छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2020-01219

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती शोभा बंजारे, पति–स्व. श्री किशोर बंजारे,
निवासी–जीवन बीमा कॉलोनी,
जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स मास बिल्डकॉन,
द्वारा–प्रोपराईटर श्री आकाश पवार,
निवासी–18, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री सुदीप जोहरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री अरूण कुमार मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

आदेश
(दिनाँक–25/08/2023)

आवेदिका श्रीमती शोभा बंजारे, पति–स्व. श्री किशोर बंजारे, निवासी–जीवन बीमा कॉलोनी, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का प्रकरण इस प्रकार है कि उनके पति, जिनका निधन दिनाँक 03.11.2019 हो चुका है। अनावेदक के प्रोजेक्ट में रूपये 700/– वर्गफीट की दर से भूखण्ड क्रय करते हुये 3बी.एच.के. डूप्लेक्स मकान हेतु कुल राशि रूपये 20,00,000/– में इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका के पति ने अनावेदक को अप्रैल, 2016 से मासिक किश्तों के रूप में कुल रूपये 10,00,000/– का भुगतान किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा केवल रूपये 8,75,000/– की ही रसीदें प्रदाय की गई है। आवेदिका की पति के मृत्यु के पश्चात् उसकी पुत्री ने अनावेदक से अनेकों बार संपर्क कर उपरोक्तानुसार दी गई राशि वापस करने का अनुरोध किया। इस दौरान आवेदिका की पुत्री को यह

जानकारी हुई कि अनावेदक द्वारा कोई आवश्यक अनुमति प्राप्त किये बगैर ही अवैध प्रोजेक्ट का निर्माण किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा राशि वापस नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया और पुलिस के समक्ष भी शिकायत की। आवेदिका के अनुसार नगर पुलिस अधीक्षक के कार्यालय में आवेदिका व अनावेदक ने भी अपना बयान दर्ज कराया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदिका के पति के फर्जी हस्ताक्षर कर कूटरचित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये, जिसका विशेषज्ञ परीक्षण कराया गया है। आवेदिका ने उससे संबंधित दस्तावेज रिकार्ड पर बुलवाये जाने का लेख करते हुये अनावेदक को रूपये 10,00,000/– मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदक के विरूद्ध अवैध कॉलोनी निर्माण के संबंध में कार्यवाही करने का भी अनुरोध किया है।

अनावेदक को आवेदक के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है, कि आवेदिका के पति ने विवादित सौदे हेतु केवल रूपये 8,75,000/– का भुगतान किया था, जिसमें से अनावेदक ने रूपये 6,60,000/– वापस कर दिये है और शेष रूपये 2,15,000/– वापस करने से अनावेदक ने कभी इंकार नहीं किया है। परन्तु वर्तमान में कोविड–19 के कारण व्यवसाय बंद होने की वजह से शेष राशि का भुगतान करने में विलंब हो रहा है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके व आवेदिका के स्व. पति के मध्य दिनाँक 31.08.2016 को विवादित सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया। परन्तु आवेदिका के स्व. पति द्वारा किसी भी शर्त का पालन नहीं किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदिका के पति शासकीय सेवक थे, इसलिये उनके द्वारा संबंधित संपत्ति को क्रय करने हेतु अपने विभाग को सूचित कर आयकरदाता होने के कारण आवेदिका द्वारा उल्लेखित राशि को अपनी आयकर विवरणी में दर्शाया होगा। किन्तु आवेदिका ने इस संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि माननीय प्राधिकरण का गठन हो जाने के कारण प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं करा पाने की वजह से अनावेदक ने प्राधिकरण के गठन के उपरांत कोई भी प्रोजेक्ट या ब्रोशर प्रचारित नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत हेण्डराईटिंग विशेषज्ञ की रिपोर्ट व रकम वापसी किये जाने संबंधी दस्तावेजों में हस्ताक्षर में अंतर इसलिये है, क्योंकि आवेदिका के स्व. पति का दाहिने हाथ का अंगूठा नहीं था। उनकी हथेली में चार उंगुलियाँ होने के कारण हस्ताक्षर में भिन्नता स्वभाविक है। आवेदिका ने उक्त वास्तविकता को छुपाकर आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदिका के स्व. पति ने अनावेदक के पक्ष में दिनाँक 23.10.2019 को सहमति पत्र निष्पादित किया था।

उक्त सहमति पत्र के अनुसार उसके द्वारा छह महीने में एनेक्सर सी–41 से सी–43 में प्राप्त राशि को वापस नहीं किये जाने पर उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा शून्य व निष्प्रभावी हो जावेगा। आवेदिका की पुत्री द्वारा अनावेदक को मारने की धमकी दिये जाने पर उसने दिनाँक 28.01.2020 को थाना न्यू राजेन्द्र नगर व पुलिस अधीक्षक, रायपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने इसी कारण अनावेदक के विरूद्ध सारहीन शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण में दिनाँक 02.08.2021 को आदेश पारित किया गया कि आवेदिका का आवेदन अधिनियम के अंतर्गत पोषणीय नहीं है, अतः आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। प्राधिकरण द्वारा यह भी आदेश पारित किया गया कि अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन कराये बगैर ही ईकाइयों का सौदा कर राशि प्राप्त की गई। अतः रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा पृथक से अनावेदक के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही करें।

प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक–151/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनाँक 04.07.2023 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 02.08.2021 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण–दोष पर निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।

प्रकरण में अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि अपील के लंबित रहते अनावेदक के विरूद्ध मुजगहन, रायपुर (छ.ग.) में आवेदिका द्वारा शिकायत दर्ज की गई है, जिस पर पुलिस द्वारा अपराध क्रमांक–0129/23 दर्ज करते हुए अनावेदक को गिरफ्तार किया गया है तथा अनावेदक दिनाँक 04.06.2023 से न्यायिक अभिरक्षा में जेल में है। आवेदिका द्वारा जिन तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की गई है, उन्हीं तथ्यो के आधार पर पुलिस थाना, मुजगहन में शिकायत प्रस्तुत की गई है। विधि का यह स्थापित सिद्धांत है कि एक ही तथ्य के आधार पर कोई व्यक्ति भिन्न–भिन्न परिवाद, भिन्न–भिन्न न्यायालय या स्थानों में प्रस्तुत नहीं कर सकता है, पक्षकार समान है, वाद विषय भी समान है। प्रकरण जिला एवं सत्र न्यायालय, रायपुर (छ.ग.) के अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष विचारधीन है, अस्तु दांडिक प्रकरण लंबित रहने से प्रकरण निरस्त किया जाए।

आवेदिका द्वारा कोई प्रत्युत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया है। उभय पक्ष द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया।

अपील क्रमांक–151/2023 में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को अपने आदेश के बिंदु क्रमांक–21 जो कि निम्नानुसार हैः– Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that the RERA has jurisdiction to resolve the dispute between appellant/complaint/allottee and respondent/promoter, and the complaint of the Appellant/complainant/allottee is maintainable. Thus, this tribunal allows the argument raised by counsel for Appellant/complaint/alottee and disallows the argument raised by counsel for Respondent/promoter in the reference. में प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य माना गया है।

अनावेदक की यह आपत्ति के समान विषय में समान पक्षकार के मध्य दांडिक न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन है, अतः प्रकरण निरस्ती योग्य है, ग्राहय योग्य नहीं है। क्योंकि माननीय अपीलीय अधिकरण के द्वारा दिनाँक 30.06.2023 अपील प्रकरण–151/2023 आदेश हेतु सुरक्षित किया गया एवं दिनाँक 04.07.2023 को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आदेश पारित किया गया। उल्लेखनीय है कि उक्त अपील प्रकरण में प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक के लिये पक्ष प्रस्तुतकर्ता विद्वान अभिभाषक द्वारा ही अनावेदक का पक्ष प्रस्तुतीकरण किया गया था, जबकि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के अनुसार दिनाँक 04.06.2023 से न्यायिक अभिरक्षा में जेल में है। अर्थात् यह तथ्य अनावेदक अधिवक्ता के संज्ञान में था। चूँकि अपीलीय प्रकरण में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा आवेदन को प्रचलन योग्य माना गया है, अतः प्राधिकरण माननीय वरिष्ठ न्यायालय के आदेश से आबद्ध है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका के पति द्वारा रूपये 8,75,000/– का किश्तों में भुगतान किया गया था, जिसमें से रूपये 6,60,000/– आवेदिका के पति को वापस किया जा चुका है। तर्क के दौरान अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि अनावेदक रूपये 2,15,000/– वापस भुगतान करने हेतु तैयार है। आवेदिका द्वारा कहा गया है कि उनके पति द्वारा अनावेदक को रूपये 10 लाख का भुगतान किया गया है, किंतु आवेदिका द्वारा मात्र रूपये 8,75,000/– की रसीद प्रस्तुत की गई है। चूँकि भुगतानकर्ता दिवंगत हो चुके है एवं दस्तावेज की रसीद मात्र रूपये 8,75,000/– की है और उसे अनावेदक द्वारा स्वीकार भी किया गया है; अतः प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिश्चय किया जाता है कि आवेदिका के दिवंगत पति से अनावेदक को रूपये 8,75,000/– ही प्राप्त हुआ। अनावेदक का यह कथन है कि उसके द्वारा रूपये 6,60,000/– आवेदिका के पति को वापस किया जा चुका है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा आवेदिका के स्व. पति का हस्ताक्षर युक्त रसीद भी प्रस्तुत किया गया है, जिसे आवेदिका द्वारा फर्जी हस्ताक्षर बताया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका के पति के दाहिने हाथ में अंगुठा नहीं होने के कारण हस्ताक्षर में स्वाभाविक अंतर आना कारण बताया गया है। फर्जी

हस्ताक्षर के संदर्भ में आवेदिका द्वारा सक्षम दांडिक न्यायालय के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसमें पुलिस द्वारा अपराध क्रमांक–1029/23 कायमी कर अनावेदक को न्यायिक अभिरक्षा में जेल भेजा गया है। स्पष्ट है कि दांडिक न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन है। चूँकि रूपये 6,60,000/– अनावेदक द्वारा आवेदिका के पति को वापस किया जाना बताया जा रहा है। प्राधिकरण के अभिमत में रूपये 6,60,000/– के संबंध में दांडिक न्यायालय द्वारा फर्जी हस्ताक्षर का प्रकरण निर्णीत होने के बाद ही कोई निर्णय लिया जाना उचित होगा, किंतु अनावेदक पक्ष द्वारा रूपये 2,15,000/– वापस किया जाना स्वीकार किया गया है।

अतः उपरोक्त विवेचना के आधार प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को रूपये 2,15,000/– वापस भुगतान करे।
2. आवेदिका, यथानिर्णय माननीय दांडिक न्यायालय रूपये 6,60,000/– हेतु आवेदन करने पात्र होगी।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष