



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00500

— समक्ष —

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

श्री गौतम चंद जैन, पिता—श्री विजय लाल जैन,  
निवासी—सी-290, फनफेस्टा ग्राउण्ड के पास,  
शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा. लि.  
द्वारा डायरेक्टर—श्री रामरतन चौधरी,
- (02) श्री रामरतन चौधरी डायरेक्टर,  
मेसर्स पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा. लि.,
- (03) श्री अमितेश चौधरी, डायरेक्टर  
मेसर्स पंचामृत इंटरटेनमेंट प्रा. लि.,  
निवासी—75 सी, पार्क स्ट्रीट, तीसरा तल,  
कोलकता (वेस्ट बंगाल),
- (04) रायपुर डेव्हलपमेंट अथॉरिटी,  
पता—आर.डी.ए. कॉम्पलेक्स,  
राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ योजना, रायपुरा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30 / 11 / 2019)

आवेदक श्री गौतम चंद जैन, पिता—श्री विजय लाल जैन, निवासी—290, फनफेस्टा ग्राउण्ड के पास, शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा 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 अनावेदक क्रमांक—1 कम्पनी अधिनियम, 1956 अंतर्गत पंजीकृत कम्पनी है तथा अनावेदक क्रमांक—2 एवं 3 प्रश्नाधीन कम्पनी के डायरेक्टर हैं। अनावेदक क्रमांक—4 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रोजेक्ट अनुबंध दिनांक 17.09.2010 का निष्पादक है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पंजीकृत लीज डीड

दिनांक 08.05.2015 को अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में निष्पादित की गई है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा कम्पनी के डायरेक्टर के रूप में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में व्यवसायिक दुकान को सब-लीज किये जाने हेतु दिनांक 15.06.2014 को अनुबंध निष्पादित किया गया है। उक्त अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन दुकान का क्षेत्रफल 869.4 वर्गफीट (69'X12.6') है तथा शेड एरिया का क्षेत्रफल 2070 वर्गफीट है। इस प्रकार कुल क्षेत्रफल 2939.4 वर्गफीट है, जिसे 30 वर्ष की अवधि के लिए सब-लीज किये जाने हेतु अनुबंध किया गया है। अनुबंध के अनुसार प्रश्नाधीन सौदे की कुल राशि रुपये 20 लाख है, जिसके विरुद्ध आवेदक ने चेक्स के माध्यम से दिनांक 27.05.2014 से दिनांक 12.12.2014 तक कुल रुपये 21 लाख का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है।

आवेदक के अनुसार वह प्रश्नाधीन दुकान में रेस्टोरेन्ट का संचालन कर रहा है, किन्तु पिछले कुछ महीनों से अनावेदक क्रमांक-1,2 व 3 द्वारा बिजली का बिल उपलब्ध नहीं कराया जा रहा है। कम्पनी द्वारा अपने कर्मचारी के माध्यम से विद्युत बिल की राशि प्राप्त कर, बिना सील के कोरे कागज में पावती दी जा रही है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 व 2 से विद्युत बिल एवं वास्तविक भुगतान की पावती प्रदाय करने हेतु अनुरोध किया गया है। इसके उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा उक्त दस्तावेज प्रदाय नहीं किये गये हैं।

सब-लीज हेतु निष्पादित अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को अनावेदक क्रमांक-4 से एन.ओ.सी. प्राप्त करनी थी, जिसका उल्लेख अनावेदक क्रमांक-1 व 4 के मध्य निष्पादित अनुबंध में भी है। उक्त एन.ओ.सी. प्राप्ति की सूचना आवेदक को दी जानी है, जिसके उपरांत ही लीज दिनांक प्रारंभ होनी थी। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा आवेदक को नहीं दी गई है। इसके स्थान पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 15.10.2018 को आवेदक को विधिक नोटिस के माध्यम से रुपये 3 हजार वार्षिक रेंट तथा हाईवोल्टेज विद्युत सुविधा हेतु रुपये 25,000/- की मांग की गई है। उक्त नोटिस में यह भी उल्लेखित है कि यदि आवेदक द्वारा उपरोक्त राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्रश्नाधीन दुकान की लीज अन्य व्यक्ति के नाम स्थानांतरित कर दी जावेगी। आवेदक के अनुसार उसने उक्त नोटिस के जवाब में यह स्पष्ट बताया है कि हाईवोल्टेज विद्युत प्रभार का उल्लेख उनके मध्य निष्पादित अनुबंध में नहीं है तथा आवेदक को हाईवोल्टेज विद्युत की आवश्यकता भी नहीं है। आवेदक को सब-मीटर से विद्युत प्रदाय की जा रही है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने उनके मध्य निष्पादित अनुबंध की कंडिका-4 का पालन नहीं किया है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 को सौदे की निर्धारित राशि से रुपये एक लाख की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है तथा पांच वर्षों के किराये के रूप में रुपये 15,000/- भी अनावेदक क्रमांक-1 को प्रदाय किये हैं। अतः आवेदक

ने अनावेदकगण को अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ प्रश्नाधीन दुकान की रजिस्टर्ड सब लीज डीड निष्पादित किये जाने निर्देशित करने एवं उससे ली गई अतिरिक्त राशि वापस करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को विद्युत बिल उपलब्ध कराने एवं वाद व्यय दिलाये जाने 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 बाबत 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, 2 व 3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-1 पंजीकृत फर्म है, जिसके डायरेक्टर श्री अमितेश चौधरी, अनावेदक क्रमांक-3 हैं। उनके अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 श्री रामरतन चौधरी का प्रश्नाधीन फर्म से कोई सरोकार नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने उपरोक्त फर्म के नाम से रायपुर विकास प्राधिकरण से प्राप्त लीज पर फनवर्ल्ड तथा अन्य मनोरंजक झूलों इत्यादि का, नगर निगम एवं नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालयों के शर्तों के अधीन संचालन किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा कोई भी बिल्डिंग या कॉलोनी का कार्य नहीं किया जाता है। अनावेदकगण को उपरोक्त उल्लेखित लीज 30 वर्षों के लिए रिक्रियेशन पार्क हेतु प्राप्त हुई है एवं अनावेदक क्रमांक-1 के माध्यम से, अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा लीज की शर्तों के अनुरूप कार्य का संचालन किया जा रहा है।

अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने आवेदक से कोई सब लीज अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज केवल प्रारूप है, जिसमें आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य उक्त दुकान के मौखिक सौदे की कुछ शर्तों का लेख है। उक्त प्रारूप में वार्षिक लीज रेंट का निर्धारण एवं अन्य शर्तों का निर्धारण शेष है। इस कारण प्रारूप की कंडिका-1 को खाली छोड़ा गया है तथा सब लीज की अवधि भी उल्लेखित नहीं है। प्रारूप में अनावेदक क्रमांक-2 का हस्ताक्षर है, जिसका फर्म से कोई संबंध नहीं है। प्रारूप ना तो रजिस्टर्ड है, ना ही नोटरी द्वारा सत्यापित है एवं इसमें किसी साक्षी के हस्ताक्षर भी नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने आवेदक को विद्युत शुल्क रूपये 25,000/- प्रतिमाह तथा उपरोक्त उल्लेखित अन्य शर्तों को सम्मिलित करते हुए रजिस्टर्ड लीज डीड निष्पादन हेतु आग्रह किया गया है, किन्तु आवेदक द्वारा कोई रुचि नहीं ली गई है।

अनावेदकगण ने रूपये 21 लाख प्राप्त होना स्वीकार करते हुए बताया है कि उन्होंने आवेदक को रकम वापस करने का प्रयास किया है, परन्तु वह रकम वापस नहीं लेना चाहता है। चूँकि उनके मध्य प्रश्नाधीन दुकान का पक्का सौदा नहीं हुआ है, इसलिए उन्होंने अनावेदक क्रमांक-4 से अनापत्ति प्रमाण पत्र की मांग नहीं की है। आवेदक के द्वारा प्रश्नाधीन दुकान की सब-लीज में अनावेदकगण की शर्तों का पालन नहीं किये जाने के कारण, रजिस्टर्ड सब-लीज डीड का पालन नहीं किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन विवाद में आवेदक को सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत करना चाहिए एवं उसे प्राधिकरण में शिकायत करने का अधिकार नहीं है। अतः उन्होंने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-4 ने दिनांक 20.06.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुए यह बताया है कि वह प्रश्नाधीन वाद में केवल औपचारिक पक्षकार हैं। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रोजेक्ट अनुबंध दिनांक 17.09.2010 को तथा रजिस्टर्ड लीज डीड दिनांक 08.05.2015 को निष्पादित की गई है। उक्त अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 व 4 के मध्य हुये संब्यवहार में उत्पन्न विवाद का निपटारा राज्य शासन द्वारा नियुक्त आर्बिट्रेटर के माध्यम से किया जाना है। हाँलाकि प्रश्नाधीन शिकायत उपरोक्त उल्लेखित अभिलेखों में प्रदत्त अधिकारों के कारण उत्पन्न हुई है, किन्तु आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के कृत्यों के संबंध में कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है। उसने प्रश्नाधीन अनुबंध की कंडिका-5.1 का उल्लेख करते हुए बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निष्पादित सब लीज डीड के बारे में सूचित करना था एवं प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सभी उपयोगकर्ताओं के बारे में भी जानकारी प्रदाय करनी थी, परन्तु अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा कोई सूचना नहीं दी गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-4 ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-4 के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट-रिक्रियेशन पार्क हेतु दिनांक 17.09.2010 को अनुबंध निष्पादित हुआ तथा प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्टर्ड लीज

डीड का निष्पादन दिनांक 08.05.2015 को किया गया है। उपरोक्त लीज डीड 30 वर्षों की अवधि हेतु निष्पादित की गई है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक व अनावेदक क्रमांक— 1, 2 व 3 के मध्य प्रश्नाधीन दुकान हेतु दिनांक 15.06.2014 को सौदा हुआ है, जिसके एवज में अनावेदकगण ने रूपये 21 लाख प्राप्त किये हैं। उपरोक्त प्रोजेक्ट अनुबंध के आर्टिकल-5, “ग्रंट ऑफ लीज” की कंडिका-5.1 में उल्लेखित है कि – “RDA shall lease the project land in favour of the Developer who in turn is authorized to sub-lease and provide possession of the commercial units/areas to the Users and collect premium/charges (as advance/installment) for any saleable commercial constructed units/areas in the Project for a lease period of 30 (thirty) years and shall inform RDA about registration of such lease deed, to be executed by the Developer in favour of the Users on appropriate stamp paper, which shall be so registered by the Developer within 30 (thirty) days from the receipt of such written request from the Users. All premium (s) charges shall be at the sole discretion of the developer and RDA shall not have any rights to impose any rights to impose any rates/conditions on such premium(s). The area of Recreation Park & Swimming pool including Kids World/Commercial shall remain with the Developer only”.

अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा उपरोक्त कंडिका अनुसार सब लीज डीड की जानकारी रायपुर विकास प्राधिकरण को नहीं दी गई है। ना ही उससे अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-4 को उपरोक्तानुसार जानकारी नहीं प्रदाय की गई है, जो दोनों पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध का उल्लंघन है। उक्त अनुबंध में अनावेदक क्रमांक-1 की ओर से अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा हस्ताक्षर किये गये हैं, जो अनुबंध दिनांक को फर्म के डायरेक्टर थे तथा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेज से यह प्रमाणित होता है कि सितम्बर, 2017 में उन्होंने डायरेक्टर के पद से त्याग पत्र दिया है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य दिनांक 15.06.2014 को सब लीज डीड हेतु निष्पादित अनुबंध में भी उन्होंने फर्म के डायरेक्टर के रूप में हस्ताक्षर किये हैं। अतः अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 का यह कथन सही नहीं है कि अनावेदक क्रमांक-2 का प्रश्नाधीन फर्म से कोई सरोकार नहीं है।

उपरोक्त सब लीज हेतु अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक-2 में कंडिका-4 में यह शर्त उल्लेखित है कि “यह कि वार्षिक लीज रेन्ट की अदायगी तिथि, रायपुर विकास प्राधिकरण एवं उपपट्टादाता/डेवलपर के मध्य दिनांक 17.09.2010 को निष्पादित प्रोजेक्ट एग्रीमेंट के आर्टिकल 5.1 में निर्धारित शर्त का पालन प्रकिया अनुसार किया जाकर रायपुर विकास प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर पट्टाग्राहिता/यूजर को लिखित सूचना देने तिथि से प्रारंभ होगी।” परन्तु

अनावेदकगण द्वारा आर्टिकल 5.1 का पालन नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका-1 में वार्षिक लीज रेन्ट रूपये 3,000/- उल्लेखित है तथा कंडिका-5 में प्रश्नाधीन दुकान का उपयोग रेस्टारेन्ट के कार्य के लिए किये जाने का भी उल्लेख है। इस प्रकार अनुबंध के अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि अनुबंध में कहीं भी हाईवोल्टेज विद्युत कनेक्शन का उल्लेख नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि उक्त दुकान में संचालित रेस्टारेन्ट में हाईवोल्टेज विद्युत कनेक्शन की आवश्यकता है। ना ही उनके द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके, कि क्यों उन्होंने प्रश्नाधीन दुकान की रजिस्टर्ड सब लीज डीड का निष्पादन नहीं किया है ? यह भी अस्पष्ट है कि इस संबंध में रायपुर विकास प्राधिकरण को उभय पक्षों द्वारा कोई जानकारी क्यों नहीं दी गई ? जबकि प्रश्नाधीन भूमि का मूल भूमिस्वामी रायपुर विकास प्राधिकरण है एवं अनावेदकगण को भूमि 30 वर्ष की लीज पर रिक्रियेशन पार्क के संचालन हेतु प्राप्त है। आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 दोनों ने ही यह स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा विगत पांच वर्षों से प्रश्नाधीन दुकान में रेस्टारेन्ट का संचालन किया जा रहा है एवं विद्युत देयक का भी भुगतान आवेदक ही कर रहा है। उभय पक्ष इस बात को भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि यदि प्रश्नाधीन दुकान का सौदा रूपये 20 लाख में हुआ था, तो फिर रूपये 21 लाख का भुगतान क्यों किया गया ? इस बात पर भी संदेह उत्पन्न होता है कि ना तो आवेदक द्वारा अतिरिक्त राशि वापस करने की विगत 5 वर्षों में मांग की गई है। ना ही अनावेदकगण द्वारा रूपये 1 लाख की अतिरिक्त राशि विगत 5 वर्षों में वापस की गई है। साथ ही साथ आर.डी.ए. से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त रजिस्टर्ड सब लीज डीड का निष्पादन भी नहीं हुआ है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक- 1, 2 व 3 ने यह भी बताया है कि उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 12 लोगों के साथ रजिस्टर्ड सब लीज डीड का निष्पादन किया है, जिसकी सूचना उन्होंने प्रकरण की सुनवाई के दौरान रायपुर विकास प्राधिकरण को दी है एवं इसके पूर्व आर.डी.ए. को सूचना नहीं दी थी। आवेदक ने भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात हो सके, कि रूपये 21 लाख का भुगतान पश्चात् रजिस्टर्ड सब लीज डीड निष्पादित करवाने हेतु उसने क्या प्रयास किया है। ऐसी परिस्थितियों में यदि उन दोनों के मध्य कोई विवाद उत्पन्न हुआ है, तो इस बारे में रायपुर विकास प्राधिकरण को सूचित क्यों नहीं किया गया।

उभय पक्षों के उत्पन्न विवाद केवल विद्युत कनेक्शन या अतिरिक्त राशि संबंधी विवाद नहीं है, बल्कि इसमें प्रश्नाधीन दुकान की सब लीज डीड के संबंध में भी विवाद है। चूँकि उक्त भूमि का भूमिस्वामी रायपुर विकास प्राधिकरण

है एवं अनावेदक क्रमांक- 1 व 4 के मध्य निष्पादित अनुबंध तथा लीज डीड के द्वारा प्रदत्त अधिकारों के कारण ही प्रश्नाधीन विवाद उत्पन्न हुआ है। ऐसी परिस्थितियों में उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद का निराकरण रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा किया जाना उचित होगा।

- 6 उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को आदेशित किया जाता है कि उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद का दो माह के भीतर निराकरण कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे। रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश उभय पक्षों पर बंधनकारी होगा।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष