छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02988**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री जयप्रकाश केसवानी, पिता–श्री रतनचंद केसवानी,
पता–गली नं.–04, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

मेसर्स एडमायर इन्फ्रा जोन प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री दिलीप आहूजा,
पता–बी–7, आर.एस. पार्क, छ.ग. कॉलेज के सामने,
बैरन बाजार, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनोवदक

(प्रोजेक्ट–''एडमायर ग्रीन फेस–02'', सेजबहार, जिला–रायपुर)

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक–06/08/2026)</u>

आवेदक श्री जयप्रकाश केसवानी, पिता–श्री रतनचंद केसवानी, पता–गली नं.–04, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक, अनावेदक द्वारा विकसित और निर्मित की जा रही परियोजना में एक आबंटनग्राही है। अनावेदक की परियोजना में इकाई की बुकिंग के समय अनावेदक द्वारा वर्तमान आबंटनग्राही और अन्य इकाई मालिकों को यह कहकर लुभाया गया कि परियोजना में विभिन्न सुविधाएँ और सुख–सुविधाएँ होंगी, जैसा कि अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर में भी वादा किया गया था। दिनाँक 23.12.2019 को आवेदक और अनावेदक द्वारा छ.ग. के रायपुर जिले के सेजबहार में संख्या–32/61 और अन्य जो वर्तमान में सामिलियन खसरा क्रमांक–15011 के अंतर्गत आते है, में स्थित इकाई क्रमांक–जी.आर–04 की खरीद के लिये एक औपचारिक और बाध्यकारी

विक्रय समझौता किया गया था। उक्त समझौते में कुल विक्रय मूल्य भुगतान अनुसूची और प्रमोटर के दायित्वों का उल्लेख किया गया था, जिसमें आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करना और विक्रय विलेख निष्पादित करना शामिल था। इसके बाद दिनाँक 28.12.2019 को अनावेदक के अनुरोध पर ही एक पूरक बिक्री समझौता निष्पादित किया गया, जिसे अनावेदक की कुछ नियामक औपचारिकताओं और आंतरिक अनुपालन आवश्यकताओं को पूरा करने के लिये आवश्यक बताया गया। आवेदक का कथन है कि आवेदक और अनावेदक दोनों द्वारा अपने आचरण और पत्राचार के माध्यम से दिनाँक 23.12.2019 के मूल बिक्री समझौते को ही पक्षों के बीच शासी और बाध्यकारी दस्तावेज माना, स्वीकार किया गया और उसी के अनुसार कार्य किया गया, जबकि पूरक समझौता अनावेदक द्वारा केवल आंतरिक समायोजन के रूप में निष्पादित किया गया था। पारदर्शिता बनाये रखने, सभी महत्वपूर्ण तथ्यों का खुलासा करने और इस प्राधिकरण के समक्ष निष्पक्ष भाव से प्रस्तुत होने के लिये आवेदक यह तथ्य दर्ज करता है कि दिनाँक 28.12.2019 को एक अतिरिक्त समझौता किया गया था। आवेदक का यह कानूनी मत है कि पहला समझौता ही प्राथमिक शासी अनुबंध बना रहेगा, क्योंकि इसके अंतर्गत ही मूल अधिकार, दायितव और भुगतान शर्तें उत्पन्न हुई और सभी भुगतान मूल समझौते के अनुसार ही किये गये।

आवेदक और अनावेदक के मध्य दिनाँक 23.12.2019 के विक्रय समझौते के तहत् कुल विक्रय राशि रूपये 3,21,67,035/– थी। यह राशि रायपुर के सेजबहार स्थित अनावेदक की भू–संपदा परियोजना के अंतर्गत विकसित इकाई क्रमांक–जी.आर–04 की खरीद के लिये थी, जिसमें सभी सुनिश्चित विकास कार्य, स्पष्ट स्वामित्व, सभी आकस्मिक शुल्क, विकास दायित्व और कब्जे की सुपुर्दगी शामिल है। आवेदक द्वारा बिक्री समझौते के तहत् पर्याप्त भुगतान किया गया है, जो नीचे दिये गये विवरण के अनुसार सहमत शर्तों और भुगतान अनुसूची का पूरी निष्ठापूर्वक पालन करता है :–

1. बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर करते समय रूपये 21 लाख का भुगतान किया गया, जिसका कुछ हिस्सा चेक द्वारा और कुछ हिस्सा नगद में किया गया, जिसे अनावेदक द्वारा लिखित रूप से विधिवत् स्वीकार किया गया और श्री शिवनारायण कोठारी द्वारा देखा गया, जिन्होंने समझौते के औपचारिक गवाहों में से एक के रूप में भी हस्ताक्षर किये गये।

2. रूपये 1,50,00,000/– का भुगतान रूपये 13.01.2020 को अनावेदक के निदेशक श्री दिलीप कुमार पाहूजा के निवास पर किया गया और अनावेदक के दोनों निदेशकों श्री दिलीप कुमार पाहूजा और श्री दिनेश पाहूजा द्वारा विधिवत् स्वीकार

किया गया तथा गवाहों की उपस्थिति में बिक्री समझौते के पीछे हस्ताक्षर किये गये।

3. दिनाँक 15.07.2020 को रूपये 30 लाख का भुगतान किया गया, जिसका लिखित स्वीकृति और हस्ताक्षर बिक्री समझौते के पीछे की ओर अंकित है।

4. दिनाँक 17.09.2020 को जारी किये गये क्रेडिट नोट के माध्यम से रूपये 20 लाख समायोजित किये गये, जो आवेदक द्वारा अनावेदक से अलग–अलग सेवाओं के लिये वसूल की जाने वाली पेशेवर फीस के रूप में थे, जिसकी सूचना अनावेदक को दी गई थी और बिक्री समझौते के तहत् भुगतान समायोजन के हिस्से के रूप में अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया था।

5. अनावेदक द्वारा अपने निदेशक श्री दिलीप कुमार पाहूजा के माध्यम से उनके आवास पर धनतेरस, 2020 के अवसर पर विशेष रूप से दिनाँक 13.11.2020 को रूपये दो लाख नगद प्राप्त किया गया।

6. रूपये 10 लाख चेक क्रमांक–10508 द्वारा हस्तांतरित और दिनाँक 08.09.2022 को जमा किये गये तथा रूपये 07 लाख चेक क्रमांक–10511 द्वारा हस्तांतरित और दिनाँक 27.09.2022 को जमा किये गये, जो संलग्न बैंक विवरणों में विधिवत् रूप से दर्शाये गये हैं।

कुल मिलाकर इन भुगतानों और समायोजनों की कुल राशि लगभग 2,40,00,000/– है, जो कुल सहमत बिक्री मूल्य के 74.7 प्रतिशत से अधिक है। महत्वपूर्ण बात यह है कि बिक्री समझौते की स्पष्ट शर्तों के अनुसार अग्रिम भुगतान के बाद शेष राशि 3,00,67,035/– का भुगतान निम्नानुसार किया जाना था :–

- भूमि दस्तावेजों के समाचार पत्र में प्रकाशन की तिथि से आठ दिनों के भीतर रूपये 1,89,00,000/– का भुगतान करें,
- रूपये 40 लाख का भुगतान चार त्रैमासिक किश्तों में किया जायेगा, प्रत्येक किश्त रूपये 10 लाख की होगी,
- बिक्रीनामा के पंजीकरण के समय रूपये 71,67,035/–।

समझौते से स्पष्ट रूप से यह प्रावधान था कि बकाया राशि का भुगतान पोस्ट डेटेड चेक के माध्यम से किया जा सकता है। उभय पक्षों द्वारा यह भी सहमति व्यक्त की गई कि बिक्रीनामा समझौते की तारीख से एक वर्ष के भीतर निष्पादित किया जायेगा। आवेदक बिक्री समझौते में निर्धारित पोस्ट डेटेड चेक माध्ये से शेष भुगतान दायित्वों का पालन करने के लिये हमेशा तत्पर और इच्छुक रहा हे। हाँलाकि अनावेदक की अपनी गलतियों, विशेष रूप से रेरा के तहत् परियोजना का पंजीकरण न होने और आवश्यक परियोजना दस्तावेजों जैसे

कि अनुमोदन, स्वीकृत योजनाएँ, स्वामित्व प्रमाण पत्र और एन.ओ.सी. उपलब्ध न कराने के कारण आवेदक शेष राशि के एक हिस्से को पूरा करने के लिये नियोजित आवास ऋण सुविधा प्राप्त करने में असमर्थ रहा। इन परिस्थितियों के बावजूद आवेदक समझौते के अनुसार पीडीसी के माध्यम से शेष राशि का भुगतान करने के लिये तैयार था। अनावेदक द्वारा लेन–देन में सहायता करने के बजाय मनमाने ढंग से और जान–बूझकर शेष भुगतान स्वीकार करने से इंकार कर दिया गया, जिसमें सहमत पीडीसी प्रक्रिया के माध्यम से भुगतान भी शामिल था और बिक्री विलेख के निष्पादन में बाधा उत्पन्न की गई। आचरण भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् संविदात्मक दायित्वों और वैधानिक कर्तव्यों, दोनों का जान–बूझकर अनुचित और गलत उल्लंघन है, जिसमें धारा–3, 4, 11(4), 18(1) और 19(10) शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है।

आवेदक का कथन है कि वाट्सअप संदेशों, ई–मेल और सीधे संचार के माध्यम से अनावेदक को कई बार अनुस्मारक, अनुरोध और अनुवर्ती कार्रवाई की गई, जिसमें उनसे अनुबंध संबंधी दायित्वों का पालन करने, बकाया भुगतान स्वीकार करने और विक्रय विलेख की प्रक्रिया आगे बढ़ाने का आग्रह किया गया था। इन संदेशों को प्राप्त करने के बावजूद अनावेदक द्वारा बार–बार अनुरोधों को अस्वीकार या अनदेखा किया गया, मनमाना और असहयोगी रवैया अपनाया गया, जिससे चूक और बढ़ गई और आगे उत्पीड़न और देरी हुई। अनावेदक द्वारा मध्यस्थों, पारस्परिक रूप से परिचित व्यक्तियों और तृतीय पक्ष मध्यस्थों के समक्ष कई बार बिक्री समझौते के तहत् आवेदक द्वारा किये गये सभी भुगतानों की प्राप्ति को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है। हॉलाकि बार–बार स्वीकार किये जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन को बार–बार टाला गया है, इसके लिये निराधार, मनगढ़ंत और बाद में सोचे गए कारण बताये गये हैं, जो मूल समझौते का हिस्सा कभी नहीं थे। यह आचरण न केवल दुर्भावना को दर्शाता है, बल्कि आवेदक के अधिकारों को बाधित करने और अनावेदक के वैधानिक दायित्वों के निर्वहन में देरी करने का एक सुनियोजित प्रयास भी है। आवेदक द्वारा निवेदन किया जाता है कि यद्यपि विचाराधीन परियोजना एक ही नगर एवं ग्रामीण नियोजन द्वारा अनुमोदित ले–आउट के अंतर्गत आती है, फिर भी अनावेदक द्वारा परियोजना के केवल प्रथम चरण के लिये रेरा पंजीकरण प्राप्त किया गया है और शेष भाग अर्थात् द्वितीय चरण को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पंजीकृत करने से जान–बूझकर परहेज किया गया है। इसके बावजूद अनावेदक द्वारा अंपजीकृत भाग में आने वाली इकाईयों और भूमि पार्सल के संबंध में आवेदक सहित खरीदारों से विपणन, विज्ञापन, बिक्री और धन संग्रह करना जारी रखा है। यह आचरण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–3 का प्रत्यक्ष उल्लंघन है, जो किसी भी

अपंजीकृत परियोजना के संबंध में किसी भी प्रकार के विज्ञापन, बिक्री प्रस्ताव, बुकिंग या अग्रिम राशि के संग्रह को प्रतिबंधित करती है।

अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(l)(D) के तहत् वैधानिक दायित्व का पालन करने में भी विफल रहा है, जिसके अनुसार आबंटितियों से प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत जमा करने के लिये एक अलग परियोजना निर्दिष्ट बैंक खाता बनाये रखना अनिवार्य है। इस मामले में अनावेदक द्वारा ऐसा कोई खाता नहीं रखा है और न ही निर्माण और भूमि लागत के लिये धनराशि आबंटित की गई है। इसके बजाय, अनावेदक द्वारा खरीदारों की धनराशि का दुरूपयोग और गबन किया गया है, जिससे आबंटितियों के हितों की रक्षा के लिये बनाये गये अनिवार्य वित्तीय सुरक्षा उपायों का उल्लंघन हुआ है। इसके अतिरिक्त आवेदक से कुल विक्रय राशि का 74.7 प्रतिशत से अधिक प्राप्त करने के बावजूद, अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहा है और इंकार कर दिया गया है। यह निष्क्रियता रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4), 18(1) और 19(10) के तहत् अनावेदक के वैधानिक दायित्वों का स्पष्ट उल्लंघन है, जिसके अनुसार प्रमोटर को अनुबंध की शर्तों का पालन करना, हस्तांतरण निष्पादित करना और संविदात्मक समयसीमा के अनुसार कब्जा सौंपना आवश्यक है। यह बताना महत्वपूर्ण है कि बिक्री समझौते के तहत् अनावेदक समझौते की तारीख से बारह महीने के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित करने और कब्जा सौंपने के लिये बाध्य था। अनावेदक की ऐसा करने में विफलता के कारण काफी देरी हुई है, जिसके चलते आवेदक रेरा अधिनियम की धारा–18(1) के तहत् विलंब की अवधि के लिये ब्याज का दावा करने का हकदार है, जिसकी गणना निर्धारित दर पर की जाएगी, अर्थात् भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम सीमांत उधार लागत प्लस 2 प्रतिशत वास्तविक कब्जा मिलने या वापसी की तारीख तक जैसा भी लागू हो।

आवेदक का कहना है कि अनावेदक का आचरण जान–बूझकर की गई चूक, गलतबयानी और कपटपूर्ण इरादे को दर्शाता है। अनावेदक द्वारा एक ओर तो नियामक औपचारिकताओं के बहाने आवेदक को दूसरे समझौते में प्रवेश करने के लिये प्रेरित किया गया, वहीं दूसरी ओर पहले समझौते के साथ वैसा ही व्यवहार करना जारी रखा। अनावेदक द्वारा समझौते को बाध्यकारी मानकर उसके तहत पर्याप्त भुगतान स्वीकार कर लिया गया था। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। वह लगभग 47,221 वर्गफुट क्षेत्रफल वाली इकाई जी.आर–04 के संबंध में आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित और पंजीकृत करने तथा उसका कब्जा भी प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अनावेदक को प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के बाद समझौते की शर्तों के अनुसार शेष विक्रय राशि स्वीकार करने का निर्देश दिया

जाये। आवेदक को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18(1) के तहत् निर्धारित दर पर विलंब ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। रेरा के तहत् पूरी परियोजना को पंजीकृत करें, जिसमें अपंजीकृत भाग भी शामिल है, और अनुमोदित नगर तथा ग्राम निवेश ले–आउट योजना लागू कानूनों और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् अनावेदक के दायित्वों के अनुसार सभी विकास कार्यों, वैधानिक अनुमोदनों और औपचारिकताओं को पूरा करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक को अधिनियम की धारा–31 के साथ धारा–71 के तहत् प्रपत्र एन दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित रखता है, ताकि अनावेदक की जान–बूझकर की गई चूक के कारण हुई वित्तीय नुकसान, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न के लिये निर्धारित मुआवजे की मांग की जा सके। अधिनियम की धारा–3, 4, 11, 18, 19, 59 और धारा–61 के उल्लंघन के लिये अनावेदक पर उचित दंड लगाया जाए, जिसमें परियोजना का पंजीकरण न कराना, आबंटितियों के धन का दुरूपयोग और प्रमोटर के कर्तव्यों का पालन न करना शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है, जैसा कि इस प्राधिकरण को प्रदत्त शक्तियों के अनुसार है। न्याय, निष्पक्षता और सद्भावना के हित में उचित, न्यायसंगत, उपयुक्त और आवश्यक समझे जाने वाले अन्य या अतिरिक्त राहत, आदेश या निर्देश प्रदान करें। आवेदक को कार्यवाही के दौरान या आगे के साक्ष्यों या कानूनी घटनाक्रमों के आलोक में आवश्यक हो सकने वाले अतिरिक्त आधार, तथ्यात्मक विवरण और कानूनी दलीलें उठाने की अनुमति दी जाये।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.1 में उल्लेखित तथ्य पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकृत किये जाते हैं, क्योंकि वह झूठे, अनुमोदित और गैरकानूनी है। यहाँ विशेष रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि आवेदक, अनावेदक द्वारा विकसित और निर्मित परियोजना में आबंटिती है। यहाँ यह भी विशेष रूप से अस्वीकृत किया जाता है कि अनावेदक की परियोजना में इकाई की बुकिंग के समय अनावेदक द्वारा वर्तमान आबंटिती और अन्य इकाई मालिकों को परियोजना में विभिन्न सुविधाओं और सुख–सुविधाओं का वादा करके लुभाया गया, जैसा कि अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर में भी उल्लेख किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.2 उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यहाँ विशेष रूप से

इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि दिनाँक 23.12.2019 को आवेदक और अनावेदक द्वारा यूनिट क्रमांक–जी.आर–04 की खरीद के लिये एक औपचारिक और बाध्यकारी बिक्री समझौता किया गया था, जो खसरा क्रमांक–32/61 और अन्य में स्थित है, जो सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) में स्थित है और अनावेदक की भू–संपदा परियोजना का हिस्सा है। यहाँ विशेष रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि उक्त समझौते में कुल बिक्री मूल्य निर्धारित किया गया था। प्रतिफल भुगतान अनुसूची और प्रमोटर के दायित्व, जिसमें आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करना और बिक्री विलेख निष्पादित करना शामिल है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.3 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि बाद में दिनाँक 28.12.2019 को अनावेदक के अनुरोध पर ही एक पूरक बिक्री समझौता निष्पादित किया गया था, जिसे अनावेदक की कुछ नियामक औपचारिकताओं और आंतरिक अनुपालन आवश्यकताओं को पूरा करने के लिये आवश्यक बताया गया था। स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि यह विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक और अनावेदक दोनों द्वारा अपने आचरण और पत्राचार के माध्यम से दिनाँक 23.12.2019 के मूल बिक्री समझौते को ही पक्षों के बीच शासी और बाध्यकारी दस्तावेज माना, स्वीकार किया गया और उसी के अनुसार कार्य किया गया है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि पूरक समझौता अनावेदक द्वारा केवल आंतरिक समायोजन के रूप में निष्पादित किया गया था। यहाँ स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि पारदर्शिता बनाये रखने, सभी महत्वपूर्ण तथ्यों का खुलासा करने और इस प्राधिकरण के समक्ष निष्पक्ष भाव से प्रस्तुत होने के लिये आवेदक यह तथ्य दर्ज करता है कि दिनाँक 28.12.2019 को एक अतिरिक्त समझौता किया गया था। स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक का यह कानूनी मत है कि पहला समझौता ही प्राथमिक शासी अनुबंध बना रहेगा, क्योंकि इसके अंतर्गत ही मूल अधिकार, दायितव और भुगतान शर्तें उत्पन्न हुई और सभी भुगतान मूल समझौते के अनुसार ही किये गये थे।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.4 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य दिनाँक 23.12.2019 के विक्रय समझौते के तहत् कुल विक्रय राशि रूपये 3,21,67,035/– थी। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि यह राशि रायपुर के सेजबहार स्थित अनावेदक की भू–संपदा परियोजना के अंतर्गत विकसित इकाई क्रमांक–जी.आर.–04 की खरीद के लिये थी,

जिसमें सभी सुनिश्चित विकास कार्य, स्पष्ट स्वामित्व, सभी आकस्मिक शुल्क, विकास दायित्व और कब्जे की सुपुर्दगी शामिल है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.5 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा बिक्री समझौते के तहत् नीचे दिये गये विवरण के अनुसार सहमत शर्तों और भुगतान अनुसूची का पूरी निष्ठापूर्वक पालन करते हुये पर्याप्त भुगतान किया गया है:–

1. यह स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर करते समय रूपये 21 लाख का भुगतान किया गया, आंशिक रूप से चेक द्वारा और आंशिक रूप से नगद द्वारा किया गया है। अनावेदक द्वारा लिखित रूप से विधिवत् स्वीकार किया गया और श्री शिवनारायण कोठारी द्वारा इसकी पुष्टि किये जाने के बावजूद, जिन्होंने समझौते के औपचारिक गवाहों में से एक के रूप में भी हस्ताक्षर किये गये थे, इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार किया गया।

2. यहाँ स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार किया जाता है कि दिनाँक 13.01.2020 को अनावेदक के निदेशक श्री दिलीप कुमार पाहूजा के निवास पर रूपये 1,50,00,000/– का भुगतान रूपये किया गया था और इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक के दोनों निदेशकों श्री दिलीप कुमार पाहूजा और श्री दिनेश पाहूजा द्वारा गवाहों की उपस्थिति में बिक्री समझौते के पीछे हस्ताक्षर किये गये थे।

3. इस बात से इंकार किया जाता है कि दिनाँक 15.07.2020 को रूपये 30 लाख का भुगतान किया गया, जिसकी लिखित स्वीकृति और हस्ताक्षर बिक्री समझौते के पीछे की ओर अंकित है।

4. स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 17.09.2020 को जारी किये गये क्रेडिट नोट के माध्यम से रूपये 20 लाख, जो आवेदक द्वारा अनावेदक से अलग–अलग सेवाओं के लिये वसूल की जाने वाली पेशेवर फीस के रूप में समायोजित किये गये थे, जिसकी सूचना अनावेदक को दी गई थी और बिक्री समझौते के तहत् भुगतान समायोजन के हिस्से के रूप में अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया था।

5. स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा अपने निदेशक श्री दिलीप कुमार पाहूजा के माध्यम से धनतेरस, 2020 के अवसर पर विशेष रूप से दिनाँक 13.11.2020 को उनके आवास पर रूपये दो लाख नगद प्राप्त किये गये थे।

6. स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि चेक क्रमांक–10508 द्वारा हस्तांतरित और दिनाँक 08.09.2022 को जमा किये गये रूपये 10 लाख तथा चेक

क्रमांक–10511 द्वारा हस्तांतरित दिनाँक 27.09.2022 को रूपये 07 लाख जमा किये गये, जो संलग्न बैंक विवरणों में विधिवत् रूप से दर्शाये गये हैं।

स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि कुल मिलाकर इन भुगतानों और समायोजनों की कुल राशि लगभग 2,40,00,000/– है, जो कुल सहमत बिक्री मूल्य के 74.7 प्रतिशत से अधिक है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.6 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि बिक्री समझौते की स्पष्ट शर्तों के अनुसार शेष राशि 3,00,67,035/– का भुगतान निम्नानुसार किया जाना था :–

- स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि भूमि दस्तावेजों के समाचार पत्र में प्रकाशन की तिथि से आठ दिनों के भीतर रूपये 1,89,00,000/– का भुगतान किया जाना था,
- स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि रूपये 40 लाख का भुगतान चार त्रैमासिक किश्तों में किया जायेगा, प्रत्येक किश्त रूपये 10 लाख की होगी,
- स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि बिक्रीनामा के पंजीकरण के समय रूपये 71,67,035/– थे।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.7 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि समझौते में बकाया राशि को पोस्ट डेटेड चेक के माध्यम से भुगतान करने की स्पष्ट अनुमति दी गई थी। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि उभय पक्षों द्वारा यह सहमति व्यक्त की गई कि बिक्रीनामा समझौते की तारीख से एक वर्ष के भीतर निष्पादित किया जाना था।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.8 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक बिक्री समझौते के तहत् निर्धारित पोस्ट डेटेड चेक माध्यम से शेष भुगतान दायित्वों का पालन करने के लिये हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक की अपनी विफलताओं, विशेष रूप से रेरा के तहत् परियोजना का पंजीकरण न होने और आवश्यक परियोजना दस्तावेजों जैसे कि अनुमोदन, स्वीकृत योजनाएँ, स्वामित्व प्रमाण पत्र और एन.ओ.सी. उपलब्ध न कराने के कारण आवेदक शेष राशि के एक हिस्से को पूरा करने के लिये नियोजित

आवास ऋण सुविधा प्राप्त करने में असमर्थ रहा। यह भी स्पष्ट रूप से इंकार किया जात है कि इन परिस्थितियों के बावजूद आवेदक समझौते के अनुसार पीडीसी के माध्यम से शेष राशि का भुगतान करने के लिये तैयार था। यह भी स्पष्ट रूप इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा लेन–देन में सुगम बनाने के बजाय मनमाने ढंग से और जान–बूझकर शेष भुगतान स्वीकार करने से इंकार कर दिया गया, जिसमें सहमत पीडीसी प्रक्रिया के माध्यम से भुगतान भी शामिल था और बिक्री विलेख के निष्पादन में बाधा उत्पन्न की गई। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आचरण भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् संविदात्मक दायित्वों और वैधानिक कर्तव्यों, जिनमें धारा–3, 4, 11(4), 18(1) और 19(10) शामिल है, का जान–बूझकर अनुचित और गलत उल्लंघन है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.10 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि वाट्सअप संदेशों, ई–मेल और सीधे संचार के माध्यम से अनावेदक को कई बार अनुस्मारक, अनुरोध और अनुवर्ती कार्रवाई की गई, जिसमें उनसे अनुबंध संबंधी दायित्वों का पालन करने, बकाया भुगतान स्वीकार करने और विक्रय विलेख की प्रक्रिया आगे बढ़ाने का आग्रह किया गया था। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि इन संदेशों को प्राप्त करने के बावजूद अनावेदक द्वारा बार–बार अनुरोधों को अस्वीकार या अनदेखा किया गया, मनमाना और असहयोगी रवैया अपनाया गया, जिससे चूक और बढ़ गई और आगे उत्पीड़न और देरी हुई।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.11 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा मध्यस्थों, पारस्परिक रूप से परिचित व्यक्तियों और तृतीय पक्ष मध्यस्थों के समक्ष कई बार बिक्री समझौते के तहत् आवेदक द्वारा किये गये सभी भुगतानों की प्राप्ति को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि बार–बार स्वीकार किये जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन को बार–बार टाला गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि उसने एक या दूसरे निराधार, मनगढ़ंत और बाद में सोचे गए कारण बताये गये हैं, जो मूल समझौते का हिस्सा कभी नहीं थे। इस बात से इंकार किया जाता है कि यह आचरण न केवल दुर्भावना को दर्शाता है, बल्कि आवेदक के अधिकारों को बाधित करने और अनावेदक के वैधानिक दायित्वों के निर्वहन में देरी करने का एक सुनियोजित प्रयास भी है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.12 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि यद्यपि विचाराधीन परियोजना एक ही नगर एवं ग्रामीण नियोजन द्वारा अनुमोदित ले–आउट के अंतर्गत आती है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा परियोजना के केवल प्रथम चरण के लिये रेरा पंजीकरण प्राप्त किया गया है यह भी अस्वीकार किया जाता है कि उसने जान–बूझकर शेष भाग अर्थात् द्वितीय चरण को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पंजीकृत करने से जान–बूझकर परहेज किया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि इसके बावजूद अनावेदक द्वारा अंपजीकृत भाग में आने वाली इकाईयों और भूमि पार्सल के संबंध में आवेदक सहित खरीदारों से विपणन, विज्ञापन, बिक्री और धन संग्रह करना जारी रखा है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि यह आचरण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–3 का प्रत्यक्ष उल्लंघन है, जो किसी भी अपंजीकृत परियोजना के संबंध में किसी भी प्रकार के विज्ञापन, बिक्री प्रस्ताव, बुकिंग या अग्रिम राशि के संग्रह को प्रतिबंधित करती है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.13 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(l)(D) के तहत् वैधानिक दायित्व का पालन करने में भी विफल रहा है, जिसके अनुसार आबंटितियों से प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत जमा करने के लिये एक अलग परियोजना निर्दिष्ट बैंक खाता बनाये रखना अनिवार्य है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि इस मामले में अनावेदक द्वारा ऐसा कोई खाता नहीं रखा है और न ही निर्माण और भूमि लागत के लिये धनराशि आबंटित की गई है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि इसके बजाय, अनावेदक द्वारा खरीदारों की धनराशि का दुरूपयोग और गबन किया गया है, जिससे आबंटितियों के हितों की रक्षा के लिये बनाये गये अनिवार्य वित्तीय सुरक्षा उपायों का उल्लंघन हुआ है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.14 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक से कुल विक्रय राशि का 74.7 प्रतिशत से अधिक प्राप्त करने के बावजूद, अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहा है और इंकार कर दिया गया है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि यह निष्क्रियता रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4), 18(1) और 19(10) के तहत् अनावेदक के वैधानिक दायित्वों का स्पष्ट उल्लंघन है, जिसके अनुसार प्रमोटर को

अनुबंध की शर्तों का पालन करना, हस्तांतरण निष्पादित करना और संविदात्मक समयसीमा के अनुसार कब्जा सौंपना आवश्यक है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.15 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि बिक्री समझौते के तहत् अनावेदक समझौते की तारीख से बारह महीने के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित करने और कब्जा सौंपने के लिये बाध्य था। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक की ऐसा करने में विफलता के कारण काफी देरी हुई है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक रेरा अधिनियम की धारा–18(1) के तहत् विलंब की अवधि के लिये ब्याज का दावा करने का हकदार है, जिसकी गणना निर्धारित दर पर की जाएगी, अर्थात् भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम सीमांत उधार लागत प्लस 2 प्रतिशत वास्तविक कब्जा मिलने या वापसी की तारीख तक जैसा भी लागू हो।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.16 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक का आचरण जान–बूझकर की गई चूक, गलतबयानी और कपटपूर्ण इरादे को दर्शाता है। इस बात को अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा एक ओर तो नियामक औपचारिकताओं के बहाने आवेदक को दूसरे समझौते में प्रवेश करने के लिये प्रेरित किया गया, वहीं दूसरी ओर पहले समझौते के साथ वैसा ही व्यवहार करना जारी रखा। अनावेदक द्वारा समझौते को बाध्यकारी मानकर उसके तहत पर्याप्त भुगतान स्वीकार कर लिया गया था।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.17 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक का ऐसा आचरण न केवल संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन है, बल्कि रेरा अधिनियम के तहत् स्पष्ट वैधानिक उल्लंघन भी है। यह अस्वीकार किया जाता है कि इससे आवेदक विशिष्ट निष्पादन, वैधानिक मुआवजे और अनावेदक के विरूद्ध नियामक एवं दंडात्मक कार्यवाही प्रारंभ करने का हकदार है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.18 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक के पास कोई अन्य विकल्प न होने के कारण वह इस शिकायत में उल्लेखित राहत के लिये प्राधिकरण के शरण ले रहा है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की कंडिका–4.19 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि वर्तमान शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू प्रावधानों के तहत् ठोस रूप से आधारित है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के राहत कंडिका में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह झूठे, अनुमानित और गैरकानूनी है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि उपरोक्त विस्तृत तथ्यों और परिस्थितियों के मद्देनजर आवेदक अत्यंत विनम्रतापूर्वक प्रार्थना करता है कि प्राधिकरण से अनुरोध है कि वह निम्नलिखित कार्रवाई करें :–

1. यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक की लगभग 47,221 वर्गफुट क्षेत्रफल वाली इकाई जी.आर–04 के संबंध में आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित और पंजीकृत करने तथा उसका कब्जा भी प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये।

2. यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक को प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के बाद समझौते की शर्तों के अनुसार शेष विक्रय राशि स्वीकार करने का निर्देश दिया जाये।

3. यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18(1) के तहत् निर्धारित दर पर विलंब ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये।

4. यह भी अस्वीाकर किया जाता है कि रेरा के तहत् पूरी परियोजना को पंजीकृत करें, जिसमें अपंजीकृत भाग भी शामिल है, और अनुमोदित नगर तथा ग्राम निवेश ले–आउट योजना लागू कानूनों और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् अनावेदक के दायित्वों के अनुसार सभी विकास कार्यों, वैधानिक अनुमोदनों और औपचारिकताओं को पूरा करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये।

5. यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को अधिनियम की धारा–31 के साथ धारा–71 के तहत् प्रपत्र एन दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित रखता है, ताकि अनावेदक की जान–बूझकर की गई चूक के कारण हुई वित्तीय नुकसान, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न के लिये निर्धारित मुआवजे की मांग की जा सके।

6. अधिनियम की धारा–3, 4, 11, 18, 19, 59 और धारा–61 के उल्लंघन के लिये अनावेदक पर उचित दंड लगाया जाए, जिसमें परियोजना का पंजीकरण न कराना, आबंटितियों के धन का दुरूपयोग और प्रमोटर के कर्तव्यों का पालन न करना

शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है, जैसा कि इस प्राधिकरण को प्रदत्त शक्तियों के अनुसार है।

7. न्याय, निष्पक्षता और सद्भावना के हित में उचित, न्यायसंगत, उपयुक्त और आवश्यक समझे जाने वाले अन्य या अतिरिक्त राहत, आदेश या निर्देश प्रदान करें।

8. यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को कार्यवाही के दौरान या आगे के साक्ष्यों या कानूनी घटनाक्रमों के आलोक में आवश्यक हो सकने वाले अतिरिक्त आधार, तथ्यात्मक विवरण और कानूनी दलीलें उठाने की अनुमति दी जाये।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा उक्त मामला दुर्भावनापूर्ण इरादे, निराधार आरोपों और मनगढ़ंत के आधार पर अनावेदक को परेशान करने और कानून की आड़ में धन की उगाही करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है, जो कि सुनवाई योग्य नहीं है और भारी जुर्माने सहित खारिज किया जाना चाहिये। आवेदक पेशे से वास्तुकार है, जिन्हें अनावेदक द्वारा वर्ष 2013 से अपनी भू–संपदा परियोजना से संबंधित सभी वास्तुशिल्प कार्यों को करने के लिये नियुक्त किया गया था। यह उल्लेखनीय है कि मानचित्रों को अनुमोदित करने, ले–आउट को अंतिम रूप देने, भू–संपदा परियोजना से संबंधित सभी अनिवार्य अनुमतियाँ और सरकारी स्वीकृतियाँ प्राप्त करने की एकमात्र जिम्मेदारी वास्तुकार की होती है। आवेदक भू–सपंदा परियोजना और उसकी सीमाओं से भलीभाँति परिचित थे, साथ ही उन्हें भू–संपदा परियोजना के अतिरिक्त अनावेदक के स्वामित्व वाली भूमि की भी जानकारी थी।

आवेदक और अनावेदक के मध्यम 47,221 वर्गफुट की एक विनियोजित भूमि की बिक्री के लिये एक बिक्री समझौता हुआ था, जो अनावेदक के स्वामित्व में है और रेरा पंजीकृत परियोजना एडमायर ग्रीन्स फेस–1 का हिस्सा नहीं है। उक्त बिक्री समझौते के आधार पर आवेदक और अनावेदक न तो आबंटिती है और न ही प्रवर्तक है। आवेदक और अनावेदक द्वारा दिनाँक 28.12.2019 को बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर किये गये और उसे नोटरीकृत कराया गया, जिसका उद्देश्य अनावेदक के स्वामित्व और कब्जे वाली संपत्ति को बेचना था, जो ग्राम–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित है, जिसका खसरा क्रमांक– 32/61, 3/12, 32/60, 32/47 है, जिसका कुल क्षेत्रफल 47,221 वर्गफुट है। बिक्री समझौते के अनुसार अनावेदक और आवेदक के मध्य यह तय हुआ था कि आवेदक अनावेदक को विक्रय मूल्य के रूप में रूपये 1,25,00,000/– का भुगतान करेगा।

अनावेदक और आवेदक के मध्य दिनाँक 28.12.2019 को निष्पादित विक्रय समझौते में उल्लेखित रूपये 1,25,00,000/– के विक्रय मूल्य के बदले आवेदक द्वारा रूपये 11,00,000/– बयाना राशि के रूप में दो चेक क्रमांक–204536 और 204537 दिनाँक 21.12.2019 के माध्यम से भुगतान किया

गया है, जिसे अनावेदक द्वारा दिनाँक 28.12.2019 के उक्त विक्रय समझौते पर हस्ताक्षर करके स्वीकार किया गया है।

आवेदक द्वारा अनावेदक को रूपये 1,25,00,000/– में से रूपये 11,00,000/– बयाना राशि के रूप में भुगतान करने के बाद शेष राशि 1,14,00,000/– की बिक्री राशि अभी तक आवेदक को देय है, जो दिनाँक 28.12.2019 के बिक्री समझौते की शर्तों के अनुसार प्रत्येक तीन महीने में रूपये 10 लाख की चार किश्तों में भुगतान की जानी थी और शेष 74,00,000/– की राशि उक्त सहमत भूमि के विक्रय विलेख के पंजीकरण के समय आवेदक द्वारा भुगतान की जानी थी। उक्त सहमत भूमि के अतिरिक्त अनावेदक द्वारा ग्राम–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.) स्थित एक आवासीय परियोजना, एडमायर ग्रीन फेस–1 भी पंजीकृत की गई है, जो उक्त सहमत भूमि से अलग है। उक्त आवासीय परियोजना वर्ष 2020 में रेरा के साथ पंजीकृत की गई थी। अनावेदक द्वारा वर्ष 2013 में आवेदक को अपने आवासीय परियोजना एडमायर ग्रीन फेस–1 के वास्तुकार के रूप में नियुक्त किया गया और परियोजना पर कार्य प्रारंभ किया गया। उक्त नियुक्ति के बाद आवेदक परियोजना से संबंधित सभी सरकारी, अर्ध सरकारी, निगमों और नगरपालिका निकायों से सभी आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करने के लिये जिम्मेदार था, जो आवेदक द्वारा आवश्यकतानुसार समय–समय पर प्राप्त की गई। इसी संदर्भ में जब आवेदक द्वारा अनावेदक से परियोजना के लिये अनुमतियाँ प्राप्त करने और अन्य खर्चों के लिये अनुरोध किया गया, तो अनावेदक द्वारा बताया गया कि कोविड–19 वैश्विक महामारी के कारण लगे लॉकडाउन की वजह से उसे भारी नुकसान हो रहा है और एडमायर ग्रीन फेस–1 में आवासीय भूखण्डों का पंजीकरण नहीं हो पा रहा है। इस पर आवेदक द्वारा उपर्युक्त स्वीकृत भूमि पर मौजूदा परियोजना से अलग एक नई परियोजना प्रारंभ करने और अनावेदक के साथ साझेदार प्रमोटर के रूप में व्यावसायिक अनुबंध करने का प्रस्ताव रखा गया। उपर्युक्त प्रस्ताव प्रस्तुत करने के बाद आवेदक द्वारा आश्वासन दिया गया कि वह परियोजना के लिये आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करने और अन्य आकस्मिक खर्चों को वहन करेगा, जिसके बदले उपर्युक्त सहमत भूमि के संबंध में दिनाँक 28.12.2019 को एक विक्रय समझौता निष्पादित किया गया, जिसमें यह शर्त रखी गई कि उक्त भूमि के लिये विक्रय विलेख एक वर्ष की अवधि के भीतर आवेदक के पक्ष में पंजीकृत किया जायेगा।

दिनाँक 28.12.2019 को बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर होने के बाद आवेदक को दिनाँक 15.01.2020 को नगर एवं ग्रामीण योजना विभाग से संशोधन ले–आउट योजना के लिये अनुमति प्राप्त की गई – यह संशोधन आवेदक द्वारा दिनाँक 21.12.2019को किया गया था। दिनाँक 28.12.2019 को बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर होने के बाद आवेदक द्वारा अनावेदक को केवल रूपये 11,00,000/–

बयाना राशि के रूप में भुगतान किया गया, इस राशि के अतिरिक्त दिनाँक 28.12.2019 के बिक्री समझौते की शर्तों के अनुसार कोई और भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक और आवेदक के मध्य दिनाँक 28.12.2019 को निष्पादित विक्रय समझौते की शर्तों के अनुसार विक्रय मूल्य की शेष रूपये 1,14,00,000/— का भुगतान निर्धारित 12 महीने की अवधि के भीतर नहीं किया गया था। परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा दिनाँक 28.12.2019 के विक्रय समझौते की शर्तों का पालन न करने के कारण दिनाँक 28.12.2019 का उक्त विक्रय समझौता दिनाँक 27.12.2020 को स्वतः समाप्त हो गया। आवेदक, अनावेदक की आवासीय परियोजना में आरंभ से ही वास्तुकार के रूप में शामिल होने के कारण, परियोजना से संबंधित सभी विवरणों के साथ—साथ उस समय अनावेदक की वित्तीय स्थिति से भी पूरी तरह अवगत था। इसके अतिरिक्त दिनाँक 28.12.2019 के बिक्री समझौते की शर्तों के अनुसार निर्धारित राशि का भुगतान करना भी आवेदक का दायित्व था। उपर्युक्त विशेषाधिकार प्राप्त जानकारी का दुरूपयोग करते हुये, आवेदक द्वारा न तो अनावेदक को भुगतान किया गया और न ही अनावेदक को परियोजना के लिये आवश्यक वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने का अवसर दिया गया।

अनावेदक और आवेदक के मध्य दिनाँक 28.12.2019 को निष्पादित विक्रय समझौते के आधार पर और अनावेदक से अनुचित लाभ प्राप्त करने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से, आवेदक द्वारा अपने वकील के माध्यम से दिनाँक 04.06.2021 को अनावेदक को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस का उचित उत्तर अनावेदक द्वारा अपने वकील के माध्यम से दिनाँक 19.06.2021 को दिया गया, जिसमें आवेदक को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया कि दिनाँक 28.12.2019 के विक्रय समझौते की शर्तों और नियमों का आवेदक द्वारा स्वयं उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक और आवेदक के मध्य निष्पादित उक्त समझौता स्वतः समाप्त हो गया है। उपरोक्त के बावजूद आवेदक द्वारा दिनाँक 28.12.2022 को अनावेदक के बैंक खाते में, विशेष रूप से फेडरल बैंक, इलाहाबाद शाखा में रूपये 17 लाख जमा किये गये। इस जमा राशि की जानकारी होने पर अनावेदक द्वारा अपने वकील के माध्यम से दिनाँक 30.12.2022 को एक नोटिस जारी किया गया, जिसमें यह दोहराया गया कि अनावेदक और आवेदक के मध्य दिनाँक 28.12.2019 को निष्पादित विक्रय समझौता पहले ही समाप्त हो चुका है। इसके अतिरिक्त यह सूचित किया गया किया कि उपर्युक्त रूपये 17 लाख की राशि अनावेदक द्वारा आवेदक के बैंक खाते में वापस कर दी गई है।

आवेदक द्वारा अनावेदक के साथ दिनाँक 28.12.2019 को विक्रय समझौता किया गया था, जिसके तहत् विक्रय विलेख का पंजीकरण एक वर्ष के भीतर होना था, परन्तु आवेदक दिनाँक 28.12.2019 के उक्त विक्रय समझौते को शर्तों का पालन करने में विफल रहा। आवेदक द्वारा वर्ष 2025 में प्राधिकरण के

समक्ष यह शिकायत दर्ज की गई है, जो समय सीमा से बाधित है और सुनवाई योग्य नहीं है, अतः उक्त शिकायत को भारी जुर्माने के साथ खारिज किया जाना चाहिये। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में दो अलग–अलग विक्रय समझौते संलग्न किये गये हैं, दिनाँक 23.12.2019 और दूसरा दिनाँक 28.12.2019 का और दूसरे विक्रय समझौते में कहीं भी यह नहीं लिखा गया है कि यह समझौता दिनाँक 23.12.2019 के विक्रय समझौते के संबंध में निष्पादित किया जा रहा है। इससे आवेदक की दुर्भावनापूर्ण मंशा स्पष्ट होती है। आवेदक द्वारा दिनाँक 04.06.2021 को अपने वकील के माध्यम से अनावेदक को कानूनी नोटिस भेजा गया था, जिसमें जान–बूझकर यह उल्लेख किया गया था कि आवेदक और अनावेदक के मध्य दिनाँक 28.12.2019 को बिक्री समझौता हुआ था, परन्तु दिनाँक 23.12.2019 के बिक्री समझौते का कोई उल्लेख नहीं किया गया था। आवेदक का यह कृत्य दर्शाता है कि उसने मामले के वास्तविक तथ्यों को तोड़–मरोड़ कर पेश किया गया और प्राधिकरण के समक्ष मामला प्रस्तुत किया गया यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि व्यक्ति को निष्पक्ष मन से न्यायालय में आना चाहिये, परन्तु इस प्रकरण में आवेदक द्वारा आवश्यक तथ्यों को छिपाया गया है, इसलिये यह मामला प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है और भारी जुर्मान के साथ खारिज किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा उक्त शिकायत में उल्लेख किया गया था कि विक्रय समझौता भूखण्ड क्रमांक–जी.आर–04 के लिये था और उसने दिनाँक 23.12.2019 और 28.12.2019 के दो विक्रय समझौते संलग्न किये गये थे, परन्तु दोनों समझौता में से किसी में भी भूखण्ड क्रमांक–जी.आर.–04का उल्लेख नहीं था न ही दोनों समझौतों में कहीं भी यह उल्लेख था कि विक्रयित भूमि अनावेदक की अन्य मौजूदा भू–संपदा परियोजना का हिस्सा है। वास्तविकता यह है कि विक्रयित भूमि अनावेदक की मौजूदा भू–संपदा परियोजना के बगल में स्थित एक स्वतंत्र भूखण्ड है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत के साथ दिनाँक 17.09.2020 का एक क्रेडिट नोट प्रस्तुत किया गया था, जो कम्प्यूटर द्वारा जनरेट की गई रसीद है और अनावेदक की ओर से इसकी कोई स्वीकृति नहीं है। आवेदक द्वारा अपने वकील के माध्यम से दिनाँक 04.06.2021 को अनावेदक को एक कानूनी नोटिस भेजा था, परन्तु उसमें बिक्री राशि में समयोजित पेशेवर शुल्क के संबंध में किसी क्रेडिट नोट या बाउचर का कोई उल्लेख नहीं है। उक्त क्रेडिट नोट केवल कागज का एक टुकड़ा है, जिस पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। आवेदक और अनावेदक के मध्य वाट्सअप चैट और ई–मेल के प्रिंटआउट संलग्न किये गये थे, जिनमें अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से कहा गया था कि आवेदक द्वारा बिक्री समझौते की शर्तों का पालन नहीं किया गया। समझौते के अनुसा आवेदक को रूपये 40 लाख का भुगतान चार किश्तों में करना था, जिसमें प्रत्येक किश्त रूपये 10 लाख की थी

और शेष 74,00,000/– का भुगतान पंजीकृत बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले करना था। परन्तु आवेदक द्वारा रूपये 21,00,000/– के अलावा कोई भुगतान नहीं किया गया था, इसलिये अनावेदक शेष राशि के लिये पूर्व आर.टी.जी.एस. के बिना बिक्री विलेख निष्पादित नहीं करेगा।

आवेदक द्वारा वर्ष 2019 में अनावेदक के साथ बिक्री समझौता किया गया, फिर वर्ष 2021 में अनावेदक को कानूनी नोटिस जारी किया गया, बाद में उसी समझौते के संबंध में अनावेदक के विरूद्ध आपराधिक कार्यवाही प्रारंभ की गई और अब वर्ष 2025 में वर्तमान मामला प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा दीवानी मुकदमा प्रस्तुत करन का अपना उपाय बहुत पहले ही समाप्त कर दिया था, जो वास्तव में उपलब्ध उपाय था, परन्तु आवेदक द्वारा तथ्यों को तोड़–मरोड़ कर और जाली दस्तावेजों के आधार पर प्राधिकरण से संपर्क किया गया है, जो कानून की दृष्टि से गलत है और प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है और इसे भारी जुर्माने के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत के साथ सहमत भूमि से संबंधित दो अलग–अलग विक्रय समझौते प्रस्तुत किये गये हैं, जो स्वयं ही प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार को बाधित करता है, क्योंकि यह कानून का अनिवार्य प्रावधान है कि जब विवाद एक ही पक्षो के मध्य दो अलग–अलग समझौतों से उत्पन्न होता है, तो केवल दीवानी न्यायालय को ही यह निर्धारित करने का अधिकार है कि कौन सा समझौता वैध है और कौन सा अमान्य है। वर्तमान मामले में आवेदक द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर दीवानी न्यायालय में जाने की समय सीमा समाप्त कर दी गई थी और वर्तमान मामला प्रस्तुत किया गया था, जो समय सीमा और अधिकार क्षेत्र द्वारा भी वर्जित है, इसलिये वर्तमान प्रकरण को भारी जुर्माने के साथ खारिज किया जाना चाहिये। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई उक्त शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है और इसे प्रथम दृष्टया भारी जुर्मान के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदक द्वारा प्रकरण के वास्तविक तथ्यों और परिस्थितियों को गुमराह करते हुये और कानून के सुस्थापित सिद्धांतों का दुरूपयोग करते हुये प्राधिकरण के समक्ष उक्त शिकायत दर्ज की गई थी, जिसके कारण उक्त शिकायत विधिवत् रूप से गलत है और प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है तथा प्रथम दृष्टया खारिज कर दिया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?

2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर द्वारा दिनाँक 11.02.2026 को पारित आदेश किया गया है :–

Looking to the above-mentioned facts & circumstances of the case this tribunal finds that, appellant/complainant partly succeeded to prove his appeal. Hence, his apeal is partly allowed and following orders are passed.

The immpugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA.

The RERA is directed ro re-admit the complaint under its original number and dispose off the complaint according to law and procedure within outer limit of 2 months from the date of receipt of this order.

उपरोक्त आदेश से स्पष्ट है कि माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर द्वारा नये सिरे से प्रकरण के गुण–दोष पर विचार करने हेतु प्राधिकरण को निर्देश दिया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार एवं आवेदन में निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर द्वारा दिनाँक 11.02.2026 को आदेश पारित किया गया है। उक्त आदेशानुसार प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 24.09.2025 को आदेश पारित किया गया है :– विवादित अनुबंध एक भूखण्ड के विक्रय से संबंधित है, जो एक अपंजीकृत प्रोजेक्ट का हिस्सा है। यह लेन–देन मूलतः दो निजी पक्षों के मध्य भूखण्ड/प्लॉट के विक्रय का निजी अनुबंध लगता है। यह अधिनियम के अधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के अंतर्गत प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन के विक्रय की श्रेणी में नहीं आता है। अतः यह विवाद पूर्णतः सिविल प्रकृति का है और इससे अधिनियम अथवा इसके अधीन बनाये गये किसी नियम या विनियमन का कोई उल्लंघन सिद्ध नहीं होता। उक्त आदेश को माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर द्वारा अपास्त किया गया है।

पुनः सुनवाई के दौरान दस्तावेजों का सूक्ष्म अवलोकन किया गया एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। उभय पक्ष के मध्य दो विक्रय इकरारनामा के आधार पर अनुतोष की याचना की गई है। दिनाँक

23.12.2019 खसरा नंबर–32/61, 32/12, 32/60, 32/47 का भाग क्षेत्रफल 47,221 वर्गफीट के लिए 3,21,67,035/– रूपये के लिए निष्पादित हुआ। द्वितीय अनुबंध दिनाँक 28.12.2019 को ग्राम सेजबहार स्थित भूमि खसरा नंबर–32/61, 32/12, 32/60, 32/47 का भाग क्षेत्रफल 47,221 वर्गफीट के लिए 1,25,00,000/– रूपये के लिए निष्पादित हुआ। एक ही भूमि के हिस्से के लिए दो प्रतिफल के लिए निष्पादित अनुबंध भू–संपदा प्रोजेक्ट का अंग नहीं है। यह विक्रय अनुबंध किसी भू–संपदा वाणिज्यिक अथवा आवासीय अथवा मिश्रित प्रयोजन के लिए आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य निष्पादित अनुबंध नहीं है। अनुबंध रहवासी भू–संपदा ईकाईयों अथवा वाणिज्यिक भू–संपदा ईकाईयों अथवा मिश्रित प्रयोजन की भू–संपदा ईकाईयों के लिए निष्पादित संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य अनुबंध नहीं है। यह अनुबंध संविदा अधिनियम के अधीन संपत्ति जो कि भूमि की प्रकृति में है, के लिए निष्पादित अनुबंध है। अधिनियम की धारा–02(यढ)(zn) में भू–संपदा परियोजना की परिभाषा दी गई है, जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''भू–संपदा परियोजना से यथास्थिति किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या यथास्थिति भूखंडों अथवा अपार्टमेंटों में भूमि का यथास्थिति उक्त सभी या कुछ अपार्टमेटों या भूखंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधार कार्य और संरचनाएँ और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबंद्ध अनुलग्नक भी है।''

नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत विकास अनुज्ञा से स्पष्ट है कि भूखण्ड क्रमांक–ग्रुप–4 जिसका क्रय–विक्रय का अनुबंध आवेदक एवं अनावेदक के बीच हुआ है, न तो वह अपार्टमेंट है, न ही प्लॉट है, बल्कि प्रस्तावित प्रोजेक्ट का एक भूखण्ड है, जिसमें सड़क, खुला क्षेत्र, वाणिज्यिक शॉप एवं अपार्टमेंट शामिल है। इस भूखण्ड का क्रय पश्चात् इसे विकसित करने हेतु विकास अनुज्ञा एवं पृथक से प्राप्त करनी होगी एवं तत्पश्चात् वह भू–संपदा परियोजना की श्रेणी में आवेगा।

जिस अनुबंध के आधार पर आवेदक द्वारा अनुतोष की याचना की गई है, उक्त अनुबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास नहीं है, न ही सक्षम प्राधिकारी की विकास अनुज्ञा है। अपितु अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक–02 के द्वितीय पैरा में स्पष्ट लेख है, कि यह कि विक्रेता उक्त जमीन पर संलग्न नक्शे के अनुसार टी.एन.सी.पी. से नक्शा पास कराएगा, एस.डी.एम. से विकास अनुज्ञा लेगा, डायवर्सन कराएगा, रेरा पंजीयन कराएगा तथा उक्त रकम से स्थल पर विकास कार्य करेगा। इस प्रकार स्पष्ट है, कि निष्पादित अनुबंध दिनॉक के दिन यह अनुबंध संपत्ति का अनुबंध था, न कि भू–संपदा परियोजना के लिए अनुबंध था। प्राधिकरण को अधिनियम में भू–संपदा प्रोजेक्ट से संबंधित अनुबंध के लिए ही परिवाद निराकरण

की अधिकारिता है। अतः आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना प्राधिकरण द्वारा संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	**(संजय शुक्ला)**
सदस्य	अध्यक्ष