



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01459

— समक्ष —

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

श्रीमती अमनप्रीत ब्रोका, पति—देवेन्द्र पाल सिंह ब्रोका,
निवासी—प्लॉट नं.—20/6, बाल उद्यान के पास,
राधिका नगर, सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स जगदम्बा इन्फ्राटेक,
द्वारा—पार्टनर श्री संदीप उपलांचीवार,
निवासी—बालाजी ड्रीम सिटी, सांकरा,
एन.एच.—6, सांकरा जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)
- (2) बालाजी ड्रीम सिटी,
द्वारा—अधिकृत प्रतिनिधि,
निवासी—एन.एच.—6, सांकरा,
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)
- (3) एक्टिव ग्रोथ आई.एन.सी.,
द्वारा— अधिकृत प्रतिनिधि,
निवासी—प्रथम तल, हिन्द इनर्जीस, एच.पी.सी.एल. पेट्रोल पम्प,
न्यू आदर्श नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 एवं 2।
- (3) श्री अक्षय शैल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—3।

(प्रोजेक्ट—“बालाजी ड्रीम सिटी”, ग्राम—सांकरा, जिला—राजनांदगांव)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200718000617

आदेश

(दिनांक—24/12/2021)

आवेदिका श्रीमती अमनप्रीत ब्रोका, पति—देवेन्द्र पाल सिंह ब्रोका,
निवासी—प्लॉट नं.—20/6, बाल उद्यान के पास, राधिका नगर, सुपेला, भिलाई,
जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016

की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने विवादित भूमि पर स्थित प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" ग्राम-सांकरा, जिला-राजनांदगांव में भूखण्ड क्रमांक-सी-535 को क्रय करने हेतु दिनांक 03.11.2017 को अनावेदकगण के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित कर विभिन्न दिनांकों को राशि का भुगतान करते हुये कुल विक्रय प्रतिफल की राशि रुपये 8,07,000/- का भुगतान दिनांक 30.08.2018 तक कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य इकरारनामा अनुसार मार्च, 2019 तक नहीं किया गया है और ना ही विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा लगातार रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने की प्रक्रिया को टालने का प्रयास किया जाता रहा है। आवेदिका ने अनावेदकगण के उक्त कृत्य को अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन बताया है। अतः आवेदिका ने विवादित भूखण्ड के एवज में भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा 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। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-3 के अधिवक्ता द्वारा उपस्थित होने उपरांत भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-3 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने कभी भी अनावेदक क्रमांक-1 व 2 से उनके प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में भूखण्ड क्रय करने हेतु संपर्क नहीं किया है और ना ही किसी धनराशि का भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आगे बताया है कि आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत भुगतान संबंधी रसीदें अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रदान की गई है। इसी प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत फंड ट्रांसफर रसीद में उल्लेखित बैंक खाता भी उनका नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के अनुसार उसने अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा उसके फर्जी हस्ताक्षर कर विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्डों का सौदा करने के संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 के विरुद्ध थाना-सोमनी, जिला-राजनांदगांव में शिकायत प्रस्तुत की थी, जिसमें अनावेदक क्रमांक-3 फरार है तथा माननीय उच्च न्यायालय व माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनावेदक क्रमांक-3 की अग्रिम

जमानत याचिका खारिज की जा चुकी है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने बताया है कि उन्होंने आवेदिका के साथ कोई अनुबंध पत्र निष्पादित नहीं किया है और आवेदिका द्वारा प्रस्तुत अनुबंध पत्र में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के पार्टनर के फर्जी हस्ताक्षर किये गये हैं। उक्त अनुबंध पत्र के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन इकरारनामा किसी सक्षम आधिकारी के समक्ष नोटराईज्ड या पंजीकृत नहीं है। आवेदिका ने अनुबंध पत्र की सत्यता को प्रमाणित करने हेतु किसी हस्तलिपि विशेषज्ञ की जांच रिपोर्ट या अन्य कोई वैधानिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदिका के साथ भी अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा छल किया गया है। आवेदिका द्वारा भुगतान को प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत रसीदों में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 का हस्ताक्षर नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा स्वयं को जगदम्बा इन्फ्राटेक का मालिक बताते हुये 125 लोगों से राशि प्राप्त कर धोखाधड़ी की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-3 को विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड विक्रय करने हेतु अधिकृत नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अनुबंध दिनांक 04.01.2017 की हस्तलिपि विशेषज्ञ से जांच कराकर प्राप्त रिपोर्ट का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा समस्त भागीदारों के फर्जी हस्ताक्षर कर कूटरचित अनुबंध तैयार करने का लेख किया है, जो प्रारंभ से ही शून्य है। अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा आवेदिका के साथ-साथ अन्य क्रेताओं के साथ भी धोखाधड़ी की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने आवेदिका द्वारा कूटरचित फर्जी हस्ताक्षर वाले अनुबंध पत्र पर आधारित व प्रस्तुत वर्तमान आवेदन को सारहीन बताते 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, अनावेदकगण 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के प्रोजेक्ट "बालाजी ड्रीम सिटी" में भूखण्ड क्रमांक- सी-535, को कुल राशि रुपये 8,07,000/- में क्रय करने हेतु सौदा कर अनावेदकगण को रुपये

8,07,000/- का भुगतान करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट इकरारनामा अनुसार सुविधाओं का विकास नहीं करने तथा विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित नहीं करने के कारण प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने साक्ष्य स्वरूप दिनांक 03.11.2017 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा तथा भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उक्त इकरारनामा अनावेदक क्रमांक-1 व 2 की ओर से भागीदार श्री संदीप दत्तात्रय उपलंचीवार द्वारा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया गया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने उक्त इकरारनामा को कूटरचित बताया है तथा विवादित सौदे के एवज में कोई राशि प्राप्त नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अपने जवाब में अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा आवेदिका व अन्य 125 उपभोक्ताओं के साथ धोखाधड़ी किये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-3 के विरुद्ध थाना-सोमनी, जिला-राजनांदगांव में अपराधिक शिकायत दर्ज कराने का उल्लेख किया है। इस संबंध में आवेदिका द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित इकरारनामा की सत्यता को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसी प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों से यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि क्या उक्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 व 2 अर्थात् प्रोजेक्ट प्रमोटर को प्राप्त हुआ अथवा नहीं ? हाँलाकि प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों में विभिन्न उपभोक्ताओं के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को निर्देशित किया गया था। परन्तु उक्त प्रकरणों में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा सौदे हेतु निष्पादित अनुबंध को कूटरचित नहीं बताया गया था। जबकि वर्तमान शिकायत में निष्पादित इकरारनामा अनावेदक क्रमांक-1 के भागीदार के हस्ताक्षर हैं, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने फर्जी और कूटरचित बताया है और आवेदिका द्वारा उक्त को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि वर्तमान वाद विषय के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता है। लेकिन छ.ग. रेरा द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप संक्षिप्त विचारण (Summary Trial) कर प्राप्त शिकायतों का निराकरण किया जाता है। अतः वर्तमान शिकायत की विषय वस्तु व्यवहार वाद से संबंधित होने के कारण शिकायत का निराकरण संक्षिप्त विचारण के माध्यम से किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान शिकायत को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत स्वीकार किया जाना विधिसम्मत नहीं है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है ।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष