



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01037

— समक्ष —

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

श्रीमती पूर्वी आड़तिया, पति—श्री राजकुमार आड़तिया,
निवासी—शासकीय हॉस्पिटल कॉलोनी,
सिद्धी विनायक मंदिर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन,
भागीदार—सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,
निवासी—तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर,
हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“हर्षित नियो सिटी”, ग्राम—अमलेश्वर, पाटन, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA070718000496

आदेश

(दिनांक—01 / 10 / 2020)

आवेदिका श्रीमती पूर्वी आड़तिया, पति—श्री राजकुमार आड़तिया, पता—शासकीय हॉस्पिटल कॉलोनी, सिद्धी विनायक मंदिर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “हर्षित नियो सिटी” में रहवासी उद्देश्य से भूखण्ड क्रमांक—सी—44 क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट को कुल विक्रय मूल्य रूपये 16,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 06.09.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने पश्चात् दिनांक 26.10.2013 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदक ने “बाई बेक पॉलिसी” के तहत उससे विवादित भूखण्ड चार वर्ष छह माह से पांच वर्ष की अवधि पश्चात् वापस क्रय किये जाने हेतु दिनांक 20.01.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक को भुगतान किये गये मूल्य से दुगुनी राशि वापस करनी थी तथा आवेदिका को 45 दिवस पूर्व उक्त संबंध में लिखित सूचना प्रेषित करनी थी।

आवेदिका ने दिनांक 28.08.2017 को अनावेदक को लिखित आवेदन किया, परन्तु अनावेदक ने इकरारनामा अनुसार पांच वर्ष की अवधि दिनांक 20.01.2019 को पूर्ण होने का लेख करते हुये उक्त तिथि पश्चात् राशि वापस करने का कथन किया। अनावेदक के उपरोक्त निर्देश पश्चात् आवेदिका द्वारा राशि वापस किये जाने की मांग करने उपरांत भी अनावेदक ने राशि वापस नहीं की है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक का उक्त कृत्य सेवा में कमी, कदाचार व अनुचित व्यापार प्रथा का परिचायक है, जिससे उसे मानसिक व आर्थिक परेशानी हो रही है। आवेदिका ने इस संबंध में अनावेदक को दिनांक 08.11.2019 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अतः आवेदिका ने इकरारनामा की कंडिका-9, 10 अनुसार अनावेदक से भूमि विक्रय की राशि से दुगुनी राशि व पी.एल.सी. की राशि रूपये 1,50,000/- दिलाये जाने तथा विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने मानसिक क्षतिपूर्ति, वाद व्यय दिलाये जाने व अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में प्रारंभिक आपत्ति करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में विवादित भूखण्ड को रूपये 6,50,000/- में क्रय किया है, जिसका रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.10.2013 को निष्पादित किया जा चुका है। इसके पश्चात् अनावेदक ने आवेदिका से बाई बेक पॉलिसी के तहत दिनांक 20.01.2014 को पृथक इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार दिनांक 29.10.2013 से चार वर्ष छह माह से पांच वर्ष तक की अवधि पूर्ण होने उपरांत यदि आवेदिका विवादित भूखण्ड वापस विक्रय करना चाहे तो अनावेदक दुगुने मूल्य पर भूखण्ड वापस क्रय करेगा। परन्तु आवेदिका को 45 दिवस पूर्व अनावेदक को लिखित सूचना देना आवश्यक था। आवेदिका ने रजिस्ट्री बैनामा के लगभग तीन माह पश्चात् बाई बेक पॉलिसी के तहत निष्पादित इकरारनामा के संबंध में यह आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदिका ने वर्तमान आवेदन आबंटिती के स्थान पर निवेशक के रूप में प्रस्तुत किया है। अतः आवेदिका द्वारा निवेशक के रूप में प्रस्तुत वर्तमान आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने उक्त इकरारनामा के क्रियान्वयन हेतु सक्षम व्यवहार न्यायालय में वाद प्रस्तुत किये जाने का लेख करते हुये माननीय मध्य प्रदेश रेरा द्वारा पारित आदेश को भी उल्लेखित किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदिका को इकरारनामा अनुसार 45 दिवस पूर्व भूखण्ड विक्रय करने हेतु अनावेदक को सूचित

करना था, किन्तु आवेदिका ने निर्धारित अवधि के पूर्व दिनांक 28.08.2017 को सूचना प्रेषित की है। साथ ही आवेदिका ने चार वर्ष छह माह से पांच वर्ष तक की न्यूनतम अवधि पूर्ण होने के 45 दिवस पूर्व कोई लिखित सूचना प्रेषित नहीं की है, जो कि इकरारनामा की शर्तों के विपरीत है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन के पोषणीय नहीं होने का लेख करते हुये 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो वह अनुतोष क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदिका को विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-सी-44 को रूपये 16,50,000/- में विक्रय कर दिनांक 26.10.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि बाई बेक पॉलिसी के तहत उभय पक्षों के मध्य दिनांक 20.01.2014 को भूखण्ड वापस क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित हुआ है। उक्त बाई बेक पॉलिसी संबंधी इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार - "बाई बेक पॉलिसी के अंतर्गत द्वितीय पक्ष द्वारा उपरोक्त क्रय किये गये भूखण्डों को न्यूनतम चार वर्ष छह माह से पांच वर्षों के पश्चात् प्रथम पक्ष से क्रय किये गये मूल विक्रय मूल्य की समान राशि अर्थात् बराबर राशि सहित मूल राशि एवं पी.एल.सी. राशि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को वापिस करेगा।" इसी प्रकार इकरारनामा की कंडिका-16 अनुसार - "इस इकरारनामा का निष्पादन दिनांक 20.01.2014 को किया गया है किन्तु समय की गणना दिनांक 26.10.2013 से किया जावेगा।" अर्थात् उपरोक्त कंडिकाओं व कंडिका-12 अनुसार दिनांक 26.04.2018 से 25.10.2018 तक की अवधि पश्चात् अनावेदक, आवेदिका को रूपये 15,00,000/- की दुगुनी राशि व पी.एल.सी. वापस कर क्रय करेगा। साथ ही इकरारनामा की कंडिका-11 अनुसार - "यह कि योजना अनुसार चार वर्ष छह माह से पांच वर्ष पश्चात् यदि द्वितीय पक्ष भूखण्ड प्रथम पक्ष को वापस करता है, तो इसकी सूचना 45 दिन पूर्व प्रथम पक्ष को लिखित में देवेगा।" इस प्रकार आवेदिका को दिनांक 26.04.2018 से 25.10.2018 तक की अवधि के 45 दिवस पूर्व अनावेदक को भूखण्ड वापस विक्रय करने के संबंध में सूचित करना था।

परन्तु उपरोक्त कंडिकाओं के साथ ही इकरारनामा की कंडिका-4 में यह भी उल्लेखित है कि –“..... इस योजना का लाभ क्रेता बुकिंग दिनांक से विक्रय पत्र के पंजीयन के पूर्व कभी भी ले सकता है।” इसके अतिरिक्त कंडिका-5 में यह उल्लेख है कि आवेदिका ने बाई बेक योजना से प्रेरित होकर विवादित भूखण्ड क्रय किया है। किन्तु आवेदिका द्वारा भूखण्ड के विक्रय पत्र के पंजीयन के लगभग तीन माह पश्चात् उक्त इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने पश्चात् बाई बेक पॉलिसी संबंधित विवादित इकरारनामा अनुसार यदि मूल विक्रेता द्वारा इसे वापस नहीं खरीदा जा रहा है, तो प्राधिकरण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत मूल विक्रेता को वापस क्रय करने हेतु कैसे बाध्य किया जा सकता है ?

आवेदिका ने अपने पक्ष के समर्थन में साक्ष्य स्वरूप महाराष्ट्र रेरा तथा कर्नाटका रेरा (न्याय निर्णायक अधिकारी) द्वारा पारित आदेशों की छायाप्रति प्रस्तुत की हैं। परन्तु उक्त आदेशों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि दोनों ही प्रकरणों में अनावेदक/प्रमोटर द्वारा आवेदक को विवादित यूनिट का विधिक आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। जबकि वर्तमान प्रकरण में आवेदिका को विवादित भूखण्ड का विधिक आधिपत्य (रजिस्ट्री) बाई बेक इकरारनामा निष्पादित होने के पूर्व ही प्राप्त हो चुका था। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत वर्तमान प्रकरण से भिन्न है। आवेदिका ने ऐसा कोई तर्कपूर्ण व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक/प्रमोटर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास व प्रोजेक्ट में विज्ञापित सुविधाओं के विकास में कोई कमी की गई हो। ऐसी परिस्थिति में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित बाई बेक इकरारनामा के क्रियान्वयन संबंधी विवाद आबंटिती/निवेशक व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद नहीं माना जा सकता। उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद का निराकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदिका को संविदा के क्रियान्वयन हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष