



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01755

— समक्ष —

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

श्री प्रवीण अग्रवाल, पिता—श्री राजेन्द्र प्रसाद अग्रवाल,
द्वारा—श्री अशोक कुमार अग्रवाल, अधिवक्ता,
निवासी—अंबिकापुर रोड, कश्मिरी गली,
शिवा ट्रांसपोर्ट के बाजू, पत्थलगांव, जिला—जशपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

संचय डेव्हलपर्स एण्ड प्रमोटर्स प्रा.लि.,

(1) श्री पिन्कू घोष,
निवासी—डी/12, गणेश मंदिर के पास,
अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री नितेश राय,
निवासी—27/298, गोमती इण्डस्ट्रीज के पास,
दलजीत अपार्टमेंट के सामने,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अशोक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री बी. केशरवानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

आदेश

(दिनांक—14 / 10 / 2022)

आवेदक श्री प्रवीण अग्रवाल, पिता—श्री राजेन्द्र प्रसाद अग्रवाल, द्वारा—श्री अशोक कुमार अग्रवाल, अधिवक्ता, निवासी—अंबिकापुर रोड, कश्मिरी गली, शिवा ट्रांसपोर्ट के बाजू, पत्थलगांव, जिला—जशपुर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट ग्राम—गौरभाट, तहसील—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) में एक फार्म हाउस क्रय करने हेतु जनवरी, 2016 में अपंजीकृत अनुबंध निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार उसने सौदे हेतु बुकिंग राशि रुपये 3,50,000/- का भुगतान चेक के माध्यम से तथा किशतों में रुपये 3,00,000/- अर्थात् कुल रुपये 6,50,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक—1

द्वारा निष्पादित अनुबंध के अनुसार अनुबंध दिनांक से 36 माह की अवधि के पश्चात् प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं होने पर भुगतान की गई राशि वापस किया जाना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत में वास्तविक तथ्यों को जान-बूझकर छुपाते हुये तथा तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 भवन निर्माता फर्म है, जिसे भवन निर्माण का अनुभव है। अनावेदक क्रमांक-1 ने ग्राम-गौरभाट, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्थित खसरा नं.-881, 902, 903 का भाग, रकबा 21,750 वर्गफीट में स्थित उसकी भूमि को आवेदक को रूपये 25,00,000/- प्रति एकड़ की दर से विक्रय करने का सौदा किया था। अनावेदक क्रमांक-1 एवं आवेदक के मध्य उक्त संबंध में इकरारनामा दिनांक 22.01.2016 को निष्पादित हुआ था। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि आवेदक ने विभिन्न चेक्स के माध्यम से दिनांक 27.01.2017 से दिनांक 17.10.2016 तक किशतों कुल रूपये 6,50,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान विक्रय विलेख के पंजीयन दिनांक तक किया जाना था। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उभय पक्ष के मध्य उक्त संबंध में इकरारनामा दिनांक 22.01.2016 में विक्रय विलेख के निष्पादन व पंजीयन दिनांक के स्थान पर अंकित है। किन्तु उनके मध्य विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु समय सीमा निर्धारित नहीं हुई थी, जिसके कारण इकरारनामा में विक्रय विलेख पंजीयन में "NA" उल्लेखित है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के साथ प्रश्नाधीन भूमि में से 1200 वर्गफीट पर 36 माह की समय सीमा में अनुमानित लागत रूपये 9,00,000/- में मकान निर्माण करने हेतु भवन निर्माण अनुबंध भी निष्पादित किया था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा उक्त पेटे में कोई राशि भुगतान नहीं करने का लेख किया है। इसी प्रकार आवेदक ने भूमि के प्रतिफल की भी संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है। इकरारनामा अनुसार यदि आवेदक लगातार 3 माह राशि का भुगतान नहीं करता है, तो इकरारनामा निरस्त माना जावेगा और भुगतान की गई राशि में से 40 प्रतिशत राशि काटकर शेष राशि प्रोजेक्ट खत्म होने पर लौटाई जायेगी।

अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा उक्त शर्त का उल्लंघन करने का लेख करते हुये बताया है कि संविदा भंग करने हेतु आवेदक के स्वयं उत्तरदायी होने के कारण वह किसी सात्वना प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि वह इकरारनामा अनुसार 40 प्रतिशत राशि काटकर शेष राशि वापस करने हेतु तैयार व तत्पर है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त जवाब के आधार पर न्यायहित में आदेश पारित करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत में वास्तविक तथ्यों को जान-बूझकर छुपाते हुये तथा तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 भवन निर्माता फर्म है, जिसे भवन निर्माण का अनुभव है। अनावेदक क्रमांक-1 ने ग्राम-गौरभाट, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर में स्थित खसरा नं. -881, 902, 903 का भाग, रकबा 21,750 वर्गफीट में स्थित उसकी भूमि को आवेदक को रूपये 25,00,000/- प्रति एकड़ की दर से विक्रय करने का सौदा किया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 एवं आवेदक के मध्य उक्त संबंध में इकरारनामा दिनांक 22.01.2016 को निष्पादित हुआ था। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे लेख किया है कि आवेदक ने विभिन्न चेक्स के माध्यम से दिनांक 27.01.2017 से दिनांक 17.10.2016 तक किशतों कुल रूपये 6,50,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान विक्रय विलेख के पंजीयन दिनांक तक किया जाना था। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 22.01.2016 में विक्रय विलेख के निष्पादन व पंजीयन दिनांक के स्थान पर अंकित है। किन्तु उनके मध्य विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु समय सीमा निर्धारित नहीं हुई थी, जिसके कारण इकरारनामा में विक्रय विलेख पंजीयन में "NA" उल्लेखित है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के साथ प्रश्नाधीन भूमि में से 1200 वर्गफीट पर 36 माह की समय सीमा में अनुमानित लागत रूपये 9,00,000/- में मकान निर्माण करने हेतु भवन निर्माण अनुबंध भी निष्पादित किया था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक द्वारा उक्त पेटे में कोई राशि भुगतान नहीं करने का लेख किया है। इसी प्रकार आवेदक ने भूमि के प्रतिफल की भी संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है। इकरारनामा अनुसार यदि आवेदक लगातार 3 माह राशि का भुगतान नहीं करता है, तो इकरारनामा निरस्त माना जावेगा और भुगतान की गई राशि में से 40 प्रतिशत राशि काटकर शेष राशि प्रोजेक्ट खत्म होने पर लाटाई जायेगी। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक द्वारा उक्त शर्त का उल्लंघन करने का लेख करते हुये बताया है कि संविदा भंग करने हेतु आवेदक के स्वयं उत्तरदायी होने के कारण वह किसी सात्वना प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक

क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-1, इकरारनामा अनुसार 40 प्रतिशत राशि काटकर शेष राशि वापस करने हेतु तैयार व तत्पर है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त जवाब के आधार पर न्यायहित में आदेश पारित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 होता है :-

- क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट ग्राम-गौरभाट, तहसील-आरंग, जिला-रायपुर (छ.ग.) में एक फार्म हाउस क्रय करने हेतु जनवरी, 2016 में अनुबंध निष्पादित किया। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने उक्त सौदे के एवज में राशि रुपये 25,00,000/- के विरुद्ध अनावेदक क्रमांक-1 को किशतों में दिनांक 27.01.2016 से दिनांक 17.10.2016 तक रुपये 6,50,000/- का भुगतान किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने सौदेशुदा भूमि पर 1200 वर्गफीट क्षेत्रफल में अनुमानित लागत रुपये 9,00,000/- में मकान निर्माण करने हेतु भी अनावेदक क्रमांक-1 के साथ निर्माण अनुबंध दिनांक 30.03.2016 निष्पादित किया था, जिसके पेटे में आवेदक ने किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अर्थात् वर्ष 2016 में सौदा करने उपरांत आवेदक ने सौदे वर्ष में प्रतिफल के भाग रुपये 6,50,000/- के भुगतान के अतिरिक्त कोई भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने उक्त संबंध में इकरारनामा दिनांक 22.01.2016 की कंडिका-16 का उल्लेख आवेदक द्वारा स्वयं लगातार 3 माह भुगतान नहीं होने के कारण इकरारनामा निरस्त होने की वजह से भुगतान की गई राशि में से 40 प्रतिशत काटकर शेष राशि को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को वापस करने तैयार होने का लेख किया है। प्रश्नाधीन सौदे के संबंध में आवेदक ने अपने रिजाइन्डर में अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा 56.28 एकड़ भूमि पर अवैध कॉलोनी का विकास किया गया है, जिसके विकास हेतु आवश्यक अनुमतियों की मांग आवेदक द्वारा किये जाने पर कोई जानकारी देने से मना कर दिया। आवेदक के कथनानुसार उसने उक्त उपरांत ही भुगतान बंद कर पूर्व भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग अनावेदक क्रमांक-1 से की है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया है। हाँलाकि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन भूमि को कृषि बताया है, परन्तु आवेदक के अभिकथनों

से यह प्रतीत हो रहा है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूमि को कई भागों के विभाजित कर फार्म हाउस के नाम पर अनाधिकृत रूप से विक्रय किया जा रहा है। आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित इकरारनामा के अवलोकन से भी यह दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने रूपये 25,00,000/- प्रति एकड़ भूमि के साथ-साथ भूमि पर 1200 वर्गफीट क्षेत्र में मकान निर्माण करने का भी पृथक से सौदा किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त निर्माण व भूमि को टुकड़ों में विभक्त कर विक्रय करने हेतु नियमों अनुसार आवश्यक कोई भी अनुमति सुनवाई के दौरान प्रस्तुत नहीं की है। जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर से प्रश्नाधीन परिसर को रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के रूप में विज्ञापित किया जाना दर्शित हो रहा है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि अनावेदक क्रमांक-1 व आवेदक के मध्य निष्पादित अनुबंध भी एकपक्षीय प्रतीत हो रहा है। अनुबंध में विक्रय विलेख निष्पादन व पंजीयन के संबंध में कोई तिथि उल्लेखित नहीं है। जबकि सौदे राशि का 36 मासिक किश्तों में भुगतान किये जाने और लगातार 3 किश्तों का भुगतान नहीं होने पर अनुबंध स्वमेव निरस्त होने का उल्लेख है। इस प्रकार उक्त अनुबंध एकपक्षीय होने के कारण उभय पक्षों के मध्य निष्पादित उक्त अनुबंध शून्य व अमान्य है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी उक्त संबंध में विभिन्न आदेशों में उल्लेख किया गया है। यदि आवेदक, सौदा उपरांत प्रोजेक्ट के अवैध होने के कारण प्रोजेक्ट में निवेश नहीं करना चाहता है और भुगतान की गई राशि वापस चाहता है, तो अनावेदक क्रमांक-1 आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को बिना किसी कटौती के वापस करने हेतु उत्तरदायी है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 को आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को वापस करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। साथ ही प्रश्नाधीन अवैध प्रोजेक्ट के विरुद्ध कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को भी आवश्यक कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जाना आवश्यक है। अतः रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 6,50,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को प्रश्नाधीन अवैध प्रोजेक्ट के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही हेतु पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष