



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00684

— समक्ष —

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

(1) श्री संजय कुमार वर्मा, पिता—श्री अलख राम वर्मा,
(2) श्री अजय कुमार वर्मा, पिता—श्री अलख राम वर्मा,
निवासी—मकान नं.—35, वार्ड नं.—09,
बैंक पारा, खरोरा, तहसील—तिल्दा,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

अजय वर्मा डेव्हलपर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री अजय वर्मा, पिता—श्री जी.एस. वर्मा,
निवासी—आर.डी.ए. कॉलोनी, जल गृह मार्ग,
टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“प्रखर नगर फेस-1” खरखराडीह, नवापारा, तह.—अभनपुर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30 / 10 / 2019)

आवेदकगण श्री संजय कुमार वर्मा एवं श्री अजय कुमार वर्मा, पिता—श्री अलख राम वर्मा, निवासी—मकान नं.—35, वार्ड नं.—09, बैंक पारा, खरोरा, तहसील—तिल्दा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा खरखराडीह, अभनपुर, रायपुर में “प्रखर नगर फेस-1” के नाम से बिना किसी अनुमति के भूखण्ड विकास प्रोजेक्ट में 111 भूखण्ड विक्रय किए गए हैं। आवेदकगण ने बताया है कि उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 3500 वर्गफीट क्षेत्रफल के दो भूखण्ड, प्रत्येक की लागत राशि 4,90,000/- में क्रय करने हेतु विक्रय बैनामा दिनांक 05.10.2016 को निष्पादित किया। विक्रय बैनामा अनुसार अनावेदक को किनारे के दो व्यपवर्तित भूखण्ड, कुल क्षेत्रफल 7000 वर्गफीट, कुल राशि 9,80,000/- में आवेदकगण को प्रदाय करना था। बैनामा की कंडिका-7 अनुसार अनावेदक को डब्ल्यू.बी.एम. रोड, विद्युत पोल तथा पीने की पानी की व्यवस्था भी करनी थी, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। अनावेदक

ने प्रश्नाधीन भूखण्डों का कुल राशि 1,50,000/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 07.10.2016 को निष्पादित किया है, जबकि विक्रय बैनामा में कुल मूल्य 9,80,000/- उल्लेखित है। आवेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्डों हेतु रुपये 5,42,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है, परन्तु अनावेदक द्वारा केवल रुपये 1,95,000/- की ही रसीद प्रदान की गई है। इसके अलावा आवेदकगण ने रुपये 41,000+26,000 = 67,000/- का भुगतान विक्रय बैनामा निष्पादन दिनांक को किया है तथा रुपये 1,24,000/- अनावेदक के खाते में हस्तांतरित किये हैं। आवेदकगण ने मासिक किश्तों में भी रुपये 1,56,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है एवं रुपये 12,000/- (प्रत्येक) के 15 पोस्ट डेटेड चेक्स भी अनावेदक को प्रदाय किये हैं। आवेदकगण का कथन है कि आवेदक क्रमांक-1 के भारतीय थल सेना में कार्यरत होने के कारण भुगतान में समस्या ना हो, इसलिए पोस्ट डेटेड चेक्स अनावेदक को दिए गए हैं। परन्तु अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. और अन्य व्यय होना बताया जाकर आवेदकगण से अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है। अतः आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण करने अनावेदक को निर्देशित कर, भूखण्डों का आधिपत्य दिलाये जाने तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन कराने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने मानसिक क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने का भी निवेदन अपने आवेदन में किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 ने दिनांक 22.06.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदक क्रमांक-1 एवं 2 सगे भाई हैं तथा आवेदक क्रमांक-1 द्वारा भारतीय थल सेना में कार्यरत रहते हुए भी जमीन क्रय-विक्रय का व्यवसाय किया जा रहा है। अनावेदक ने बताया है कि उसने आवेदकगणों के साथ मिलकर प्रखर ग्रुप के नाम से भूखण्ड विकास प्रोजेक्ट प्रारंभ किया था तथा आवेदक क्रमांक-1 द्वारा ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का ब्रोशर, आबंटन नियम एवं शर्तें तैयार की गई हैं। अनावेदक का कथन है कि आवेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 28 भूखण्डों का विक्रय करवाया गया है तथा इसके एवज में अनावेदक से कमीशन के रूप में 10% की नगद राशि व भूखण्ड भी प्राप्त किया गया है। आवेदक क्रमांक-1 उपरोक्त उल्लेखित 28 भूखण्डों हेतु निष्पादित विक्रय बैनामों में साक्षी भी है एवं मासिक किश्तों के रूप में उसने क्रेताओं से विक्रय प्रतिफल भी प्राप्त किया है। आवेदक क्रमांक-1 से उक्त विक्रय प्रतिफल की मांग किये जाने पर उसने अनावेदक को धमकी भी दी है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक क्रमांक-1 आस्था प्रापर्टी कन्सल्टेंट के नाम से अवैध प्लानिंग का कार्य कर रहा है एवं इस फर्म का रेरा में

एजेंट के रूप में पंजीयन भी कराया है। अनावेदक ने बताया है कि आवेदक क्रमांक-1 द्वारा ही डब्लू.बी.एम. रोड, विद्युत पोल एवं पानी की सुविधा का आश्वासन देकर भूखण्ड विक्रय किए गए हैं। आवेदक क्रमांक-1 द्वारा ही रुपये 9,80,000/- के विक्रय बैनामा निष्पादन उपरांत रुपये 1,50,000/- में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करवाया गया है, ताकि उनके विरुद्ध किसी प्रकार की जांच ना हो एवं अतिरिक्त आयकर भुगतान से बचा जा सके।

अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने रुपये 51,000/- नगद भुगतान किया है तथा शेष राशि रजिस्ट्री बैनामा उपरांत भुगतान करने का आश्वासन दिया गया था। आवेदक क्रमांक-1 की पत्नि श्रीमती ममता वर्मा द्वारा कुल राशि 1,56,000/- का भुगतान किया गया है एवं कुल राशि 1,80,000/- के रुपये 12,000/- प्रतिमाह की किश्त के 15 पोस्ट डेटेड चेक्स भी प्रदाय किये गये हैं। परन्तु श्रीमती ममता वर्मा द्वारा यह चेक खसरा नं.-645/5 को क्रय करने के एवज में प्रदाय किये गये हैं। अनावेदक का कथन है कि उसके तथा आवेदक क्रमांक-1 के मध्य स्वयं आवेदक, उसकी पत्नि एवं अन्य क्रेताओं से संबंधित वित्तीय संव्यवहारों में भुगतान शेष है, जिसकी मांग अनावेदक द्वारा आवेदक क्रमांक-1 से की जाती रही है। अनावेदक ने जी.एस.टी. या अन्य व्यय के संबंध में आवेदकगण से कोई राशि नहीं मांगी है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए उसे मानसिक क्षतिपूर्ति एवं वाद-व्यय 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक 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 आवेदकगण प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दो भूखण्ड, कुल क्षेत्रफल 7000 वर्गफीट, कुल राशि 9,80,000/- में क्रय करने हेतु विक्रय बैनामा दिनांक 05.10.2016 को निष्पादित किया गया तथा संबंधित भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 07.10.2016 को कुल मूल्य 1,50,000/- में निष्पादित किया गया। निश्चित तौर पर उभय पक्षों द्वारा आपसी सहमति से रुपये 9,80,000/- लागत के भूखण्डों का पंजीयन रुपये 1,50,000/- लागत बताकर करवाया गया है। स्पष्टतः उभय पक्षों द्वारा भूखण्ड की वास्तविक कीमत छुपाने हेतु ऐसा कार्य किया गया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह भी प्रतीत होता है कि आवेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्डों के अतिरिक्त अन्य भूखण्डों से संबंधित

संव्यवहार भी रहा है। आवेदक क्रमांक-1 भारतीय थल सेना में प्रदेश से बाहर पदस्थ होते हुए भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के 28 भूखण्डों के विक्रय बैनामा में साक्षी रहा है तथा आवेदक क्रमांक-1 द्वारा अपनी पत्नि एवं अन्य रिश्तेदारों हेतु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने हेतु सौदा किया जाना स्वीकार किया गया है। इन सभी तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि आवेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक के मध्य प्रमोटर-आबंटिती के अतिरिक्त एजेंट/निवेशक-प्रमोटर के रूप में भी संव्यवहार रहा है। ऐसी परिस्थिति में यह निश्चित तौर पर ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि आवेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्डों के कुल मूल्य के विरुद्ध कितनी राशि का भुगतान किया है। साथ ही इस बात पर भी संदेह उत्पन्न होता है कि कोई भी व्यक्ति रूपये 9,80,000/- मूल्य के भूखण्डों का, रजिस्ट्री बैनामा रूपये 1,50,000/- में क्यों निष्पादित करेगा ? यह स्पष्ट नहीं है कि क्या उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्डों का सौदा क्रय करने हेतु किया गया था या अनावेदक द्वारा कमीशन के भुगतान हेतु आवेदकगण से भूखण्डों का सौदा किया गया था ? प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से उभय पक्षों द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सम्मिलित रूप से क्रय-विक्रय का कार्य किया जाना प्रतीत होता है। आवेदकगण द्वारा उक्त तथ्यों को छुपाते हुए प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण द्वारा स्वच्छ उद्देश्य से यह शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई है। ऐसी परिस्थिति में उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य से संबंधित न होकर, उनके मध्य आपसी व्यापारिक लेन-देन संबंधित विवाद होना प्रतीत होता है। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्नलिखित आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदकगण पर रूपये 5,000/- परिव्यय अधिरोपित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, आवेदक क्रमांक-1 के संबंध में भारतीय थल सेना को सूचित करना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदकगण, अनावेदक को वाद व्यय रूपये 5,000/- का भुगतान भी एक माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष