हो गया है, जो कि अधिनियम की धारा-19 (1) व 19 (4) का उल्लंघन है। अतः अधिनियम की धारा-18 (1) अंतर्गत उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित लौटाने की राहत प्रदान किये जाने आवेदक आवेदन प्रस्तुत 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।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के आवेदन को अस्वीकृत एवं खंडित कर जवाब प्रस्तुत कर लेख किया गया है कि अनावेदक भू-संपदन के क्षेत्र में कार्य करने वाली विधिवत् रजिस्टर्ड कंपनी है एवं उसने वर्ष 2009-2010 में कोरम प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य विधिवत् शुरू किया था। आवेदक से दिनांक 05.06.2015 को संपूर्ण राशि प्राप्त होने के उपरांत उसने दिनांक 25.06.2015 को पंजीकृत विक्रय अनुबंध

निष्पादित कर आवेदक को विवादित परिसर आबंटित कर दिया था एवं विक्रय अनुबंध के उपरांत से आवेदक विवादित परिसर के आधिपत्य में है।

4. अनावेदक क्रमांक-1 ने उल्लेख किया गया कि आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के प्रमोशन के दौरान ही दिनांक 28.07.2012 को स्पॉट बुकिंग करवाई गई थी एवं ब्रोशर में दर्शित समस्त सुविधाएँ आवेदक को प्रदान करने की सहमति दी गई थी। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक की मौखिक सहमति से आंतरिक सुविधाएँ कम करते हुए उसके एवज में रुपये 11,90,170/- (अनुबंध रजिस्ट्रेशन की स्टाम्प ड्यूटी के समान राशि) दिनांक 05.06.2015 को वापस कर दी थी। अनावेदक क्रमांक-1 ने बताया है कि विवादित परिसर आवेदक ने आई.डी.एफ.सी. बैंक में बंधक रखकर ऋण प्राप्त कर क्रय किया है एवं आवेदक द्वारा ऋण राशि का समय पर भुगतान नहीं किये जाने से वर्तमान में बैंक ने विवादित परिसर को आधिपत्य में ले लिया है और बैंक द्वारा विधिवत् नीलामी की कार्यवाही की जा रही है। वर्तमान में विवादित परिसर का आधिपत्य बैंक के अधिकार क्षेत्र में है। अतः आवेदक का यह कथन, कि उसे आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, गलत है।

अनावेदक क्रमांक-2 की ओर से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि उसके द्वारा विवादित परिसर का अनुमानित मूल्यांकन रुपये 1 करोड़ 74 लाख 99 हजार करवाया गया तथा उसके विरुद्ध रुपये 1.53 करोड़ का ऋण आवेदक को प्रदाय किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 ने उल्लेख किया है कि प्रस्तुत शिकायत आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य है तथा इसमें उसकी कोई सहभागिता नहीं है। अतः उसे प्रकरण में उन्मोचित किया जाये।

5. 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 अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंप दिया गया है ?
 2. क्या प्रकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत प्रचलनशील है ?
6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत कथनों, दस्तावेजों एवं उस पर प्रस्तुत तर्कों से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक से विक्रय बैनामा दिनांक 30.05.2015 को निष्पादित कर संपूर्ण राशि दिनांक 05.06.2015 तक प्राप्त होने उपरांत दिनांक 25.06.2015 को पंजीकृत विक्रय अनुबंध

के माध्यम से विवादित परिसर को आवेदक को प्रदाय किया गया है। यह भी स्पष्ट है कि आवेदक की मौखिक सहमति उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा रुपये 11,90,170/- (विवादित परिसर के विक्रय अनुबंध के पंजीयन में लगने वाली स्टाम्प ड्यूटी के समान राशि) उसने आवेदक को दिनांक 05.06.2015 वापस किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से शॉप का काम अपूर्ण प्रतीत होता है। किन्तु आवेदक द्वारा ही तर्क के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि विवादित परिसर में फ्लोरिंग, वातानुकूलन आदि न किये जाने संबंधी मौखिक सहमति अनावेदक क्रमांक-1 को उन्होंने दी थी तथा उपरोक्त उल्लेखित राशि रुपये 11,90,170/- (स्टाम्प ड्यूटी के समान राशि) अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दी गई थी। इस बात की भी पुष्टि होती है कि आवेदक द्वारा विवादित परिसर क्रय किये जाने हेतु प्राप्त ऋण की किश्त का भुगतान समय पर नहीं किया है। जिससे ऋण Non Performing Asset (गैर निष्पादनीय आस्ति) हो गया है तथा अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा "वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन तथा प्रतिभूतिहित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002" (SARFAESI ACT) अंतर्गत विवादित परिसर के आधिपत्य/आधिग्रहण एवं नीलामी हेतु बैंक द्वारा सक्षम न्यायालय में आवेदक के विरुद्ध आवेदन दिनांक 04.12.2018 को किया गया है, जो वर्तमान में प्रक्रियाधीन है। यह भी स्थापित है कि उक्त प्रकरण वर्तमान प्रकरण (जो दिनांक 02.04.2019 को दर्ज हुआ है) से पूर्व ही दिनांक 04.12.2018 को सक्षम न्यायालय में दर्ज हो चुका है। साथ ही आवेदक अपने कथन की, उसने अनावेदक क्रमांक-1 से आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनेको बार अनुरोध किया है, को प्रमाणित करने में असफल रहा है एवं विक्रय इकरारनामा के अनुसार 2 वर्ष 3 माह व्यतीत हो जाने उपरांत भी आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई विधिक कार्यवाही नहीं की गई है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि आंतरिक सुविधाओं में कमी आवेदक की सहमति से की गई है तथा विवादित परिसर का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त रहा है। यह बात उसके रजिस्टर्ड बैनामे में अंतिम पैरा में उल्लेखित है:—

"That, after having so purchased the above said lands, the above said owner got its name duly mutated in concerned Revenue Records as owner and possessor."

7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि SARFAESI ACT की धारा-35 एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास), 2016 अधिनियम की धारा-89 दोनों में ही उल्लेख है कि "अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के असंगत होने पर प्रभावी

होंगे।” यह स्पष्ट है कि भू-संपदा के क्षेत्र में भू-संपदा (विनियमन और विकास), 2016 अधिनियम के उपबंध SARFAESI ACT के उपबंधों के ऊपर प्रभावी होंगे, किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा SARFAESI ACT अंतर्गत आवेदक के विरुद्ध कार्यवाही पूर्व दिनांक 04.12.2018 से सक्षम न्यायालय में संस्थित एवं प्रक्रियाधीन हैं तथा आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत उसके पश्चात् दिनांक 02.04.2019 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। आवेदक का आवेदन SARFAESI ACT अंतर्गत की जा रही विधिसम्मत कार्यवाही को प्रभावित करने के उद्देश्य से किया जाना प्रतीत होता है। अतः प्राधिकरण उक्त कार्यवाही में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करता है।

8. प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण नस्तीबद्ध करते हुए अभिलेखागार भेजा जावे।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष