छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण कमांक–M-PRO-2018-00051

श्री टी.ए. मैथ्यू, पिता–स्व. श्री अब्राहिम मैथ्यू,
पता–हाउस नं.–467, वृन्दावन कालोनी,
ब्रम्हाकुमारी मार्ग, जिला–जगदलपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा प्रोपराइटर–श्री देवतनु चक्रवर्ती, पिता–श्री आर.सी. चक्रवर्ती,
पता–ईश्वरी प्लाजा, द्वितीय तल,
मरीन ड्राईव के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–वसुंधरा विहार, कुम्हारी, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक–11/10/2018)

आवेदक श्री टी.ए. मैथ्यू, पिता–स्व. श्री अब्राहम मैथ्यू,, पता–हाउस नं.–467, वृन्दावन कालोनी, ब्रम्हाकुमारी मार्ग, जिला–जगदलपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक से उनके प्रोजेक्ट "वसुंधरा विहार", ग्राम–कुगदा, तह.–पाटन, जिला–दुर्ग में 2400 वर्गफुट प्लॉट क्रय करने हेतु अनुबंध किया गया था। उसके द्वारा अनुबंध के अनुसार अनावेदक को प्रथम किश्त रूपये 4,800/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 500/–, कुल रूपये 5,300/– का भुगतान दिनाँक 14.12.2008 को किया गया। इसके पश्चात् माह मार्च, 2018 से दिनाँक 16.02.2013 की अवधि के मध्य शेष राशि रूपये 2,83,200/– का भुगतान अनावेदक को किया गया। इस प्रकार प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु अनुबंध के अनुसार संपूर्ण राशि 2,88,500/– का भुगतान उसके द्वारा अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक को कुल राशि भुगतान के तुरंत पश्चात् प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री की जानी थी, किन्तु संपूर्ण राशि भुगतान के 5 वर्षों के बाद भी अनावेदक द्वारा इसकी रजिस्ट्री नहीं की गई है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा योजना समाप्ति पर क्रय किये गये प्लॉट की कीमत की दुगुनी राशि प्रदान किये जाने का अनुबंध किया गया था। पर अनावेदक द्वारा अब तक न तो प्लॉट की रजिस्ट्री की गई है और न ही दुगुनी राशि वापस की जा रही है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री कराने या इसके एवज में भुगतान की गई राशि की दुगुनी राशि, ब्याज व रूपये 1,00,000/– की क्षतिपूर्ति सहित अनावेदक से दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

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

पंजीकृत डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 11 (नियम 12 व 14) के तहत् लिखित आवेदन प्रस्तुत कर कथन किया है कि प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित कथित अनुबंध पत्र की प्रति आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई है और न ही अनावेदक को उपलब्ध करायी गयी है। अनावेदक ने उक्त कथित अनुबंध पत्र प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को आदेशित करने हेतु अनुरोध किया है। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उक्त अनुबंध पत्र के गुम हो जाने का कथन करते हुए अपने पक्ष के समर्थन में अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करने का अवसर चाहा गया। जिसे न्यायहित में प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किया गया। तद्नुसार आवेदक ने दिनाँक 09.07.2018 को प्राधिकरण के समक्ष कुल 40 पृष्ठों में 8 दस्तावेज प्रस्तुत किये।

4. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत परिवाद के संबंध में दिनाँक 08.08.2018 को लिखित आपत्ति व जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने, आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र में वर्णित कथनों के संदेहास्पद होने का कथन करते हुए प्रश्नाधीन प्लॉट क्रय हेतु आवेदक द्वारा शासन से ली गई अनुमति पत्र, आयकर की प्रमाणित प्रति व बैंक स्टेटमेंट प्रस्तुत किये जाने हेतु आवेदक को आदेशित करने संबंधी आपत्ति प्रस्तुत की गई। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु राशि अनावेदक को न देकर श्री एस.आर. बरूआ एवं श्री मनोज शर्मा, निवासी–कोण्डागांव को दी है। इन दोनों व्यक्तियों को आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि अनावेदक को कभी प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद अनावेदक द्वारा जारी नहीं की गई है। यह फर्जी एवं बनावटी है। अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत निराधार होने के कारण इसे निरस्त करने का अनुरोध किया है।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते है :–

   1. क्या अनावेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 2,88,500/– प्राप्त हुई है ?
   2. क्या अनावेदक, प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित लौटाने हेतु उत्तरदायी है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में आवेदक का तर्क है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु अनावेदक को प्रथम किश्त रूपये 4,800/– तथा पंजीयन शुल्क रूपये 500/–, कुल रूपये 5,300/– का भुगतान दिनाँक 14.12.2008 को किया गया। इसके पश्चात् उसके द्वारा शेष राशि रूपये 2,83,200/– का भुगतान श्री एस.आर. बरूआ के

माध्यम से माह मार्च, 2008 से दिनाँक 16.02.2013 की अवधि में अनावेदक को किया गया। आवेदक ने भुगतान के प्रमाण स्वरूप रसीदों की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि आवेदक से उसे केवल प्रथम किश्त रूपये 4,800/– तथा पंजीयन शुल्क रूपये 500/–, कुल राशि रूपये 5,300/– मात्र ही प्राप्त हुई है। शेष राशि का भुगतान आवेदक से प्राप्त न होने के कारण प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं की गई है। अनावेदक का यह भी कथन है कि श्री एस.आर. बरूआ एवं श्री मनोज शर्मा को उनकी ओर से भुगतान प्राप्त करने हेतु अधिकृत नहीं किया गया था। यदि आवेदक द्वारा श्री एस.आर. बरूआ एवं श्री मनोज शर्मा को किसी प्रकार की रकम का भुगतान किया गया है, तो इसके लिए आवेदक स्वयं जिम्मेदार है न कि अनावेदक। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद तनु कन्स्ट्रक्शन की नहीं है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों के फर्जी व बनावटी होने का कथन किया है। प्रकरण में संलग्न रसीद क्रमांक–465 व इसके पश्चात् जारी समस्त रसीदों के तुलनात्मक अध्ययन से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि श्री एस.आर. बरूआ द्वारा आवेदक से प्राप्त राशि के एवज में उन्हें जारी रसीदों में विसंगति है, क्योंकि रसीद क्रमांक 465 में शीर्ष पर "TANU CONSTRUCTION" एवं इसके पश्चात् जारी समस्त रसीदों में "TANU CONSRUCTION" (T नहीं है) अंकित है। उक्त दोनों रसीदों के शीर्षक में स्पष्ट तौर पर अंतर परिलक्षित होता है। प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान रसीदों की छायाप्रति के अवलोकन से यह भी परिलक्षित हुआ कि दिनाँक 12.01.2011 को जारी रसीद में सरल क्रमांक–2986 अंकित है, जबकि इसके पश्चात् की तिथि दिनाँक 18.03.2011 को जारी रसीद में सरल क्रमांक–2290 अंकित है। इसी तरह दिनाँक 28.12.2012 को जारी रसीद में सरल क्रमांक–4192 तथा इसके पश्चात् की तिथि दिनाँक 16.02.2013 को जारी रसीद में सरल क्रमांक–4045 अंकित है। स्पष्ट है कि आवेदक को सामान्य क्रम में रसीदें जारी नहीं की गई हैं। निश्चित तौर पर पश्चात्वर्ती तिथि में जारी रसीदों में, पूर्ववर्ती तिथि में जारी रसीदों के पश्चात्वर्ती क्रमांक अंकित होने चाहिए। किन्तु उपरोक्त दोनों परिस्थितियों में ऐसा नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक–1032, दिनाँक 12.12.2008 आवेदक के नाम से जारी न होकर श्री मंदीप सिंह के नाम से जारी किया गया है। इसी तरह आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक–1132 दिनाँक 09.02.2009 आवेदक के नाम से जारी न होकर अतासी भूषण को जारी किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि श्री एस.आर. बरूआ द्वारा फर्जी, कूटरचित व बनावटी दस्तावेजों के माध्यम से आवेदक से धोखाधड़ी की गई है। प्रकरण की परिस्थितियों से यह परिलक्षित होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट के लिए संपूर्ण राशि रूपये 2,88,500/– का भुगतान अवश्य किया गया है, किन्तु यह भी दिखता है कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई उक्त संपूर्ण राशि अनावेदक को प्राप्त नहीं हुई है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई उक्त संपूर्ण राशि में से केवल रूपये 5,300/– का भुगतान अनावेदक को प्राप्त हुआ है, शेष राशि श्री एस.आर.बरूआ द्वारा धोखाधड़ी से प्राप्त किया जाना प्रतीत होता है। जिसके लिए अनावेदक को उत्तरदायी नहीं माना जा सकता है। यदि आवेदक किन्हीं कारणों से धोखाधड़ी का शिकार हुआ है, तो वह श्री एस.आर.

बरूआ के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने हेतु स्वतंत्र है। विचाराधीन प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा आवेदक को कोई अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि अनावेदक को प्राप्त न होने के कारण ही अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री नहीं की गई थी। अतः अनावेदक इस विलंब हेतु उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदक से केवल रूपये 5,300/– मात्र प्राप्त किये गये हैं। इसलिए आवेदक, अनावेदक से केवल उक्त राशि रूपये 5,300/– मात्र प्राप्त करने का हकदार है। वह अनावेदक से किसी भी रूप में ब्याज व क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, आवेदक को रूपये 5,300/– मात्र का भुगतान 15 दिवस के भीतर करना सुनिश्चित करे।
2. आवेदक, अनावेदक से किसी भी रूप में ब्याज व क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर