



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01705

— समक्ष —

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

श्रीमती दयावती चौहान, पति—श्री के.सी. चौहान,  
निवासी—बड़ा बाजार चिरमिरी,  
तहसील व जिला—कोरिया (छ.ग.)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) सिंधानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंधानिया,
- (2) श्री सुबोध सिंधानिया,  
डायरेक्टर— सिंधानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
निवासी—तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर,  
हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सुमंत गिद्रोनिया, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका ।
- (2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण ।

(प्रोजेक्ट—“हर्षित आयकॉन सिटी”, ग्राम—औरेठी, तह.—सिमगा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050718000466

आदेश

(दिनांक—23 / 08 / 2022)

आवेदिका श्रीमती दयावती चौहान, पति—श्री के.सी. चौहान, निवासी—बड़ा बाजार चिरमिरी, तहसील व जिला—कोरिया (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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “हर्षित आयकॉन सिटी” में अनावेदकगण की “बाई बेक पॉलिसी” तथा शीघ्र विकास के वायदे से प्रभावित होकर भूखण्ड क्रमांक—509, क्षेत्रफल 1000 वर्गफीट को कुल विक्रय मूल्य रूपये 5,25,000/- में क्रय कर दिनांक 01.08.2014 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण ने “बाई बेक पॉलिसी” के तहत उससे प्रश्नाधीन भूखण्ड को पांच से साढ़े पांच वर्ष की

अवधि पश्चात् वापस क्रय किये जाने हेतु दिनांक 12.08.2015 को बाई बेक इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को भुगतान किये गये मूल्य से दुगुनी राशि के साथ-साथ स्टाम्प ड्यूटी व रजिस्ट्रेशन शुल्क हेतु रूपये 25,000/- की अतिरिक्त राशि सहित कुल रूपये 11,00,000/- का भुगतान करना था तथा इस हेतु आवेदिका को 45 दिवस पूर्व उक्त संबंध में लिखित सूचना प्रेषित करनी थी। आवेदिका ने वर्ष 2019 से अनावेदकगण को उक्तानुसार राशि वापस करने की मांग किये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने इकरारनामा अनुसार कार्यवाही करने का आश्वासन देने उपरांत भी कोई कार्यवाही नहीं की है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास नहीं किये जाने तथा प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति खराब होने का भी लेख किया है। आवेदिका ने बाई बेक अनुबंध के संबंध में अनावेदकगण को दिनांक 11.02.2022 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण का उक्त कृत्य सेवा में कमी व कदाचरण का परिचायक है, जिससे मानसिक व आर्थिक परेशानी हो रही है। अतः आवेदिका ने इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण से रूपये 11,00,000/- दिलाये जाने तथा विलंबित अवधि हेतु दिनांक 01.01.2020 से ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने क्षतिपूर्ति, वाद व्यय दिलाये जाने व अन्य अनुरोध 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-509 को रूपये 5,25,000/- में क्रय किया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण ने आवेदिका से बाई बेक पॉलिसी के तहत दिनांक 12.03.2015 को पृथक इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा अनुसार पांच वर्ष से साढ़े पांच वर्ष तक की अवधि पूर्ण होने उपरांत यदि आवेदिका, प्रश्नाधीन भूखण्ड को अनावेदकगण को विक्रय करना चाहे तो अनावेदकगण दुगुने मूल्य पर भूखण्ड वापस क्रय करेगा। परन्तु उक्त आवेदिका को 45 दिवस पूर्व अनावेदकगण को लिखित सूचना देना आवश्यक था। अनावेदकगण के अनुसार बाई बेक पॉलिसी से संबंधित अनुबंध के प्रवर्तन हेतु आवेदिका ने वर्तमान आवेदन "आबंटिती" के रूप में नहीं, बल्कि प्रोजेक्ट के एक 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। अनावेदकगण ने उक्त इकरारनामा के विनिर्दिष्ट पालन हेतु सक्षम व्यवहार न्यायालय में परिवाद प्रस्तुत किये जाने का लेख करते हुये छ.ग. रेरा द्वारा उक्त संबंध में प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01037 में पारित आदेश तथा माननीय मध्य प्रदेश रेरा द्वारा पारित आदेश को भी उल्लेखित किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने उपरांत भूखण्ड के बाई बेक हेतु विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 अंतर्गत रजिस्ट्री का निरस्तीकरण आवश्यक होने का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन के पोषणीय नहीं होने का लेख करते हुये प्रश्नाधीन आवेदन को अस्वीकार 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण 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 उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदिका को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—509 को रूपये 5,25,000/- में विक्रय कर दिनांक 01.08.2014 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि बाई बेक पॉलिसी के तहत उभय पक्षों के मध्य दिनांक 12.03.2015 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 पांच से साढ़े पांच वर्ष के पश्चात् प्रथम पक्ष से क्रय किये गये मूल विक्रय मूल्य की समान राशि अर्थात् बराबर राशि सहित मूल राशि प्रथम पक्ष, द्वितीय पक्ष को वापिस करेगा।” इसी प्रकार इकरारनामा कंडिका—11 अनुसार — “यह कि योजना अनुसार पांच वर्ष से साढ़े 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।”

इसके अतिरिक्त इकरारनामा की कंडिका—5 में यह उल्लेख है कि आवेदिका ने बाई बेक योजना से प्रेरित होकर प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय किया है। जबकि आवेदिका द्वारा भूखण्ड के विक्रय पत्र के अगस्त, 2014 में पंजीयन के

लगभग आठ माह पश्चात् उक्त इकरारनामा को निष्पादित किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि भूखण्ड के पंजीयन को निरस्त करना माननीय व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यदि, मूल विक्रेता द्वारा भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने पश्चात् बाई बेक पॉलिसी से संबंधित विवादित इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड वापस नहीं खरीदा जा रहा है, तो प्राधिकरण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत मूल विक्रेता को प्रश्नाधीन भूखण्ड वापस क्रय करने हेतु कैसे बाध्य किया जा सकता है ?

साथ ही आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई तर्कपूर्ण व सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदकगण/प्रमोटर द्वारा प्रश्नाधीन 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 को आबंटिती/निवेशक व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद नहीं माना जा सकता। इसलिये 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