छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00950**

– **समक्ष** –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती मानसी शार्वा, पिता–श्री कोमल सिंह शार्वा,
निवासी–प्लॉट नं.–03, स्ट्रीट नं.–12, मोहित ट्रेडर्स के पास,
न्यू आदर्श नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

मेसर्स जगदम्बा इन्फ्राटेक,
निवासी–चन्द्रपुर, सम्राट चौक, भानापेट,
नेहर मेडिकल, जिला–चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)
पार्टनर्स –
(1) श्री मनोज छल्लानी, पिता–श्री चम्पालाल जैन,
निवासी– बालाजी ड्रीम सिटी,
ग्राम–सांकरा, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
(2) श्री संदीप उपलांचीवार, पिता–श्री दत्तात्रय उपलांचीवार,
निवासी–किलावार्ड विट्ठल मंदिर के पास,
भद्रावती, जिला–चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)
(3) श्री दिनेश थूल, पिता–काशीनाथ थूल,
निवासी–भीमनगर, सावंगी मेधे, वर्धा,
जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(4) श्री महेश केशदास, पिता–श्री केशदास बजा,
निवासी–रामनगर, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)
(5) श्री उदय सिंह भदौरिया, पिता–श्री लखपत सिंग भदौरिया,
निवासी–शिवनगर वार्ड नं.–4 नेरपरसोपत,
यवतमाल, जिला–यवतमाल (महाराष्ट्र)
(6) श्री अजय अडगुडवार, पिता–श्री शंकरराव अडगुडवार,
निवासी–अंचलेश्वर वार्ड, जिला–चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)
(7) श्री ओमप्रकाश सारडा, पिता–श्री बुरालाल सारडा
निवासी–भानापेठ, जिला–चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)
(8) श्री राजू महाकालकर, पिता–श्री बसंतराव महाकालकर,
निवासी–मालगुजारी पुरा किलावार्ड विट्ठल मंदिर के पास,
वर्धा, जिला–वर्धा (महाराष्ट्र)

(9) मेसर्स एक्टिव ग्रोथ आई.एन.सी.
निवासी–फर्स्ट फ्लोर हिन्द एनर्जीक, एच.पी.सी.एल, पेट्रोल पम्प,
न्यू आदर्श नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
(10) श्री विनय गुप्ता, पिता–श्री दयाशंकर गुप्ता,
(मेसर्स एक्टिव ग्रोथ पार्टनर),
निवासी–महावीर नगर गोलछा पार्क, रायपुर (छ.ग.)
(11) श्री विशाल नायडू, पिता–श्री पिया किशोर
(मेसर्स एक्टिव ग्रोथ पार्टनर),
निवासी–पेट्रोल पम्प, न्यू आदर्श नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
(12) श्री नुमान वर्मा, पिता–श्री हीरालाल वर्मा,
निवासी–ई–2/170, सूर्या विहार कॉलोनी,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–''बालाजी ड्रीम सिटी'', राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA200718000617

आदेश

(दिनाँक–14/09/2020)

आवेदिका श्रीमती मानसी शार्वा, पिता–श्री कोमल सिंह शार्वा, निवासी– प्लॉट नं.–03, स्ट्रीट नं.–12, मोहित ट्रेडर्स के पास, न्यू आदर्श नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''बालाजी ड्रीम सिटी'' में भूखण्ड क्रमांक–बी–308, क्षेत्रफल 1691.36 वर्गफीट को कुल रूपये 7,62,821/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 01.07.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने किश्तों में रूपये 5,40,511/– का भुगतान दिनाँक 13.05.2017 से दिनाँक 26.05.2018 तक अनावेदकगण को कर दिया है। आवेदिका के अनुसार 75 प्रतिशत राशि जमा करने के उपरांत भी रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कराने हेतु बार–बार अनुरोध करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री कराने हेतु टाल–मटोल किया जाता रहा है। अनावेदकगण ने ना तो कॉलोनाईजर एक्ट अनुसार कॉलोनी का विकास किया है और ना ही इकरारनामा अनुसार विकास कार्य किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को कॉलोनाईजर एक्ट के अंतर्गत निर्धारित प्रावधान अनुसार कालोनी विकसित करने तथा भूखण्ड क्रमांक–308/बी की आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री कराने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने प्रोजेक्ट को कॉलोनी के रूप में विकसित नहीं करने की स्थिति में भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक क्रमांक–10 के जेल में होने की सूचना प्राप्त होने पर उन्हें जेल अधीक्षक, केन्द्रीय जेल, दुर्ग के माध्यम से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रमांक–1 से 9 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–13 श्री नुमान वर्मा कभी भी अनावेदकगण के एजेंट के रूप में कार्यरत नहीं था और ना ही वर्तमान में एजेंट है। आवेदिका ने कभी भी बुकिंग राशि का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया है। आवेदिका के कथन अनुसार उसने अनावेदक क्रमांक–12 श्री विशाल नायडू को राशि का भुगतान किया है तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदें भी श्री विशाल नायडू द्वारा ही प्रदाय की गई हैं। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक–3 के हस्ताक्षर के फर्जी होने के कारण इकरारनामा को फर्जी व बनावटी बताया है। अनावेदकगण के अनुसार यदि आवेदिका ने जगदम्बा इन्फ्राटेक के नाम पर क्रय–विक्रय की राशि अनावेदक क्रमांक–11 व 12 के पास जमा कराई है, जिन्होंने छल पूर्वक अनावेदक क्रमांक–3 के नाम पर इकरारनामा निष्पादित किया है, तो इस हेतु अनाावेदकगण जिम्मेदार नहीं है। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों को एक्टिव ग्रोथ द्वारा प्रदाय किये जाने का लेख करते हुये उन्हें भी कूटरचित बताया है। अनावेदकगण ने अनावेदक क्रमांक–12 श्री विशाल नायडू द्वारा धोखाधड़ी किये जाने की जानकारी प्राप्त होने पर दिनाँक 29.10.2018 को थाना–सोमनी, जिला–राजनांदगांव में शिकायत भी दर्ज कराई है, जो प्रक्रियाधीन है। अनावेदकगण के अनुसार अनावेदक क्रमांक–12 ने फर्जी पार्टनरशिप डीड के नाम पर आवेदिका व अन्य व्यक्तियों के साथ छल से पैसा प्राप्त कर कार्यालय बंद कर दिया है, जबकि अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी का विकास निरंतर किया जा रहा है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका, अनावेदक क्रमांक–12 के प्रलोभन में आकर छल व धोखाधड़ी के शिकार हुई है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–10 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि मेसर्स जगजम्बा इन्फ्राटेक व अनावेदक क्रमांक–10 के मध्य जनवरी, 2017 में विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–10 को प्रोजेक्ट में निवेश कर विकास संबंधी कार्य करने थे तथा मार्केटिंग का विक्रय का भी कार्य करना था। अनावेदक क्रमांक–10 को विक्रय से प्राप्त राशि में से 70 प्रतिशत राशि का भुगतान अनावेदक

क्रमांक–1 को रूपये 20 करोड़ तक प्रदान करने का था। अनावेदक क्रमांक–10 ने इस हेतु रूपये 3 करोड़ का अग्रिम चेक भी अनावेदक क्रमांक–1 को प्रदान किया था। साथ ही समय–समय पर नगद राशि के रूप में कुल रूपये 2,28,00,000/– का भुगतान करते हुये विवादित प्रोजेक्ट में रूपये 1,86,26,940/– की लागत का विकास कार्य भी किया है। अनावेदक क्रमांक–10 ने 36 भूखण्डों का विक्रय व रजिस्ट्री कराकर प्राप्त राशि रूपये 2,96,33,768/– में से रूपये 2,01,40,020/– का भुगतान सीधे अनावेदक क्रमांक–1 के खाते में प्राप्त किया है तथा केवल रूपये 94,93,748/– स्वयं प्राप्त किये है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–10 ने 154 भूखण्डों के विक्रय हेतु इकरारनामा निष्पादित किया है तथा इसके एवज में कुल रूपये 4,50,53,943/– प्राप्त किये हैं। अनावेदक क्रमांक–10 के अनुसार उसने भूखण्डों के विक्रय से प्राप्त राशि रूपये 7,49,93,519/- को मार्केटिंग, कमीशन, टैक्स भुगतान आदि में निम्नानुसार व्यय किया है :–

Total amount invested in development of the said property	Rs. 1,86,26,940
Total amount paid as Revenue Tax	Rs. 18,38,851
Total amount paid as advertisement expenses	Rs. 41,70,050
Total amount paid as commission to various agents/brokers	Rs. 84,67,925
Total amount paid as salary and office expenses	Rs. 25,14,500
Total	Rs. 3,56,18, 266
Total amount paid as refund to customers	(-) Rs. 30,89,652
Grand Total	Rs. 3,25,28,614

इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–10 ने विवादित प्रोजेक्ट में रूपये 3,56,18,266/– का निवेश किया है। अनावेदक क्रमांक–10 ने किसी प्रकार की धोखाधड़ी नहीं की है। अनावेदक क्रमांक–10 ने अपंजीकृत विक्रय किये गये भूखण्डों की सूची में विवादित भूखण्ड के कुल मूल्य रूपये 8,02,399/– के विरूद्ध आवेदिका से रूपये 5,40,511/– प्राप्त होना दर्शाया है। अतः अनावेदक क्रमांक–10 ने अनावेदक क्रमांक–1 को रजिस्ट्री हेतु निर्देशित करने व अनावेदक क्रमांक–10 द्वारा व्यय राशि वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक–12 श्री विशाल नायडू द्वारा पृथक से कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–11 ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि वह अनावेदक क्रमांक–13 श्री नुमान वर्मा को जानता व पहचानता नहीं है, ना ही उसे उसके द्वारा किये गये कार्यों की

जानकारी है। अनावेदक क्रमांक–11 ने आवेदिका द्वारा भूखण्ड की बुकिंग किये जाने को स्वीकार करते हुये बताया है कि दिनाँक 15.05.2017 तक रिकाँस्टीट्यूशन पार्टनरशिप डीड के माध्यम से अनावेदक क्रमांक–11 को पार्टनर के पद से हटाने की कार्यवाही हो चुकी थी। आवेदिका को भुगतान की रसीद अनावेदक क्रमांक–10 द्वारा प्रदान की गई, जबकि भागीदार नहीं होने के कारण राशि प्राप्त करने व रसीद जारी करने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। अनावेदक क्रमांक–11 ने यह भी लेख किया है कि एक्टिव ग्रोथ के खातों का संचालन प्रारंभ से ही अनावेदक क्रमांक–12 श्री विशाल नायडू द्वारा किया जाता रहा है। अनावेदक क्रमांक–11 को आवेदिका के साथ निष्पादित किसी इकरारनामा के संबंध में कोई जानकारी नहीं है और ना ही उसे आवेदिका द्वारा भेजा गया कोई सूचना पत्र प्राप्त हुआ है। अनावेदक क्रमांक–11 ने अतिरिक्त कथन किया है कि रिकाँस्टीट्यूशन पार्टनरशिप डीड दिनाँक 15.05.2017 द्वारा उसे पार्टनरशिप से पृथक कर दिया गया है तथा श्री विशाल नायडू, श्री अंकिता चन्द्राकर, श्री अनुपम उपाध्याय व श्री विजय मिश्रा नवीन पार्टनर बने है और ये चारों ही लेन–देन की प्रक्रिया हेतु जवाबदार है। अनावेदक क्रमांक–11 के अनुसार आवेदिका, उसके व एक्टिव ग्रोथ के मध्य हुये संव्यवहार हेतु अनावेदक क्रमांक–11 से कोई अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक–11 ने आवेदिका का आवेदन सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक–13 श्री नुमान वर्मा ने अपने जवाब में लेख किया है कि मेसर्स एक्टिव ग्रोथ के मालिक श्री विशाल नायडू द्वारा उसे पाम्पलेट प्रदान किया गया था तथा वह उनके कार्यालय में कार्य करते हुये आने जाने वाले व्यक्तियों से श्री नायडू के निर्देशानुसार बातचीत करता था। आवेदिका द्वारा श्री नायडू से संपर्क कर भूखण्ड की बुकिंग कराई गई थी। अनावेदक क्रमांक–13 जगदम्बा इन्फ्राटेक या एक्टिव ग्रोथ द्वारा नियुक्त एजेंट नहीं था। वह केवल श्री विशाल नायडू के कार्यालय में दैनिक वेतन भोगी कर्मचारी था तथा एक्टिव ग्रोथ द्वारा अनुचित रीति से कार्य किये जाने की जानकारी होने पर उसने नौकरी छोड़ दी थी। अनावेदक क्रमांक–13 ने दस्तावेज के अवलोकन पर स्वीकार किया है कि उसने इकरारनामा में एक्टिव ग्रोथ का कर्मचारी होने के कारण गवाह के रूप में हस्ताक्षर किये हैं तथा उक्त इकरारनामा में जगदम्बा इन्फ्राटेक के पार्टनर के हस्ताक्षर के संबंध में उसे कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक–13 के अनुसार उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विवादित होने के संबंध में भी श्री कोमल सिंह सार्वा को सचेत किया था। अनावेदक क्रमांक–13 ने आवेदिका को किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं होने का लेख करते हुये आवेदिका के आवेदन को 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगणों 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 इकरारनामा अनुसार आवेदिका भूखण्ड का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने की पात्रता रखती है ?
2. क्या आवेदिका, किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक–10 मेसर्स एक्टिव ग्रोथ के मालिक अनावेदक क्रमांक–12 श्री विशाल नायडू ने आवेदिका से अनावेदक क्रमांक–1 के प्रोजेक्ट ''बालाजी ड्रीम सिटी'' में भूखण्ड क्रमांक–बी/308 क्षेत्रफल 1692.82 वर्गफीट को विक्रय करने हेतु दिनाँक 10.05.2017 को सौदा किया है। अनावेदक क्रमांक–10 ने उक्त सौदे के एवज में आवेदिका से रूपये 5,40,511/– प्राप्त किये हैं। इस संबंध में आवेदिका ने साक्ष्य स्वरूप अनावेदक क्रमांक–1 के साथ दिनाँक 01.07.2017 को निष्पादित इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। इकरारनामा अनुसार विवादित भूखण्ड का कुल विक्रय मूल्य रूपये 7,62,821/– है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 से 9 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–3 के द्वारा आवेदिका के साथ कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है तथा अनावेदक क्रमांक–12 द्वारा कूटरचित व फर्जी दस्तावेज के आधार पर आवेदिका से धोखाधड़ी की गई है।

इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित इकरारनामा निम्नलिखित गवाहों की उपस्थिति में निष्पादित हुआ है –(1) श्री नुमान सिंह वर्मा, पिता–श्री हीरालाल वर्मा, पता–इन्द्रप्रस्थ कॉलोनी, रायपुरा, रायपुर (छ.ग.) (2) श्री पीयूष कुमार सार्वा, पता–गोपीमा, न्यू आदर्श नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)। अनावेदक क्रमांक–13 ने दस्तावेज के अवलोकन पर इकरारनामा में गवाह के रूप में अनावेदक क्रमांक–10 का कर्मचारी होने के कारण हस्ताक्षर करना स्वीकार किया है, लेकिन उसके अनुसार उसके द्वारा गवाह के रूप में हस्ताक्षर करते समय अनावेदक क्रमांक–3 श्री संदीप उपलांचीवार उपस्थित नहीं थे। अतः अनावेदक क्रमांक–13 ने ''जगदम्बा इन्फ्राटेक के पार्टनर (अनावेदक क्रमांक–2 से 9) तथा क्रेता/आवेदिका के हस्ताक्षर के संबंध में जानकारी का अभाव होने के कारण इन्कार किया है।'' इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विवादित इकरारनामा में अनावेदक क्रमांक–13 द्वारा हस्ताक्षर किये गये है। इस तथ्य से प्राधिकरण द्वारा यह उपधारणा की जाती है कि अनावेदक क्रमांक–13 ने पढ़ समझकर इकरारनामा में हस्ताक्षर किये है। अनावेदक क्रमांक–13 का कथन कि ''इकरारनामा में विक्रेता जगदम्बा

इन्फ्राटेक के पार्टनर एवं क्रेता के हस्ताक्षर है जानकारी के अभाव में इन्कार है, चूँकि जगदम्बा इन्फ्राटेक के पार्टनर एवं क्रेता मेरे समक्ष हस्ताक्षर नहीं किये थे.....'' से यह उपधारणा की जाती है कि इकरारनामा में जगदम्बा इन्फ्राटेक के पार्टनर एवं क्रेता के हस्ताक्षर नहीं होने के संबंध में भी अनावेदक क्रमांक–13 को कोई जानकारी नहीं है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका द्वारा प्राथमिक साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत इकरारनामा को कूटरचित प्रमाणित करने के संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 से 9 द्वारा कोई तर्कपूर्ण व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–1 से 9 इकरारनामा को कूटरचित सिद्ध करने में असफल रहे हैं। इसके अतिरिक्त पूर्व में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों (प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00706-0714,0717-0720, 0722-0723, 0741, 0749-0752, 0773, 0783, 0843-0845)** से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक क्रमांक–1 से 9 द्वारा अनावेदक क्रमांक–10 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य व एजेंट के रूप में कार्य करने हेतु अधिकृत किया गया था। किन्तु उनके मध्य राशि के संव्यवहार को लेकर विवाद उत्पन्न होने के कारण अनावेदक क्रमांक–1 से 9 अनावेदक क्रमांक–10 को उक्त कार्य से पृथक कर दिया तथा वर्ष 2018 में अनावेदक क्रमांक–10 के विरूद्ध थाना–सोमनी, जिला–राजनांदगांव में शिकायत दर्ज कराई।

अनावेदक क्रमांक–10 ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों का विक्रय कर प्राप्त कुल राशि रूपये 7,49,93,519/- का उपयोग प्रोजेक्ट के विकास कार्यों, मार्केटिंग, कमीशन भुगतान, टैक्स भुगतान तथा अनावेदक क्रमांक–1 को नगद व खाते में भुगतान करने के संबंध में निम्नानुसार विवरण प्रस्तुत किया है :–

Total amount invested in development of the said property	Rs. 1,86,26,940
Total amount paid as Revenue Tax	Rs. 18,38,851
Total amount paid as advertisement expenses	Rs. 41,70,050
Total amount paid as commission to various agents/brokers	Rs. 84,67,925
Total amount paid as salary and office expenses	Rs. 25,14,500
Total	Rs. 3,56,18, 266
Total amount paid as refund to customers	(-)Rs. 30,89,652
Grand Total	Rs. 3,25,28,614

अनावेदक क्रमांक–10 के अनुसार 36, रजिस्ट्री हो चुके भूखण्डों के एवज में उसने रूपये 2,01,40,020/– का भुगतान अनावेदक क्रमांक– 1 को किया है तथा विभिन्न अवसरों पर नगद राशि रूपये 2,28,00,000/– का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक–1 को किया है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–10 द्वारा संपूर्ण नगद राशि के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई निश्चयात्मक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। लेकिन उपरोक्त उल्लेखित भुगतान विवरण व अनावेदक क्रमांक–10 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक–10 ने कुल प्राप्त विक्रय मूल्य रूपये 7,49,93,519/- में से रूपये (3,25,28,614 + 2,01,40,020 =) 5,26,68,634/– का उपयोग प्रोजेक्ट हेतु अथवा अनावेदक क्रमांक–1 को भुगतान करने हेतु किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–1 ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2020-01002, M-PRO-2020-01003 की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–10 द्वारा अन्य पूर्व प्रकरणों में व वर्तमान प्रकरण में भी प्रस्तुत ''रजिस्ट्री पेंडिंग प्लॉट्स'' की सूची में से सरल क्रमांक–47 व 48 पर दर्ज क्रेता श्री अंकुर मौर्य तथा सरल क्रमांक–140 पर दर्ज क्रेता श्रीमती उषा साहू से अनावेदक क्रमांक–10 के माध्यम से राशि प्राप्त होना स्वीकार किया है। जबकि उक्त सूची में वर्तमान आवेदिका का नाम सरल क्रमांक–36 पर अंकित है। सूची के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदिका ने उपरोक्त उल्लेखित क्रेताओं द्वारा बुकिंग किये जाने के पूर्व मई, 2017 में बुकिंग कराई थी।

निश्चित तौर पर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उपरोक्त सूची अनुसार राशि प्राप्ति के संबंध में विभिन्न प्रकरणों में विरोधाभासी कथन किये गये है। अतः उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अनावेदकगण के मध्य राशि के बटवारे/भुगतान संबंधी मतभेद होने के कारण उत्पन्न विवाद की वजह से आवेदिका द्वारा विक्रय मूल्य की लगभग 75 प्रतिशत राशि अर्थात् रूपये 5,40,511/– भुगतान किये जाने के उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा भूखण्ड की रजिस्ट्री हेतु कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न विवाद के कारण आवेदिका/आबंटिती को सौदे अनुसार भूखण्ड का विधिक आधिपत्य प्राप्त होने में विलंब होना न्यायसंगत व उचित नहीं है। अतः आवेदिका इकरारनामा अनुसार भूखण्ड का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने हेतु पात्र है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका, इकरारनामा अनुसार भूखण्ड का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने हेतु पात्र है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–10 ने अपंजीकृत विक्रयशुदा भूखण्डों की सूची में विवादित भूखण्ड का कुल विक्रय मूल्य रूपये 8,02,399/– दर्शाया है। परन्तु इकरारनामा अनुसार भूखण्ड का विक्रय मूल्य रूपये 7,62,821/– है। इस प्रकार आवेदिका ने विवादित भूखण्ड हेतु सौदे अनुसार निर्धारित कुल विक्रय मूल्य रूपये

7,62,821/— के विरूद्ध रूपये 5,40,511/— का भुगतान किया है। अतः आवेदिका अनावेदक क्रमांक—1 को विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये (7,62,821 — 5,40,511 =) 2,22,310/— का भुगतान कर विवादित भूखण्ड का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

यह भी ध्यान देने योग्य है कि पूर्व प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक क्रमांक—1 ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों के विक्रय से प्राप्त राशि की 70 प्रतिशत राशि विवादित प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में प्राप्त नहीं की है, जबकि भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—4(2)(l)(D) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से प्राप्त 70 प्रतिशत राशि का उपयोग केवल विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण व भूमि की लागत को पूरा करने हेतु करना है। अनावेदकगण/प्रमोटर का यह कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है व प्रमोटर को उक्त राशि प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना चाहिये।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—

1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक—बी—308 का पंजीयन आवेदिका के नाम पर करना सुनिश्चित करें। आवेदिका भी सौदे की शेष राशि अनावेदक क्रमांक—1 को दो माह के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला—राजनांदगांव व जिला—पंजीयक, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) को पत्र प्रेषित किया जावे। विवादित प्रोजेक्ट में प्राधिकरण द्वारा आदेशित भूखण्डों के अतिरिक्त शेष भूखण्डों के क्रय—विक्रय पर लगी रोक यथावत रहेगी।
2. अनावेदकगण/प्रमोटर, दो माह के भीतर भूखण्ड क्रमांक— बी—308 के सौदे पेटे में प्राप्त होने हेतु शेष राशि का 70 प्रतिशत (2,22,310 x 70% = 1,55,617/-) प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में जमा करना सुनिश्चित करे। जिला—पंजीयक, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) को यह निर्देशित किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त राशि का प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते में हस्तांतरण किये जाने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत करने उपरांत ही विवादित भूखण्ड के पंजीयन की कार्यवाही करें। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय आवेदिका द्वारा वहन किया जावेगा।

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष