



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01959

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री शंकर कुमार दत्ता, पिता—श्री राजेन्द्र नाथ दत्ता,
निवासी—सी-46, गायत्री नगर, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन,
- (2) सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,
निवासी—श्याम चेम्बर, तृतीय एवं चतुर्थ तल,
हीरापुर रोड, महोबा बाजार, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री बतीन्द्र नाथ बागची, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कार्देकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“हर्षित नियो सिटी”, ग्राम—अमलेश्वर, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000496

आदेश

(दिनांक—30 / 10 / 2023)

आवेदक श्री शंकर कुमार दत्ता, पिता—श्री राजेन्द्र नाथ दत्ता, निवासी—सी-46, गायत्री नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् की धारा-31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “हर्षित नियो सिटी” ग्राम—अमलेश्वर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक—बी-27 को रूपये 11,70,000/- में क्रय कर दिनांक 26.10.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। मेसर्स सिंघानिया बिल्डकॉन के तत्कालीन डायरेक्टर श्री अंकुर अरोरा से संपर्क किया गया एवं अनावेदकगण द्वारा प्रारंभ की गई बाई बैक पॉलिसी के बारे में विस्तार से स्पष्ट किया। भूखण्ड क्रय करने के

लिये निवेश विकल्प का प्रस्ताव किया गया तथा बुकिंग राशि को जमा करने उपरांत बाई बैंक पॉलिसी लाभ का हकदार सदस्य बनने के लिये उस पर भरोसा करते हुये स्वीकार कर लिया गया। परिणामस्वरूप प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का सदस्यता फार्म निष्पादित कर दिया गया तथा बुकिंग राशि का भुगतान कर दिया गया। सदस्यता एवं बुकिंग राशि के संबंध में सभी अधिकृत औपचारिकतायें अनावेदकगण के पर्यवेक्षण एवं अनुदेशों के अधीन कार्य कर रहे तत्कालीन सिद्धी विनायक डेव्हलपर्स के बिजनेस कार्यकारी श्री नमन वर्मा द्वारा स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, टाटीबंध शाखा से समझौता कर निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा चेक से प्रदत्त बुकिंग राशि प्राप्त करने के पश्चात् बुकिंग फार्म एवं सदस्यता फार्म विधिवत् निष्पादित किया गया तथा आवश्यक विस्तृत विवरण अन्तस्थापन करने के पश्चात् वापस ले लिया गया है। परन्तु उसकी प्रतियाँ आवेदक को प्रदान नहीं की गई है। बल्कि अविधिक रूप से अनावेदकगण द्वारा उसे प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक सदस्यता फार्म का निष्पादन करके विशिष्ट बाई बैंक पॉलिसी के अधीन विधिवत् नामांकित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का वैध सदस्य बन गया और पूर्व कथित दोनों प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा स्पष्ट रूप से पुष्ट किया गया है। परन्तु अभिलेख पर पावती द्वारा सदस्यता अभिपुष्टिकरण आज दिनांक निश्चित नहीं किया गया है। सितम्बर, 2013 में स्थानीय समाचार पत्रों में कई विज्ञापन प्रकाशित किये गये हैं, जिसे आवेदक को बाई बैंक पॉलिसी को लेने का प्रस्ताव रखते हुये अनावेदकगण के उपरोक्त प्राधिकृत कर्मचारियों द्वारा दिखाया गया एवं प्रतिबद्धता दी गई, जो विहित प्लॉटों को क्रय करने वाले केवल सदस्यों पर विशिष्ट रूप से लागू होगी यथा स्पष्ट रूप से घोषित किया गया और निर्विवाद रूप से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के साथ संबद्ध थी। प्राधिकृत कर्मचारियों द्वारा आवेदक को भी सूचित किया गया था, कि अनावेदकगण द्वारा अपनी पॉलिसी में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लॉटों की प्रारंभिक बिक्री को बढ़ाने के लिये कुल राशि का दुगुनी राशि 4-5 वर्षों में वापस करने का वचन दिया गया था। स्थानीय समाचार पत्रों में कई विज्ञापन प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अधीन भूमि विक्रय के गारंटी एवं अहस्तांतरणीय लक्षणों के रूप में अनावेदकगण द्वारा बाई बैंक समझौता को विज्ञापित किया गया है। बाई बैंक पॉलिसी दुगुना रिटर्न की गारंटी विशिष्ट शब्दों के द्वारा क्रेताओं को ललचाने/विलोभित करने के लिये अनावेदकगण द्वारा जान-बुझकर एवं आशयपूर्वक किया गया था, जो अनावेदक एवं आवेदक के मध्य हुये विक्रय-क्रय समझौता का अर्न्तविहित भाग हैं, जिसे दोनों अनावेदकगण द्वारा स्पष्ट रूप से प्रतिबद्धता की गई तथा विशिष्ट अस्वीकरण के अभाव में, यदि कोई हो, बिना असफल हुये इसके विधिवत् अनुपालन की प्रतिबद्धता का आश्वासन दिया गया था। विक्रय-विलेख एवं बाई बैंक पॉलिसी लिये गये समझौता के

अनुपालन के प्रयोजनार्थ एक ही समय में दो पंजीकृत सत्ताओं अर्थात् अनावेदकगण दोहरी क्षमता में सामूहित रूप से निष्पादित किया गया था।

बाई बैंक योजना के अनुसार बाय बैंक समझौता आवेदक और अनावेदकगण के मध्य में दिनांक 26.04.2014 को सिद्धि विनायक डेव्हलपर्स के तत्कालीन भागीदार श्री राजेश बुधवानी की मध्यस्थता में निष्पादित किया गया है। बाय बैंक पॉलिसी मुख्य विक्रय समझौता का अभिन्न भाग है, जो बाई बैंक समझौता के खण्ड-16 द्वारा अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से प्रतिज्ञा की गई थी, जिसका सदृश प्रभाव है, जिसमें बाई बैंक पॉलिसी की प्रारंभ होने की अवधि दिनांक 27.10.2013 अर्थात् विक्रय समझौता दिनांक 26.10.2013 के निष्पादन के पश्चात् परिगठित की जायेगी। बाई बैंक समझौता के खण्ड-9 एवं 12 में कथित शर्त अनुसार आवेदक निवेश की गई राशि अर्थात् रुपये 11,70,000/- का दुगुना राशि रुपये $11,70,000 \times 2 = 23,40,000/-$ अनावेदक से 4-4.5 वर्ष बीतने के पश्चात् जो दिनांक 28.10.2017 वसूली जाएगी, प्राप्त करने का विधिक रूप से हकदार है, इसलिये बाई बैंक पॉलिसी के स्वीकृत शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार अनावेदकगण पर संयुक्त रूप से अपने दायित्वों का पूरी तरह निर्वाह करने का सांविधिक और अज्ञापक दायित्व है। अर्थात् स्वीकृत 4-4.5 वर्ष की अवधि समाप्त होने के पश्चात् दिनांक 28.10.2013 से प्रभावी होगी, प्राप्त मूलधन का दुगुना वापस करना होगा। 4-4.5 वर्षों की अनुसूचित पुर्नभुगतान अवधि समाप्त होने के पश्चात् यथा ऊपर कथन कथित है। बाई बैंक पॉलिसी के अधीन यथा वचन दी गई राशि को सुनिश्चित करने के लिये आवेदक ने श्री सुबोध सिंघानिया (सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.) को लिखित अभ्यावेदन दिनांक 11.10.2017 दिया गया है, जिसे उसके कर्मचारियों द्वारा पंजीकृत कार्यालय में विधिवत् प्राप्त किया गया। परन्तु कोई जवाब नहीं दिया गया है। आवेदक से मिलने से जान-बूझकर इंकार करता रहा यथा कई अवसरों में उसके कर्मचारियों/अधिकारियों द्वारा सूचित किया गया है। मई, 2018 के महीन में अनावेदकगण के प्राधिकृत अधिकारी अर्थात् श्री जीत गरूद एवं श्री दिनेश पाठक ने भी श्री सुबोध सिंघानिया के साथ बैठक के लिये आश्वस्त किया गया है। परन्तु आश्वासन के अनुसरण में आवेदक द्वारा किये गये फोन का उत्तर न देकर टाल-मटोल किया जाता रहा। आवेदक को पूर्णतया निराश होकर श्री सुबोध सिंघानिया ने नोटिस दिनांक 06.08.2018 प्रेषित किया गया परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक आवश्यक विस्तृत विशिष्टियाँ अर्थात् विधिकृत भरा हुआ सदस्यता फार्म, बुकिंग राशि की पावती, आबंटन एवं आधिपत्य पत्र के साथ सदस्यता नामांकन ब्यौरा प्रदान नहीं किया गया है। अपितु जान-बूझकर कोष निस्तारण को मना करने के दूरवर्ती हेतु के साथ दबा दिया

गया है, जिसे वसूली की जाने की आवश्यकता है। आवेदक द्वारा सौहार्दपूर्वक समस्या को हल करने के लिये प्रयत्न किया गया, परन्तु उसके लिये अनावेदकगण द्वारा सांविधिक दायित्व को पूर्ण करने में असफल रहे हैं। आवेदक का विधिक हित एवं प्रमोटर के प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा जान-बूझकर मना किया गया है। क्योंकि व्यथित ग्राहक के लंबे समय से लंबित शिकायत को समाप्त करने के लिये अनावेदकगण द्वारा कोई प्रयास नहीं किया गया है। बाई बैंक पॉलिसी को पूर्ण करने के सांविधिक भार से बचने के लिये अवांछित एवं छलपूर्ण प्रयास किया गया है, जिससे बाकी संविदात्मक दायित्वों एवं बकाया को न पूरा करने का जान-बूझकर अपने ग्राहकों के प्रति स्वेच्छा त्रुटि एवं लापरवाही का प्रमाण प्रकट होता है और लंबे समय से स्थगन में रखा हुआ है। अनुबंध के पक्षकारों के नाम एवं शीर्षक के संबंध में अर्थात् अनावेदकगण के इकाई सहित सील के बार में कथन किया गया है कि बिना किसी अनुज्ञा एवं प्रबंधन के निवेशित कोष को दुर्व्यपदेशन एवं दूसरे उद्देश्य के लिये उपयोग करने के दूरस्थ हेतु पंजीकृत प्रमोटरों द्वारा अपने अधिकारिक संक्रिया में गंभीर उल्लंघन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 के खाते में रूपये 11,70,000/- निवेशित कोष जमा किया गया, जो अलग इकाई है। जबकि आवेदक को अनावेदक क्रमांक-2 के नाम से चेक जारी करने को प्रतिबंधित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा संचालित नहीं किया जा रहा है, जो आदेशित संव्यवहार में प्राप्त गंभीर उल्लंघन है। वाद या दावा के विरुद्ध किसी विशिष्ट अस्वीकरण के अनुपस्थिति में अनावेदकगण ने वास्तविक वाद को अवांछित रूप से लंबा खींचने के दूरस्थ हेतु संविदा के विनिर्दिष्ट निष्पादन के अधीन उपचार ग्रहण करने का बारम्बार सुझाव देकर जान-बूझकर आवेदक को वास्तविक वाद एवं विधिक अधिकारिता से दूर रखने का प्रयास किया है, जिससे आवेदक को आर्थिक नुकसान का सामना करना पड़ रहा है। जबकि आज दिनांक तक लंबे समय से लंबित विवाद को हल करने के लिये तथा बाई बैंक पॉलिसी का सम्मान करने हेतु अनावेदकगण द्वारा कोई ठोस कदम नहीं उठाया गया है। ऊपर वर्णित है कि रूखमणी सोनी विरुद्ध मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन प्रकरण में छ.ग. राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा विनिर्णीत किया गया है, जिसमें ठीक समरूप विवाद था, जो इस शिकायत में कथन किया गया है और जिसे राज्य फोरम द्वारा आवेदक/उपभोक्ता के पक्ष में निर्णीत किया गया है कि आवेदक/उपभोक्ता सच्चे दावा से अवांछित रूप से वंचित करने के साथ संबद्ध प्रमोटर द्वारा दावा का खंडन किया गया था। परन्तु गुण-दोष एवं उचित आधारों का संप्रेक्षण, आवेदक के विधिसंगत अधिकारों एवं हकदारिता के आधार पर आवेदक को विधिवत् क्षतिपूर्ति दी गई है। अनावेदक क्रमांक-2 की परिस्थिति एस.बी.आई. के साथ सह-ऋण समझौता में भाग लिया है एवं निष्पादित किया है

कि अवांछित अंतरण संव्यवहारों के अलावा संबद्ध बैंक द्वारा अभिपुष्टि नहीं की गई है, जो समझौता नियंत्रित उपायों के अधीन अनावेदकगण द्वारा किया गया है, जिसमें स्पष्टीकरण संबंधित बैंक से मांगा गया था, जो आज दिनांक तक अनुत्तरित है।

अतः आवेदक द्वारा आवश्यक दस्तावेज—सदस्यता फार्म, बुकिंग राशि की पावती, आबंटन पत्र एवं आधिपत्य प्रमाण पत्र उपलब्ध कराये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा बाई बैंक पॉलिसी का तत्काल प्रभाव से लागू करने एवं अनावेदकगण द्वारा अपने दायित्व का पालन करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा आश्वस्त की गई राशि रूपये 23,40,000/- पर चार वर्षों के लिये 10 प्रतिशत ब्याज दिलाये जाने तथा अनावेदकगण द्वारा लापरवाही किये जाने के कारण क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा विज्ञापित किये गये प्लॉट का कीमत रूपये 17,40,000/- का दुगुना राशि दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का राहत चाहा गया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के सभी अभिकथनों को अस्वीकार किया गया है। प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण की प्रक्रिया का घोर दुरुपयोग है। आवेदक द्वारा किया गया शिकायत अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। आवेदक प्राधिकरण के समक्ष के समक्ष स्वच्छ हाथ से नहीं आया है तथा आवेदक द्वारा तथ्यों को सुविधानुसार प्रकट नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत कार्यवाही के माध्यम से प्राधिकरण को गुमराह किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट "हर्षित नियो सिटी" ग्राम-अमलेश्वर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक-बी-27 को क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट को रूपये 11,70,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.10.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। परिणाम स्वरूप अनावेदकगण के साथ बाई बैंक पॉलिसी समझौता दिनांक 26.04.2014 को किया गया है। बाई बैंक पॉलिसी अनुसार आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य सहमति हुई थी कि न्यूनतम अवधि 4.5 वर्ष पूर्ण होने के पश्चात् आवेदक अपने भूखण्ड को अनावेदकगण को विक्रय करना चाहता है, तो अनावेदकगण उक्त भूखण्ड को आवेदक से उस प्रतिफल में क्रय करेगा, जिसमें भूखण्ड का विक्रय

मूल्य की सममूल्य राशि सम्मिलित होगा। परन्तु आवेदक से अनावेदकगण को भूखण्ड क्रय करने का अनुरोध करते हुये 45 दिनों की पूर्व नोटिस दिये जाने की आवश्यकता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद बाई बैंक पॉलिसी समझौता के क्रियान्वयन के लिये प्रस्तुत किया गया है, जो आवेदक को भूखण्ड का विक्रय करने के पश्चात् निष्पादित किया गया है, जिसका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अनुसार बनाये गये नियमों से संबंधित प्रकरण से कोई संबंध नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट के आबंटिती की हैसियत से उपागम नहीं किया है और शिकायत का कोई भाग व्यथा निवारण से व्यवहार नहीं किया गया है, जिसे प्रोजेक्ट का आबंटिती रखता है या सामना कर सकता है। वस्तुतः आवेदक अपने अधिकार को प्रभावी करने के लिये प्राधिकरण के समक्ष "निवेशक" की हैसियत से आया है, जिसे अभिकथित रूप से बाई बैंक पॉलिसी समझौता दिनांक 26.04.2014 से व्युत्पन्न किया जा रहा है। बाई बैंक पॉलिसी के अधीन निवेशक के अधिकार का क्रियान्वयन प्राधिकरण के समक्ष भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाये गये नियमों के तहत पोषणीय नहीं है। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित बाई बैंक पॉलिसी समझौता किया गया है। आवेदक को निवेशक के रूप में अधिकार है और ऐसे समझौता का क्रियान्वयन समुचित क्षेत्रधिकार के अधीन न्यायालय अथवा किसी अन्य न्यायालय के समक्ष विनिर्दिष्ट निष्पादन के सिविल वाद द्वारा होना चाहिये और उपरोक्त समझौता के कार्यान्वयन के लिये प्राधिकरण एक समुचित फोरम नहीं है। प्राधिकरण के समक्ष समान प्रकृति का वाद "पूर्वी आड़तिया विरुद्ध हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन" प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01037 प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अभिकथित किया गया था कि भूखण्ड के विक्रेता को रेरा अधिनियम, 2016 के अधीन उक्त भूखण्ड को पुनः क्रय करने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है और उसके द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। इसी प्रकार मध्यप्रदेश प्राधिकरण के समक्ष समान प्रकृति का वाद डॉ महेश चन्द्रा विरुद्ध अनिल गोयल प्रकरण क्रमांक-M-JBP-17-0055 में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अभिकथित किया गया था कि भूखण्ड के विक्रेता को रेरा अधिनियम, 2016 के अधीन उक्त भूखण्ड को पुनः क्रय करने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है और उसके द्वारा प्रस्तुत परिवाद रेरा के समक्ष पोषणीय नहीं है। माननीय अपीलीय अधिकरण, रायपुर ने दयावती चौहान विरुद्ध सिंघानिया बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य अपील नं. 189/2023 में अपने आदेश दिनांक 01.09.2023 द्वारा निम्नलिखित अवधारित किया है। "बाई बैंक पॉलिसी समझौता के संबंध में यह नहीं कहा जा सकता है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(zn) के अधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है

और आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(घ) के अधीन आबंटिती है और अनावेदकगण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(zn) के अधीन प्रमोटर हैं, इसलिए आवेदक के अधिवक्ता द्वारा रखे गये तर्क को यह अधिकरण अस्वीकार करता है तथा अनावेदकगण के अधिवक्ता द्वारा रखे गये तर्क को स्वीकार करता है।”

प्रकरण के उपरोक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों को देखते हुए, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(d), 2(zj), 2(zk), 2(zn), धारा-31(1) के पूर्वकथित प्रावधानों को देखते हुए, अधिकरण यह पाता है कि अपीलार्थी/आवेदक और अनावेदकगण के मध्य विवाद को निपटारा करने का रेरा का क्षेत्राधिकार नहीं है, अतः यह अधिकरण सन्दर्भ में अपीलार्थी/आवेदक के अधिवक्ता द्वारा उठाये गये तर्क को अस्वीकार करता है तथा अनावेदकगण के अधिवक्ता द्वारा उठाये गये तर्क को स्वीकार करता है। छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर द्वारा पूर्वी आड़तिया विरूद्ध सिंघानिया बिल्डिकॉन प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य प्रकरण में अपील क्रमांक-38/2022 में अपने आदेश दिनांक 17.03.2023 द्वारा बनाये रखी गयी है। प्रस्तुत प्रकरण में भी अनावेदकगण ने आवेदक को पंजीकृत विक्रय-विलेख द्वारा प्लॉट का विक्रय किया था और आवेदक का प्रकरण अनावेदकगण द्वारा उक्त प्लॉट को क्रय करने से संबंधित है। इसलिए छ.ग. रेरा तथा म.प्र. रेरा द्वारा पारित आदेश के अनुपात को लागू करते हुए, प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। आवेदक और अनावेदकगण ने प्लॉट की पंजीकृत विक्रय-विलेख निष्पादित किया था और प्लॉट का बाई बैंक केवल विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा-31 के अधीन पंजीकृत विक्रय-विलेख के निरस्तीकरण के बाद ही संभव है। यह उल्लेखनीय है कि जब तक समुचित क्षेत्राधिकार का सिविल न्यायालय आवेदक के प्लॉट का पंजीयन निरस्त नहीं करता है, उक्त बाई बैंक समझौता के अधीन अनावेदकगण उसे पुनः क्रय नहीं कर सकते हैं। इसलिए आवेदक को बाई बैंक पॉलिसी के क्रियान्वयन के पहले पंजीकृत विक्रय-विलेख को निरस्त कराने के लिए समुचित सिविल न्यायालय के समक्ष जाना चाहिए। अनावेदकगण गुण-दोष पर जवाब दायर करने के अपने अधिकारों को तथा प्रकरण के लंबन के दौरान किसी अन्य सुसंगत दस्तावेज या अतिरिक्त अनुरोध करने के, जब उसकी आवश्यकता उत्पन्न हो, अधिकारों को आरक्षित करता है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है तथा आवेदक बाई बैंक पालिसी समझौता में विद्वित शर्तों को पूरा करने में असफल रहा है, इसलिए प्रस्तुत परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने एवं दस्तावेजों का अध्ययन

करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं :-

1. क्या आवेदक का आवेदन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विचारण योग्य है ? एवं प्राधिकरण को आवेदन निराकरण का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक 01 के विशिचयन का आधार :-** “हर्षित नियो सिटी” एक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में PCGRERA0707180000496 क्रमांक से पंजीकृत है। आवेदक के शपथ पत्र एवं दस्तावेज में प्रस्तुत विक्रय विलेख से स्पष्ट है, कि अनावेदक क्रमांक-01 मेसर्स हर्षित सिंघानिया बिल्डकॉन द्वारा संचालक श्री सुबोध सिंघानिया जिसके द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। आबंटिती है, आवेदक श्री शंकर कुमार दत्ता द्वारा प्लॉट बी-27, 11,70,000/- रूपये में दिनांक 26.10.2013 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया गया है। अतः वह आबंटिती है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि भू-संपदा प्रोजेक्ट है। प्रमोटर एवं आबंटिती, अनावेदक एवं आवेदक है। आवेदन में आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष कंडिका-01 में मेम्बरशिप फार्म रिसेप्ट एंड बुकिंग राशि, एनरॉलमेंट विवरण, आबंटन एवं आधिपत्य पत्र के साथ प्रदान किये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। विक्रय-विलेख के विवरण में उल्लेखित है कि क्रेता को यह अधिकार है कि वह विक्रय किये गये भूमि से संबंधी भू-अभिलेख परिवर्तित शाखा में बतौर मालिक एवं कब्जेदार में अपना नाम दर्ज कराए। इस पर विक्रेता को कोई आपत्ति नहीं होगी। आवेदक द्वारा भारतीय स्टेट बैंक से वैयक्तिक आवास ऋण भी प्राप्त किया गया है, जिसमें उक्त भूमि बैंक के समक्ष साम्यिक बंधक रखी गई है। इससे स्पष्ट है कि अनुतोष की कंडिका-01 में प्राधिकरण को किसी प्रकार हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष की कंडिका-02 में प्राधिकरण से यह याचना की गई है, कि प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को अनुबंध की बाई बैक शर्त को प्रभावशील करने हेतु निर्देश दे एवं 23,40,000/- रूपये राशि मय ब्याज 10 प्रतिशत वार्षिक ब्याज आवेदक को अनावेदक द्वारा भुगतान करने का निर्देश दे। यहाँ यह विश्लेषण करना आवश्यक है कि क्या आवेदक द्वारा माँगा गया यह अनुतोष अधिनियम के दायरे में है ? एवं क्या आवेदक एवं अनावेदक के मध्य वांछित अनुतोष प्रमोटर व आबंटिती विवाद की परिधि में है? आवेदक द्वारा बाई बैक पॉलिसी को प्रवर्तित करने हेतु निर्देश देने का अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण द्वारा आबंटिती एवं प्रमोटर के मध्य भू-संपदा के प्रतिफल अदायगी विवाद का निपटारा किया जाता है। आधिपत्य संबंधी विवाद का निपटारा किया

जाता है। सामान्य क्षेत्र एवं रहवासियों को दिये गये सुविधाओं आश्वासन के संदर्भ में शिकायत का निपटारा किया जाता है। भवन निर्माण के संदर्भ में एवं सामान्य सुख-सुविधाओं के संदर्भ में संरचनात्मक त्रुटि संबंधी विवाद का निपटारा किया जाता है। किंतु आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष निवेश के प्रतिफल के संदर्भ में है। भले ही अनुबंध जो दोनों पक्षों के द्वारा हस्ताक्षरित है कि कंडिका-3, 4, 5, 10, 11, 12 में बाई बैंक पॉलिसी का उल्लेख है। जिसका उद्धरण निम्नानुसार है :-

कंडिका 03—यह कि प्रथम पक्ष द्वारा उपरोक्त प्रोजेक्ट में अपनी क्रेताओं को लाभान्वित एवं भविष्य में निश्चित लाभ देने के उद्देश्य से एक महत्वाकांक्षी योजना प्रारंभ किया है तथा योजना का नाम बाई बैंक पॉलिसी रखा गया है, जिसका करना या लाभ लेना क्रेता की पूर्ण स्वेच्छा पर निर्भर करता है।

कंडिका 04—यह कि इस योजना का लाभ क्रेता बुकिंग दिनांक से विक्रय पत्र के पंजीयन के पूर्व कभी भी ले सकता है।

कंडिका 05— यह कि द्वितीय पक्ष को प्रथम पक्ष की इस योजना से प्रभावित होकर उक्त योजना का लाभ लेने हेतु सहमत हुए तथा नीचे वर्णित भूमि को “बाई बैंक पॉलिसी” योजना से प्रेरित होकर क्रय किया है।

कंडिका 10—यह कि द्वितीय पक्ष अपने भूखण्ड का विक्रय 4 से साढ़े चार वर्ष पूर्व एवं पश्चात् किसी भी व्यक्ति या संस्था आदि को कर सकता है और द्वितीय पक्ष योजना अनुसार उक्त भूखण्ड को वापिस करने का इच्छुक होगा, तो मूल राशि एवं लाभांश राशि लेकर प्रथम पक्ष को भूखण्ड वापस करेगा।

कंडिका 11—यह कि योजना अनुसार 4 से साढ़े चार वर्ष पश्चात् यदि द्वितीय पक्ष भूखण्ड प्रथम पक्ष को वापिस करता है, तो इसकी सूचना 45 दिन पूर्व प्रथम पक्ष को लिखित में देवेगा

कंडिका 12—यह कि द्वितीय पक्ष को मूल विक्रय मूल्य के बराबर राशि अर्थात् मूल विक्रय प्रतिफल की राशि दुगुना राशि 4 से साढ़े चार वर्ष पूर्ण होने के पश्चात् प्रदान करेगा।

उपर्युक्त समस्त कंडिकायें “निवेश एवं प्रतिफल” के संदर्भ में है। इन कंडिकाओं का आबंटिती एवं प्रमोटर की सुविधा, सामान्य क्षेत्र, रहवास उपभोग, संरचना, संधारण इत्यादि से कोई संबंध नहीं है। अधिनियम में प्रमोटर एवं आबंटिती के मध्य “निवेश एवं प्रतिफल” के लिये विवाद के संदर्भ में कोई उपबंध प्राधिकरण के समक्ष दृष्टव्य नहीं है। अस्तु प्राधिकरण का यह स्पष्ट अभिमत है, कि बाई बैंक पॉलिसी संबंधी वांछित अनुतोष के लिये प्रस्तुत आवेदन और इस संबंध में निष्पादित अनुबंध का प्रवर्तन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। अतः आवेदक का आवेदन विचार योग्य नहीं है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः आवेदक प्राधिकरण से कोई अनुतोष प्राप्ति की पात्रता नहीं रखता है।
7. अतः समग्र विचारण पश्चात् आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष