



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01721

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

डॉ. सुशीला बंजारे, पति—श्री गेशराम बंजारे,
निवासी—क्वॉ नं—5/बी, सड़क नं.—69,
सेक्टर—6, सिविक सेन्टर,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) एस. पी. डेव्हलपर्स,
निवासी—प्लॉट नं.—139, कुरुद रोड,
इन्दु आई.टी. स्कूल के पास, कोहका,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (2) श्री रंजीत साहनी,
निवासी—न्यू कृष्णा नगर, वार्ड क्रमांक—8,
सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (3) श्री अजय साहनी,
निवासी— प्लॉट नं.—139, कुरुद रोड,
इन्दु आई.टी. स्कूल के पास, कोहका,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (4) श्रीमती नीलम श्रीवास्तव,
निवासी—इन्द्रावती नगर कोहका,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
- (5) प्रबंधक,
एल.आई.सी. हाउसिंग प्रा.लि.,
निवासी—शॉप नं.—150—151, ग्राउंड फ्लोर,
चौहान इस्टेट, जी.ई.रोड,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री ओम कुकरेजा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—5।

आदेश
(दिनांक-25 / 08 / 2022)

आवेदिका सुशीला बंजारे, पति-श्री गेशराम बंजारे, निवासी-क्वॉ नं-5/बी, सड़क नं.-69, सेक्टर-6, सिविक सेन्टर, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा यह बताया जाने पर कि उनके सभी भूखण्ड व मकान छ.ग. रेरा में पंजीकृत है, ग्राम-कोहका, पटवारी हल्का नं.-14/19, राजस्व निरीक्षण मण्डल-1, तहसील व जिला-दुर्ग में खसरा नं.-1946/131 तथा 1946/132, बी ब्लॉक में भूखण्ड क्रमांक-12, क्षेत्रफल 1575 वर्गफीट, सह-मकान सुपर बिल्टअप एरिया 1534 को रूपये 30,67,500/-में क्रय करने का सौदा किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के पास भूमि नहीं होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा अनावेदक क्रमांक-4 के हक व स्वामित्व की भूमि में उक्त भूखण्ड को विक्रय करने का सौदा रूपये 17,32,500/- में करते हुये दिनांक 19.12.2019 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका ने उक्त सौदे हेतु अनावेदक क्रमांक-5 से होम लोन के रूप में रूपये 35,00,000/- स्वीकृत होने का लेख करते हुये बताया है कि उक्त लोन हेतु दस्तावेजों में हस्ताक्षर अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा आवेदिका से प्राप्त किये गये थे। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने पूर्व में आवेदिका के साथ सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादित किया था। किन्तु दिनांक 19.12.2019 को पंजीयन कार्यालय में लगने वाले दस्तावेजों के साथ कपट पूर्वक धोखाधड़ी कर अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 ने दूसरे इकरारनामा में हस्ताक्षर करवा लिये, जिसमें मकान का सुपर बिल्टअप एरिया 1212 वर्गफीट तथा भूमि-सह-मकान का मूल्य रूपये 48,00,000/- उल्लेखित है। आवेदिका ने उक्त इकरारनामा का उल्लेख करते हुये यह भी बताया है कि इकरारनामा में भूमि का मूल्य रूपये 26,21,000/- उल्लेखित है, जबकि रजिस्ट्री बैनामा अनुसार वास्तविक मूल्य रूपये 17,32,500/- है। इसके उपरांत आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा नगरपालिक निगम, भिलाई से आवेदिका के नाम पर भवन निर्माण हेतु भवन अनुज्ञा प्राप्त कर निर्माण कार्य प्रारंभ करने का लेख किया है। आवेदिका के अनुसार कपटपूर्वक निष्पादित इकरारनामा में मकान निर्माण की पूर्णता अवधि 18 माह उल्लेखित है। लेकिन अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य कराये जाने पर आवेदिका द्वारा आपत्ति दर्ज कराये जाने पर अनावेदक क्रमांक-2 व 3 ने गाली गलौज व मारपीट पर उतारू होकर मकान का निर्माण कार्य बंद कर दिया और अतिरिक्त पैसों की मांग की। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 व 3 के उक्त कृत्य के संबंध में स्मृति नगर पुलिस चौकी

में रिपोर्ट दर्ज कराये जाने उपरांत थाने के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-2 व 3 को फटकार लगाये जाने का लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3, आवेदिका से सौदे हेतु रूपये 43,80,420/- प्राप्त कर चुके हैं। इसके बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने मकान का निर्माण अधूरा छोड़ दिया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा निर्मित मकान का विशेषज्ञ से मूल्यांकन कराकर रिपोर्ट प्राप्त करने पर निर्माण का मूल्यांकन भुगतान की गई राशि से रूपये 6,35,020/- कम प्राप्त होने का भी लेख किया है। आवेदिका के अनुसार वर्तमान में अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा निर्माण कार्य बंद कर दिया गया है और आवेदिका द्वारा स्वयं निर्माण कराये जाने पर भी बाधा उत्पन्न की जा रही है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा सौदे हेतु कुल मूल्य रूपये 50,80,420/- बताते हुये रूपये 7,00,000/- की अतिरिक्त अनुचित मांग किये जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 के पिता के नगरपालिक निगम, भिलाई में राजस्व अधिकारी होने के कारण तथा अनावेदक क्रमांक-2 की राजनीतिक पहुँच होने के कारण आवेदिका को कठिनाई हो रही है व आवेदिका भयाक्रांत है। आवेदिका ने पुलिस के समक्ष शिकायत करने पर पुलिस थाने द्वारा भी पुलिस हस्तक्षेप अयोग्य अपराध होने की सूचना दिये जाने का उल्लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 व 2 से रूपये 6,35,020/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के विरुद्ध अधिनियम अंतर्गत कार्यवाही किये जाने, अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा क्रय-विक्रय किये जाने पर रोक लगाये हेतु कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.)/आयुक्त, नगरपालिक निगम और नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा आवेदिका द्वारा स्वयं मकान का शेष निर्माण कार्य करने में बाधा उत्पन्न किये जाने से रोके जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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।
3. अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उन्होंने कभी भी आवेदिका को मकान/भूखण्ड छ.ग. रेरा में पंजीकृत होने का कोई आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के अनुसार आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक-4 से क्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने बताया है कि उनके द्वारा भूमि स्वामियों द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड पर भूमि स्वामियों द्वारा डायवर्सन व नगर निगम से भवन अनुज्ञा प्राप्त करने उपरांत मकान निर्माण का कार्य किया

जाता है। आवेदिका ने स्वयं अपनी मर्जी से भूखण्ड का चयन कर भूखण्ड क्रय करने उपरांत भवन निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-1, 2 और 3 के साथ इकरारनामा निष्पादित किया है। किन्तु आवेदिका ने भूखण्ड की राशि के प्रतिफल तथा भवन निर्माण के मूल्य दोनों को जोड़कर लागत के संबंध में भ्रम की स्थिति पैदा कर दी है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने यह भी बताया है कि आवेदिका ने स्वयं ही अनावेदक क्रमांक-5 से गृह ऋण प्राप्त किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने विशेष कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्रकरण का निराकरण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन वाद व्यवहार वाद है, जिसकी सुनवाई हेतु सक्षम न्यायालय व्यवहार न्यायालय, दुर्ग है। किन्तु आवेदिका द्वारा व्यवहार वाद प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे शासन को कोर्ट फीस की क्षति हुई है। प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय व्यवहार न्यायालय को होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने विशेष कथन में यह भी उल्लेखित किया है कि एस. पी. डेव्हलपर्स द्वारा केवल मकान निर्माण का कार्य किया जाता है तथा इस संबंध में अनावेदकगण ने आवेदिका के साथ दिनांक 19.12.2019 को इकरारनामा निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने उक्त सौदे के संबंध में घोषणा पत्र दिनांक 22.09.2019 का उल्लेख करते हुये बताया है कि सौदे के समय भूखण्ड सह-मकान की लागत रूपये 48,00,000/- तय की गई थी; जिसमें भूखण्ड का मूल्य रूपये 17,32,500/- तथा मकान का मूल्य रूपये 30,67,500/- है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 के अनुसार आवेदिका ने पढ़ समझ कर ही इकरारनामा दिनांक 19.12.2019 पर हस्ताक्षर किये हैं। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने विधि अनुसार बनाये गये उक्त दस्तावेज के संबंध में साक्ष्य अधिनियम अंतर्गत विबंधन का सिद्धांत लागू होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने इकरारनामा में मकान का मूल्य रूपये 30,67,500/- और शेष बकाया रूपये 7,50,000/- उल्लेखित होने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने आगे बताया है कि आवेदिका द्वारा इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन करते हुये उपरोक्त राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने भुगतान अनुसूची अनुसार प्रश्नाधीन मकान में बाहरी प्लास्टर कार्य पूर्ण होने का लेख करते हुये बताया है कि नगर निगम के वैल्यूवर इंजीनियर से मकान का मूल्यांकन कराये जाने पर लागत रूपये 25,32,500/- है। जबकि आवेदिका ने लगभग रूपये 17,00,000/- का ही भुगतान किया है। इसके अतिरिक्त जून, 2020 में आवेदिका द्वारा अतिरिक्त निर्माण कार्य कराने हेतु नक्शे पर हस्ताक्षर कर अनावेदकगण को दिया गया है, जिसकी लागत भी रूपये 4,18,000/- है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि मकान के पेटे में रूपये

8,32,000/- का भुगतान प्राप्त होना शेष है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका से उक्त राशि की मांग किये जाने पर आवेदिका ने आंशिक भुगतान का आश्वासन देकर दो चेक्स क्रमशः रुपये 5,44,725/- तथा 1,08,945/- के प्रदान किये थे, जो अनादरित हो चुके हैं। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने आवेदिका द्वारा उक्तानुसार धोखाधड़ी किये जाने के विरुद्ध धारा-420 भारतीय दण्ड संहिता अंतर्गत दण्ड न्यायालय में कार्यवाही किये जाने का भी उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने यह भी बताया है कि इकरारनामा में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि कब्जा प्राप्ति का प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरांत ही आवेदिका मकान में आगे का कार्य कर सकती है। चूँकि आवेदिका ने राशि का भुगतान नहीं किया है; इसलिये भुगतान अनुसूची में सरल क्रमांक-8, 9 व 10 पर उल्लेखित कार्य अनावेदकगण द्वारा नहीं किये जाने का उल्लेख अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने किया है। किन्तु आवेदिका ने उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये, तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर माननीय प्राधिकरण के समक्ष आधारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन प्रमाण पत्र को भी फर्जी बताया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने प्रकरण में संविदा अधिनियम, बैंकिंग संव्यवहार, वैल्यूवर का बयान, साक्ष्य अधिनियम आदि क्लिष्ट विषयों का निराकरण माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से ही संभव होने के कारण आवेदिका के आवेदन को सव्यय अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-4 ने अपने प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने अपने मुख्त्यार धारक श्री प्रदीप श्रीवास्तव के माध्यम प्रश्नाधीन भूखण्ड को आवेदिका को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 19.12.2019 के माध्यम से रुपये 17,32,500/- में विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका ने अपने वाद पत्र में भूखण्ड और मकान की कीमतों को जोड़कर कुल मूल्य के संबंध में भ्रम की स्थिति पैदा कर दी है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-4 ने आवेदिका द्वारा सौदे हेतु स्वेच्छा से ऋण प्राप्त करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने आवेदिका द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये, तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख करते हुये प्रश्नाधीन शिकायत में संविदा अधिनियम, साक्ष्य अधिनियम, बैंकिंग संव्यवहार, वैल्यूवर का बयान आदि क्लिष्ट विषयों का निराकरण माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से ही संभव होने के कारण आवेदिका के आवेदन को सव्यय 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 व 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, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य हैं कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-4 से भूखण्ड क्रमांक-12, ब्लॉक-बी ग्राम-कोहका, प.ह.नं.-14/19, रा.जि.म.-1, तहसील व जिला-दुर्ग (छ.ग.) खसरा क्रमांक-1946/131 तथा 1946/132 को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 19.12.2019 के माध्यम से क्रय किया है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि सौदे अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड पर अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को मकान निर्माण का कार्य करना था। साथ ही यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका को सौदे हेतु अनावेदक क्रमांक-5 से रुपये 35,00,000/- का ऋण वर्ष-2019 में स्वीकृत हुआ है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने उनके प्रत्येक भूखण्ड/मकान के छ.ग. रेरा में पंजीकृत होने का झूठा आश्वासन देकर सौदा करने उपरांत धोखाधड़ी कर छलपूर्वक इकरारनामा दिनांक 19.12.2019 को रजिस्ट्री के दस्तावेजों के साथ हस्ताक्षर प्राप्त कर सौदा मूल्य रुपये 48,00,000/- कर दिया। आवेदिका के अनुसार रुपये 43,80,420/- प्राप्त करने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 द्वारा अतिरिक्त राशि रुपये 7,00,000/- की मांग की जा रही है और गुणवत्ताविहीन निर्माण करते हुये वर्तमान में निर्माण को अधूरा छोड़ दिया गया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 द्वारा आवेदिका को स्वयं निर्माण कार्य करने से रोके जाने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने अपने जवाब में आवेदिका को रेरा रजिस्ट्रेशन के संबंध में कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उनके द्वारा केवल मकान निर्माण का कार्य किया जाता है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने आवेदिका द्वारा इकरारनामा दिनांक 19.12.2019 निष्पादित किये जाने के बावजूद भी निर्माण के एवज में समुचित राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही सौदे अनुसार निर्माण कार्य रोके जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 ने आवेदिका द्वारा प्रदत्त दो चेक्स भी अनादरित होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने वाद विषय के समुचित निराकरण हेतु उपरोक्तानुसार उल्लेखित तथ्यों पर निष्कर्ष तक पहुँचने हेतु संविदा अधिनियम, साक्ष्य अधिनियम, बैंकिंग संव्यवहार, वैल्युवर का बयान आदि क्लिष्ट विषयों पर विचारण सक्षम माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से ही संभव होने के कारण शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं होने का लेख

किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने भी अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत परिवाद को व्यवहार वाद बताया है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण का गठन संक्षिप्त विवरण (Summary Trial) के माध्यम से रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर/आबंटिती/रियल एस्टेट एजेंट के मध्य उत्पन्न विवादों का शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से किया गया है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने स्वयं को केवल मकान निर्माणकर्ता बताया है, अतः वर्तमान संव्यवहार के संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या उक्त संव्यवहार प्रमोटर-आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार है अथवा नहीं ? प्रकरण में प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 19.12.2019 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को अनावेदक क्रमांक-4 (भूमिस्वामी) से क्रय किया है। लेकिन अनावेदक क्रमांक-1 के साथ निष्पादित अनुबंध दिनांक 19.12.2019 में भूखण्ड के पेटे में बकाया राशि का भुगतान छह माह के भीतर किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 20.07.2022 को प्रस्तुत प्रत्युत्तर में भी अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 को प्रमोटर बताया गया है। आवेदिका ने अपने प्रत्युत्तर में अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 व 4 द्वारा प्रश्नाधीन स्थल पर चार ब्लॉक्स में कुल 43 भूखण्डों सह-मकान कुल क्षेत्रफल 3740.50 वर्गमीटर का विकास-विक्रय किये जाने का लेख किया है। आवेदिका द्वारा प्रत्युत्तर के साथ प्रस्तुत ब्रोशर के अवलोकन से भी अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 द्वारा मकान सह-भूखण्ड को विक्रय हेतु विज्ञापित किया जाना दर्शित हो रहा है। साथ ही आवेदिका द्वारा प्रस्तुत लेजर विवरण दिनांक 01.04.2019 से 31.03.2020 (जिसमें अनावेदक क्रमांक-1 की सील है) के अवलोकन से भी यह दर्शित हो रहा है कि उक्त लेजर में अनावेदक क्रमांक-4 के माध्यम से भी अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 द्वारा राशि प्राप्त होना संधारित है। उपरोक्त से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 व 4 द्वारा आपस में मिलकर रेरा रजिस्ट्रेशन कराये बिना ही अवैध रीति से भूखण्डों सह-मकानों का विक्रय किया जा रहा है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 व 4 द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के प्रमोटर के रूप में कार्य किया जा रहा है, जो अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। अतः उक्त संबंध में पृथक से अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 व 4 के विरुद्ध समुचित कार्यवाही किये जाने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है। चूँकि उपरोक्त साक्ष्यों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 व 4 प्रोजेक्ट प्रमोटर है, इसलिये आवेदिका व उनके मध्य हुआ संव्यवहार प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार माना जा सकता है।

अनावेदक क्रमांक-1 से 4 ने वर्तमान वाद को व्यवहार बताते हुये प्राधिकरण के अधीन सुनवाई योग्य नहीं होने का भी लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन तथा उभय पक्षों के

अभिकथनों पर मनन व परिशीलन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका ने अनुबंध दिनांक 19.12.2019 को छलपूर्वक अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निष्पादित कराये जाने का लेख किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने उक्त से इंकार किया है। अनुबंध के निष्पादन की वास्तविकता के संबंध में विनिश्चय किये जाने हेतु अनुबंध में गवाह के रूप में उल्लेखित व्यक्ति/व्यक्तियों का बयान आवश्यक है। इसी प्रकार आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने भी प्रश्नाधीन मकान का अलग-अलग विशेषज्ञों से मूल्यांकन कराया है, जिनका मूल्यांकन प्रतिवेदन पृथक-पृथक है। उक्त संबंध में भी किसी निष्कर्ष पर पहुँचने हेतु विशेषज्ञों का परीक्षण/प्रतिपरीक्षण आवश्यक है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका द्वारा सौदे के एवज में अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को प्रदत्त दो चेक्स भी अनादरित हो चुके हैं। अतः अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 को भुगतान की गई राशि के संबंध में भी विवाद है। साथ ही विवादित मकान के निर्धारित मूल्य के संबंध में भी आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 ने अलग-अलग उल्लेख किया है। वर्तमान वाद के निराकरण हेतु उपरोक्त विषयों पर विचारण व विनिश्चय आवश्यक है। किन्तु विस्तृत साक्ष्य के बिना उपरोक्त उल्लेखित विषयों पर किसी निष्कर्ष पर पहुँचना संभव प्रतीत नहीं होता है। चूँकि प्राधिकरण द्वारा संक्षिप्त विचारण के माध्यम से प्रस्तुत परिवादों का निराकरण किया जाता है, जिसमें विस्तृत साक्ष्य लिया जाना संभव नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1, 2 व 3 का यह भी कथन कि “वर्तमान विवाद के निराकरण हेतु क्लिष्ट विषयों पर विस्तृत विचारण की आवश्यकता है”, उचित प्रतीत होता है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान वाद के व्यवहार वाद होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत संक्षिप्त विचारण के माध्यम से निराकरण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदिका को प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्रदान किये जाने के संबंध में विचारण नहीं किया जा सकता है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है। साथ ही रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को अनावेदक क्रमांक-1, 2, 3 व 4 के विरुद्ध पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष