



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01006

— समक्ष —

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

श्री नवीन तिवारी, पिता—श्री रमेश नारायण तिवारी,  
निवासी—फ्लैट नं.—302, टॉवर नं.—जी—12 ए,  
हरिद्वार ग्रीन्स रोसनाबाद,  
जिला—हरिद्वार (उत्तराखण्ड)

.....

आवेदक

विरुद्ध

संजय बाजपेयी बिल्डर्स प्रा. लि.,  
द्वारा डायरेक्टर—श्रीमती सरिता बाजपेयी,  
निवासी—बी.आर.—7, आर.डी.ए. बिल्डिंग,  
शारदा चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“न्यू स्वागत विहार, फेस—II”, बोरियाकला, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—18 / 06 / 2020)

आवेदक श्री नवीन तिवारी, पिता—श्री रमेश नारायण तिवारी, निवासी—फ्लैट नं.—302, टॉवर नं.—जी—12ए, हरिद्वार ग्रीन्स रोसनाबाद, जिला—हरिद्वार (उत्तराखण्ड) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “न्यू स्वागत विहार, फेस—II” बोरियाकला, रायपुर में भूखण्ड क्रय कर मकान नं.—पी 33 के निर्माण हेतु होम लोन के माध्यम से रूपये 13 लाख का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक के अनुसार उसने इसके अतिरिक्त भी राशि का भुगतान अनावेदक को किया है, परन्तु अनावेदक द्वारा राशि प्राप्त होने के 10 वर्ष पश्चात् भी मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने अनावेदक को प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने की समयावधि का उल्लेख करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध करते हुये प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाने का आग्रह किया है। मकान के निर्माण में हुये विलंब के कारण आवेदक ने मकान के एवज में भुगतान हेतु शेष राशि को भी नहीं लिये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसके द्वारा आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-पी-33, क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट, विक्रय कर दिनांक 10.02.2011 को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित कर आधिपत्य प्रदाय किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक से भवन निर्माण हेतु अनुबंध निष्पादन होने के संबंध में उसे कोई जानकारी नहीं है। परन्तु अनावेदक ने दिसम्बर, 2011 तक आवेदक से रूपये 10 लाख प्राप्त होने का कथन किया है। अनावेदक का कथन है कि संविदा या इससे संबंधित दस्तावेज के अभाव में मकान निर्माण के संबंध में कोई जवाब देना संभव नहीं है। किन्तु अनावेदक ने विवादित मकान का निर्माण करने का कथन करते हुये यह लेख किया है कि विवादित संपत्ति/मकान अनावेदक के आधिपत्य में नहीं है। अनावेदक इस संबंध में आवेदक को सहयोग प्रदान करने हेतु तैयार है। परन्तु मकान निर्माण हेतु अनुबंध के अभाव में अनावेदक ने आवेदक का 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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 द्वारा विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है?
  2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक से भूखण्ड क्रमांक-पी-33, क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट क्रय किया, जिसका पंजीकृत विक्रय बैनामा दिनांक 10.02.2011 को निष्पादित किया गया तथा विवादित भूखण्ड राजस्व अभिलेख में भी आवेदक के नाम पर दर्ज है। आवेदक के अनुसार उसने विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु अनावेदक से सौदा किया था तथा इसके एवज में रूपये 13 लाख का भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से किया है। आवेदक ने उक्त राशि के अतिरिक्त निम्नलिखित राशि के पृथक से भुगतान की रसीद/पावती प्रस्तुत की है :-

स.क्र.	पावती दिनांक	राशि
1.	21.09.2010	2,00,000 / -
2.	08.02.2011	42,800 / -
<b>योग</b>		<b>2,42,800 / -</b>

आवेदक ने उपरोक्त पावती के साथ ही निम्नलिखित अन्य भुगतान की रसीद भी प्रस्तुत की है :-

स.क्र.	पावती दिनांक	भूखण्ड क्रमांक	राशि
1.	08.02.2010	एन-86-1500 वर्गफीट	25,000 / -
2.	16.02.02010	जे-118-1500 वर्गफीट	1,20,000 / -
<b>योग</b>			<b>1,45,000 / -</b>

उपरोक्तानुसार राशि रूपये 1,45,000/- की रसीद भी आवेदक ने प्रस्तुत की है। परन्तु उक्त रसीदों में भूखण्ड क्रमांक विवादित भूखण्ड "पी-33, क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट" से पृथक अंकित है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अनावेदक से अन्य भूखण्ड संबंधी सौदे का भी कथन किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त रसीदों में भिन्न भूखण्ड क्रमांक अंकित होने के कारण यह प्रतीत होता है कि रूपये 1,45,000/- का भुगतान विवादित मकान हेतु नहीं किया गया है। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में बैंक ऋण संबंधी दस्तावेज भी प्रस्तुत किये हैं। बैंक द्वारा दिनांक 11.01.2011 को जारी "Disbursement schedule" में ऋण की राशि का निम्नानुसार भुगतान किये जाने का उल्लेख है।

Installment	Stage Description	Amount in Rs.
1.	For Registry on Plinth level	4,00,000/-
2.	Lintel level	3,00,000/-
3.	Slab level	3,00,000/-
4.	Finishing	3,00,000/-

इस प्रकार बैंक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित निर्माण चरण अनुसार लोन की किश्त प्रदाय जानी थी। परन्तु आवेदक ने लेख किया है कि बैंक द्वारा निर्माण की स्थिति की जानकारी प्राप्त किये बगैर अनावेदक को ऋण की संपूर्ण राशि का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार विवादित मकान आज भी अपूर्ण है। परन्तु अनावेदक ने इस संबंध में यह लेख किया है कि मकान निर्माण संबंधी किसी अनुबंध के अभाव में उसे मकान निर्माण व भुगतान संबंधी पूरी जानकारी नहीं है, लेकिन अनावेदक ने दिसम्बर, 2011 तक आवेदक से रूपये 10 लाख प्राप्त होना स्वीकार किया है। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि उसने विवादित भूखण्ड में भवन का निर्माण कार्य किया है, जो कि वर्ष 2013 में पूर्ण हो चुका है। अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में विवादित मकान की फोटोग्राफस भी प्रस्तुत की है।

प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उसने अनावेदक को विवादित मकान हेतु ऋण के माध्यम से रूपये 13 लाख का निम्नलिखित अनुसार भुगतान किया है :-

स. क्र.	भुगतान दिनाँक	भुगतान की गई राशि
1.	25.01.2011	4,00,000 / -
2.	30.11.2011	6,00,000 / -
3.	22.11.2012	3,00,000 / -

इसी प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों से निम्नलिखित राशि का भुगतान भी प्रमाणित होता है :-

स.क्र.	पावती दिनाँक	राशि
1.	21.09.2010	2,00,000 / -
2.	08.02.2011	42,800 / -
<b>योग</b>		<b>2,42,800 / -</b>

परन्तु, विवादित भूखण्ड का विक्रय बैनामा दिनाँक 10.02.2011 को हुआ है, इसलिये उपरोक्त रसीदों से यह स्पष्ट नहीं होता है कि क्या आवेदक ने उक्त राशि का भुगतान विवादित भूखण्ड के एवज में किया है या विवादित मकान हेतु किया है ? स्पष्टतः यह ज्ञात करना संभव नहीं है कि आवेदक ने रूपये 13 लाख के अतिरिक्त कितनी राशि का भुगतान विवादित मकान के पेटे में किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रोजेक्ट के ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने गोल्ड श्रेणी के मकान हेतु अनावेदक से सौदा किया था। परन्तु उभय पक्षों के मध्य मकान निर्माण हेतु निष्पादन संबंधी जानकारी के अभाव में प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि विवादित मकान का कुल मूल्य क्या है और अनावेदक को कब तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था ? प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह तो प्रमाणित होता है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण किया है, परन्तु यह स्पष्ट नहीं है कि अनावेदक ने मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किया है अथवा नहीं। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रूपये 15 लाख उल्लेखित किया है और अनावेदक ने इस संबंध में कोई लेख नहीं किया है। अतः आवेदक के कथन अनुसार प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य रूपये 15 लाख प्रतीत होता है।

आवेदक ने विवादित मकान हेतु 25.01.2011 से नवम्बर, 2012 तक रूपये 13 लाख का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने विवादित मकान का बाहरी निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से यह प्रमाणित नहीं होता कि अनावेदक ने मकान का संपूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया है। प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा विवादित मकान के स्थल जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः दस्तावेजों के अभाव में प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि विवादित मकान में कौन-कौन से निर्माण कार्य शेष हैं या अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण की लागत राशि क्या है ? प्रकरण में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आज दिनाँक

तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है। प्रोजेक्ट के ब्रोशर अनुसार 888 वर्गफीट में गोल्ड श्रेणी का मकान निर्माण किये जाने में सामान्यतः लगभग दो वर्ष का समय लगने की संभावना है। अतः अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में लगभग 5 वर्ष का विलंब किया गया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में लगभग 5 वर्ष का विलंब किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्थापित है कि आवेदक ने नवम्बर, 2012 तक रूपये 13 लाख का भुगतान किया है। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत विवादित मकान की फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि मकान में केवल फिनिशिंग कार्य ही शेष है। आवेदक यह स्थापित करने में असफल रहा है कि अनावेदक ने उपरोक्त भुगतान की गई राशि का उपयोग मकान निर्माण में नहीं किया है। आवेदक द्वारा मकान हेतु पृथक से भुगतान की गई राशि के संबंध में स्पष्ट अभिलेख नहीं होने के कारण यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने भी लगभग रूपये दो लाख का भुगतान अनावेदक को नहीं किया है। अनावेदक द्वारा मकान निर्माण में किये गये व्यय के मूल्यांकन के अभाव में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि वर्तमान स्थिति में अपूर्ण मकान की लागत क्या है ? अतः प्राधिकरण के लिये यह गणना कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक विलंब हेतु कितनी ब्याज राशि का हकदार है। परन्तु आवेदक द्वारा अपने आवेदन में मकान निर्माण व आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु मकान के सौदे में भुगतान के लिये शेष राशि नहीं लिये जाने की मांग की गई है। अतः अनावेदक द्वारा मकान निर्माण में विलंब किये जाने के कारण भुगतान हेतु शेष राशि रूपये दो लाख विलंबित अवधि हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत आवेदक को प्रदाय की जाने वाली ब्याज राशि के रूप में समायोजित किये जाने योग्य है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, नियमानुसार सक्षम प्राधिकारी से समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य दो माह के भीतर पूर्ण कर विवादित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष



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

— समक्ष —

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

संजय बाजपेयी बिल्डर्स प्रा. लि.,  
द्वारा डायरेक्टर—श्रीमती सरिता बाजपेयी,  
निवासी—बी.आर.—7, आर.डी.ए. बिल्डिंग,  
शारदा चौक, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

श्री नवीन तिवारी, पिता—श्री रमेश नारायण तिवारी,  
निवासी—फ्लैट नं.—302, टॉवर नं.—जी—12 ए,  
हरिद्वार ग्रीन्स रोसनाबाद,  
जिला—हरिद्वार (उत्तराखण्ड)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“न्यू स्वागत विहार, फेस—II”, बोरियाकला, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30 / 06 / 2021)

प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा निर्धारित प्रारूप—ड में प्राप्त आवेदन पर प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01006 पंजीबद्ध कर निर्धारित प्रक्रिया अंतर्गत सुनवाई करते हुये दिनांक 18.06.2020 को आदेश पारित किया था। वर्तमान आदेश में आवेदक के रूप में उल्लेखित संजय बाजपेयी प्रा.लि. द्वारा—डायरेक्टर श्रीमती सरिता बाजपेयी मूल प्रकरण में अनावेदक थी और अनावेदक के रूप में उल्लेखित श्री नवीन तिवारी मूल प्रकरण में आवेदक थे। आवेदक द्वारा आदेश पारित होने के पश्चात् भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—39 के तहत आदेश में सुधार करने और पारित आदेश को शून्य व अमान्य घोषित किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में लेख किया है कि अनावेदक ने छलपूर्वक व तथ्यों को छुपाते हुये उक्त आदेश प्राप्त किया है। आवेदक ने आदेश के अमान्य होने के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ बिलासपुर से संबंधित न्याय दृष्टांत भी प्रस्तुत किये हैं। साथ ही आवेदक ने विवादित आदेश में निम्नलिखित तथ्यात्मक त्रुटियों का भी उल्लेख किया है :- (1) आदेश में मकान के कुल मूल्य रूपये 15 लाख के विपरीत अनावेदक द्वारा मकान निर्माण के लिये रूपये 13 लाख का भुगतान किया

जाना उल्लेखित है, (2) आदेश की कंडिका-3 में आवेदक द्वारा रूपये 10 लाख प्राप्त होने का उल्लेख है, जबकि आवेदक ने लिखित तर्क में राशि रूपये 15,42,800/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। (3) आदेश की कंडिका-5 में रूपये 1,45,000/- के भुगतान का वर्णन है, जबकि आवेदक को उक्त भुगतान के संबंध में कोई दस्तावेज प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक के अनुसार आदेश में उपरोक्त तथ्यात्मक त्रुटियों की पुनर्वावृत्ति हुई है। इसी प्रकार आवेदक ने ब्रोशर से संबंधित आदेश में किये गये उल्लेख को भी सुधार किये जाने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने आदेश के शून्य व अमान्य घोषित किये जाने के संबंध में यह बताया है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, तर्क व अन्य दस्तावेज मिथ्या व कपटपूर्ण है। आवेदक के अनुसार धोखाधड़ी कर न्यायालय से प्राप्त किया गया कोई आदेश शून्य व निष्प्रभावी होता है। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में बैंक के माध्यम से प्राप्त भवन निर्माण इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक ने आगे बताया है कि उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि भवन निर्माण कार्य हेतु अनुबंध रूपये 17 लाख में निष्पादित हुआ था और आवेदक, भूमि व मकान के एवज में रूपये 22,10,000/- सह पंजीकरण शुल्क रूपये 42,800/- प्राप्त करने का हकदार था। जबकि अनावेदक द्वारा केवल रूपये 15,42,800/- का भुगतान किया गया। अनावेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों एवं दस्तावेजों को छुपाकर अपने पक्ष में आदेश प्राप्त कर आवेदक के साथ रूपये 7,10,000/- की धोखाधड़ी की है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के वर्ष 2013 में तत्कालीन डायरेक्टर स्व. श्री संजय बाजपेयी के द्वारा संव्यवहार किये जाने तथा पुलिस द्वारा प्रोजेक्ट संबंधी दस्तावेजों को जब्त किये जाने के कारण दस्तावेज अनुपलब्ध होने का अनावेदक द्वारा अनुचित फायदा उठाया गया है। अनावेदक द्वारा अनैतिक लाभ पाने के उद्देश्य से अपने आवेदन, तर्क में भी इस संबंध में मिथ्या लेख किये गये हैं। अतः अनावेदक ने अंतिम आदेश दिनांक 18.06.2020 में तथ्यात्मक त्रुटियों में सुधार करने तथा आदेश को शून्य एवं अमान्य घोषित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने शेष विक्रय प्रतिफल की राशि मय ब्याज दिलाये जाने, अनावेदक पर उदाहरणात्मक जुर्माना लगाये जाने, अनावेदक के विरुद्ध कानूनी कार्यवाही करने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु विडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि उसके द्वारा फरवरी, 2021 में आदेश के निष्पादन हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इसके पश्चात् आवेदक ने क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत आवेदन के

प्रक्रियाधीन रहते हुये प्रक्रिया को विलंबित करने के उद्देश्य से अधिनियम की धारा-39 अंतर्गत सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा अनुचित लाभ पाने के उद्देश्य से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-39 का मूलतः पूर्ण उल्लेख नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसने विवादित आदेश के पारित होने के पूर्व विचाराधीन प्रकरण की सुनवाई के दौरान राशि रूपये 15,42,800/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत किये थे। इसके पश्चात् ही आवेदक द्वारा भुगतान प्राप्त होना स्वीकार किया गया था। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक द्वारा उसे निर्माण अनुबंध की कोई प्रति उपलब्ध नहीं कराई गई थी और उक्त दस्तावेज बैंक के पास जमा था, जिसे बकाया ऋण राशि का मय ब्याज भुगतान किये जाने उपरांत ही प्राप्त किया जा सकता था। अनावेदक ने संबंधित बैंक से "No dues" प्राप्त करने के पूर्व उसे प्राप्त सभी दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि प्रकरण में अंतिम आदेश पारित होने उपरांत ही उसे "No dues" प्रमाण पत्र दिनांक 22.06.2020 को प्राप्त हुआ है। अनावेदक के अनुसार संपूर्ण सौदे (भूमि सह मकान) का मूल्य रूपये 17,90,000/- है और आवेदक को एक वर्ष के भीतर आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनुबंध के अभाव में न्यायालय द्वारा विवादित आदेश में 3 वर्ष की अवधि ली गई है। आवेदक द्वारा अनुचित लाभ पाने के उद्देश्य से तथ्यों को तोड़-मरोड़कर प्रस्तुत किया जा रहा है। इसी प्रकार अनावेदक ने आवेदक द्वारा ब्रोशर के संबंध में किये गये अभिकथन को भी अस्वीकार किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के सारहीन आवेदन को अस्वीकार किये जाने और आवेदक पर शास्ति अधिरोपित किये जाने 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या अनावेदक द्वारा तात्विक तथ्यों को छुपाते हुये छलपूर्वक विवादित आदेश प्राप्त किया गया है ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** इस संबंध में आवेदक ने ऋण प्रदायकर्ता बैंक स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से प्राप्त निर्माण अनुबंध की छायाप्रति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि अनुबंध अनुसार निर्माण की लागत रूपये 17,90,000/- है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को भूखण्ड के मूल्य व पंजीकरण शुल्क सहित विवादित मकान के एवज में रूपये 22,52,800/- प्राप्त होने थे। परन्तु अनावेदक ने केवल राशि रूपये 15,42,800/- का ही भुगतान किया है और उपरोक्त तात्विक तथ्यों को छुपाते हुये छलपूर्वक विवादित आदेश प्राप्त कर उसके साथ रूपये 7,10,000/- की धोखाधड़ी की है। जबकि अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मूल प्रकरण की सुनवाई के दौरान



उसके पास निर्माण अनुबंध की छायाप्रति नहीं थी। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा निर्माण अनुबंध की छायाप्रति उपलब्ध नहीं कराये जाने तथा निर्माण अनुबंध स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के पास जमा होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार स्टेट बैंक ऑफ इंडिया को ऋण का मय ब्याज भुगतान कर "No dues" प्रमाण पत्र प्राप्त कर ही उक्त अनुबंध प्राप्त किया जा सकता था, जो अनावेदक को प्रश्नाधीन अंतिम आदेश दिनांक 18.06.2020 को पारित होने उपरांत दिनांक 22.06.2020 को प्राप्त हुआ है।

उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक द्वारा अपने आवेदन के साथ भवन निर्माण इकरारनामा प्रस्तुत किया गया है, जो महत्वपूर्ण दस्तावेज है। यह प्रमाणित तथ्य है कि उक्त इकरारनामा उभय पक्षों के मध्य निष्पादित हुआ है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा संबंधी मूल दस्तावेज ऋण के एवज में स्टेट बैंक ऑफ इंडिया में जमा था। इकरारनामा अनुसार निर्माण की कुल लागत रुपये 17,90,000/- है तथा अनावेदक को निर्माण चरण के अनुरूप किश्तों में सौदे की राशि का भुगतान करना था। आवेदक को अनुबंध अनुसार एक वर्ष के भीतर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर अनावेदक को कब्जा सौंपना था। किन्तु अनावेदक ने अपनी मूल शिकायत में तथा इसके पश्चात् प्रस्तुत लिखित तर्क में भी सौदे की कुल राशि रुपये 15,42,800/- बताई है। अनावेदक ने अपने आवेदन के साथ रजिस्ट्री बैनामा की छायाप्रति तथा बैंक से प्राप्त ऋण संबंधी व ऋण की किश्तों के भुगतान संबंधी दस्तावेज भी प्रस्तुत किये हैं। परन्तु उभय पक्षों ने मूल प्रकरण की सनुवाई के दौरान निर्माण अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया है। प्राधिकरण द्वारा मूल आदेश में अनावेदक के कथनों के आधार पर तथा आवेदक द्वारा कोई उल्लेख नहीं किये जाने/साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने पर प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रुपये 15,00,000/- प्रतीत होने का उल्लेख किया गया है। जबकि उक्त इकरारनामा के अवलोकन से स्पष्ट है कि मकान का मूल्य रुपये 17,90,000/- है। अनावेदक के कथनानुसार उसे दिनांक 22.06.2020 को "No dues" प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक के उक्त कृत्य से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा जान-बूझकर, आशयपूर्वक, तात्त्विक व सुसंगत तथ्यों को छुपाकर, छल करने के उद्देश्य से मिथ्या अभिकथनों के आधार पर आक्षेपित आदेश प्राप्त किया गया है। आवेदक ने छल से प्राप्त किये गये आदेश के संबंध में स्थापित सिद्धांत के बारे में माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ से संबंधित न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किये हैं, जो निम्नानुसार है :-

(1) माननीय, उच्चतम न्यायालय द्वारा **S.P. Chengalvaraya Naidu Vs Jagannath (AIR 1994 SC 853)** के मामले में स्थापित सिद्धांत :- "1. .... It is the settled proposition of law that a judgment or decree obtained by playing fraud on the court is a nullity and non est in the eye of the law. Such a judgment/decree -- by the first

court or by the highest court -- has to be treated as a nullity by every court, whether superior or inferior. It can be challenged in any court even in collateral proceeding."

(2) माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ द्वारा **Harjeet Singh Chawla Vs. State of Chhattisgarh & Ors., WPC 7380/2010** संस्थित दिनांक 06.04.2015 में प्रतिपादित सिद्धांत :-

"11. In the matter of Union of India and others Vs. Ramesh Gandhi MANU/SC/1339/2011 : (2012) 1 SCC 476, the Supreme Court referred its earlier decisions in S.P. Chengalvaraya Naidu VS. Jagannath MANU/SC/0192/01994 : (1994) 1 SCC 1 AND A.V. Papayya Sastry Vs. Govt. of A.P. MANU/SC/1214/2007 : (2007) 4 SCC 221 and held in paragraphs 25, 26 & 27 thus:-

25. This Court on more than one occasion held that fraud vitiated everything including judicial acts. In P. Chengalvaraya Naidu VS. Jagannath, this court observed as follows: (SCC p. 2, para 1)

"1 'Fraud avoids all judicial acts, ecclesiastical or temporal observed Chief Justice Edward Coke of England about three centuries ago. It is the settled proposition of law that a judgment of decree obtained by playing fraud on the court is a nullity and non est in the eye of the law. Such a judgment/decre-- by the first court or by the highest court -- has to be treated as a nullity by every court, whether superior or inferior. It can be challenged in any court even in collateral proceeding."

(emphasis supplied)

26. Again in AND A.V. Papayya Sastry Vs. Govt. of A.P. this Court reviewed the law on this position and reiterated the principle. In paras 38 and 39 it was field as follows: (SSC pp. 236-37)

"38. The matter can be looked at from a different angle as well. Suppose, a case in decided by a competent court of law after hearing the parties and an order is passed in favour of the applicant plaintiff which is upheld by all the courts including the final court. Let us also think of a case where this Court does not dismiss special leave petition but after granting leave decides the appeal finally by recording reasons. Such order can truly be said to be a judgment to which Article 141 of the Constitution applies. Likewise, the doctrine of merger also gets attracted. All orders passed by the courts/authorities below, therefore merge in the judgment of this merge in the judgment of this Court and after such judgment, it is not open to any party to the judgment to approach and court or authority to review, recall or reconsider the order.

39. The above principle, however, is subject to exception of fraud. Once it is established that the order was obtained by a successful party by practicing or playing fraud, it is vitiated. Such order cannot be held legal, valid or in consonance with law. It is non-existent and non est and cannot be allowed to stand. This is the fundamental principle of law and needs no further elaboration. Therefore, it has

been said that a judgment, decree or order obtained by fraud has to be treated as a nullity, whether by the court of first instance or by the final court. And it has to be treated as non est by every court, superior or inferior.

27. If a judgment obtained by playing fraud on the court is a nullity and is to be treated as non est by every court, superior or inferior, it would be strange logic to hear that an enquiry into the question whether a judgment was secured by playing fraud on the court by not disclosing the necessary facts relevant for the adjudication of the controversy before the court is impermissible. From the above judgments, it is clear that such an examination is permissible. Such a principle is required to be applied with greater emphasis in mischief resulting from such fraud has larger dimension affecting the larger public interest."

3) माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सत्यपाल सिंह विरुद्ध भारत राज्य एवं अन्य AIR 2010 SC1138 मामले में प्रतिपादित सिद्धांत है कि Para 5 Exemplary costs are levied where a claim is found to be false or vexatious or where a party is found to be guilty of misrepresentation, fraud or suppression of facts....

4) इसके अतिरिक्त आवेदक ने निम्नानुसार अन्य आदेशों का भी उद्धरण किया है :-

Dilip Singh Vs. State of U.P. & Ore. (2010) 2 SCC 114, HS Bedi Vs. National Highway Authority of India, 2016 SCC Online Del 432, Decided on 22-01-2016 | इस प्रकार उपरोक्त उल्लेखित न्याय दृष्टांतों से स्पष्ट है कि छल करने के उद्देश्य से तथ्यों को छुपाते हुये प्राप्त किया गया कोई आदेश सारहीन होने के कारण शून्य व निरस्त किये जाने योग्य है। निष्कर्षतः वर्तमान प्रकरण में प्रस्तुत उक्त न्याय दृष्टांतों में प्रतिपादित न्याय सिद्धांत विचाराधीन प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों पर लागू किये जाने योग्य है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अन्य वांछित राहतों को प्रदाय करने का भी अनुरोध किया है। किन्तु आवेदक द्वारा उल्लेखित वांछित सहायता हेतु सम्यक् प्रक्रिया का पालन करते हुये निर्धारित प्रारूप में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः वर्तमान आदेश के माध्यम से आवेदक द्वारा प्रार्थित अन्य राहत दिलाया जाना संभव नहीं है। आवेदक, सम्यक् प्रक्रिया का पालन कर वांछित अनुतोष प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन उपरोक्तानुसार आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये पारित आदेश दिनांक 18.06.2020 वापस (recall) लिया जाता है, जिसका प्रभाव प्रारंभ से ही शून्य होगा। उक्त आदेश की प्रति न्याय निर्णायक अधिकारी, छत्तीसगढ़ रेरा को प्रेषित की जावे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष