



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2023-01987

— समक्ष —

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

श्री एस. के. जैन, पिता—श्री एम.एम. जैन,
निवासी—सी-6, आनंद निकेतन,
अवंती विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) सुश्री दुर्गा पुजारी,
- (2) श्री राजेश पुजारी,
निवासी—पुजारी कॉम्पलेक्स,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुशांत चटर्जी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पुजारी कॉम्पलेक्स”, पचपेड़ी नाका, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—09 / 02 / 2024)

आवेदक श्री एस. के. जैन, पिता—श्री एम.एम. जैन, निवासी—सी-6, आनंद निकेतन, अवंती विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदकगण द्वारा पचपेड़ी नाका, अभनपुर रोड, रायपुर (छ.ग.) में “पुजारी काम्प्लेक्स” नाम से प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया है, जहाँ पर वर्तमान में पंजीकृत कार्यालय है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के साथ दुकान नं.-26, ब्लॉक-बी, “पुजारी काम्प्लेक्स” रायपुर (छ.ग.) में 300 वर्गफीट की वर्ष 2006 में संपूर्ण राशि 14,39,000/- में क्रय करने के लिए अनुबंध किया गया है, जिसमें विद्युत ट्रांसफार्मर, विद्युत संयोजन, रजिस्ट्री खर्च एवं सभी अन्य विविध खर्च सम्मिलित है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक को वचन दिया है कि जैसे ही आवेदक की तरफ से भुगतान कर दिया जायेगा, तो संपत्ति पंजीकृत कर

दी जायेगी। आवेदक ने अग्रिम के रूप में अनावेदकगण को अपनी पुत्रियों क्रमशः राखी जैन एवं मोना जैन के यूको बैंक के चेक नं.-223047 तथा एस. बी. आई बैंक के चेक नं.-661176 के माध्यम से दिनांक 15.01.2006 को 42,000/- रुपये अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किया है। आवेदक द्वारा शेष राशि नगद तथा कुटुंब सदस्यों के चेकों के माध्यम से भुगतान की गई है। आवेदक को दुकान से संबंधित चाबी तथा आधिपत्य अनावेदकगण द्वारा दिया गया, जैसे ही उसने अधिकांश संदाय पूर्ण कर दिया। आधिपत्य प्राप्त करने के दौरान आवेदक ने 2,80,000/- रुपये फर्नीचर में, 60,000/- रुपये पी. ओ. पी. में 1,25,000/- रुपये बिजली कटिंग में तथा 32,000/- रुपये ए.सी. लगवाने में खर्च किया है, क्योंकि आवेदक जैसे ही संपत्ति का पंजीकरण हो जाये, व्यवसाय प्रारंभ करने की योजना बनाया गया है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण से सम्पत्ति पंजीकृत कराने का निवेदन किया गया, परन्तु अनावेदकगण बहाने बाजी करना शुरू कर दिया तथा प्रक्रिया में विलंब करने लगा। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 से पंजीयन के सम्बन्ध में पूछताछ किया गया, जिसमें अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदक को वचन दिया गया कि वह शीघ्र ही संपत्ति पंजीकृत करा देगा। अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 22.01.2007 को आवेदक को पंजीयन के लिए पंजीयन कार्यालय में मिलने के लिये कहा गया, परन्तु अनावेदक कहीं नहीं दिखा। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से संपर्क करने की कोशिश किया, परन्तु सभी कुछ निष्फल रहा। क्योंकि अनावेदकगण ने कभी उत्तर नहीं दिया। इसके पश्चात्, आवेदक को पंजीयन कार्यालय, तहसील, परवादी कार्यालय में कई कारणों से कई बार बुलाया गया, लेकिन अनावेदक ने संपत्ति का पंजीयन कभी नहीं कराया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कभी अपना वचन पूरा नहीं किया गया और संपत्ति का पंजीयन नहीं कराया गया। आवेदक द्वारा मई, 2015 के माह में अनावेदक क्रमांक-2 से उसके कार्यालय में मिलने की कोशिश की गई। अनावेदक क्रमांक-2 क्रोधित हो गया है तथा आवेदक को क्षति पहुँचाने की धमकी दिया है, जिसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक को यह लिखने के लिए दबाव बनाया था कि वह दुकान नहीं चाहता है तथा वह दुकान के बदले नकद में 5,00,000/- रुपये प्राप्त कर रहा है, आवेदक अपने जीवन को लेकर डर गया है और जिसके पश्चात् आवेदक को बिना राशि दिये जाने को कह दिया गया है। इसके पश्चात् आवेदक संपत्ति का पंजीकृत कराने के लिए अनावेदक क्र.-2 से मिलने के लिए कई बार गया, परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 उससे मिलने से इंकार कर दिया है। आवेदक अपनी दुकान देखने गया, तो अनावेदकगण आवेदक के ताला को अपने स्वयं के ताला से बदल दिया था, जबकि आवेदक का फर्नीचर तथा अन्य वस्तुएँ तब भी अन्दर थीं। कई बार टेलीफोन से वार्तालाप होने के बावजूद अनावेदकगण आवेदक को दिये गये वचन को पूरा करने में असफल रहे हैं

तथा किसी ने किसी बहाने से प्रकरण को टाल रहा है। आवेदक एक सेवानिवृत्त वरिष्ठ नागरिक है तथा जो अपनी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए व्यवसाय करने हेतु सद्भावना में भरोसा करते हुए दुकान होने के लिए अपने श्रम से अर्जित पैसे को संपत्ति के लिए खर्च किया है। संपत्ति का आधिपत्य देने तथा संपत्ति को पंजीकृत कराने में विलंब से अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 का आवेदक को धोखा देने तथा छल करने का स्पष्ट रूप से बेईमान आशय दर्शित होता है। इस कारण से आवेदक को मानसिक पीड़ा तथा भारी मौद्रिक हानि से गुजरना पड़ा है। अतः आवेदक मानसिक तथा आर्थिक उत्पीड़न के लिए 10,00,000/- रुपये अनुतोष की प्रार्थना करता है। संपत्ति की सुपुर्दगी न करने के लिए चक्रवृद्धि ब्याज सहित दी गयी 14,39,000/- रुपये की राशि तथा आवेदक के फर्नीचर तथा अन्य वस्तुओं के लिए 4,97,000/- रुपये आवेदक को दिलाये जाने के प्रार्थना करता है। आवेदक दुकान नं.-26 का आधिपत्य दिलाये जाने तथा दुकान नं.-26 का पंजीकृत कराये जाने का अनुतोष की प्रार्थना करता है। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष दिलाये जाने का भी अनुरोध किया 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 प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के सभी कथनों को आधारभूत, काल्पनिक एवं तथ्यों से विरुद्ध होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत परिसीमा विधि द्वारा बुरी तरह बाधित है तथा उसे विधि प्रक्रिया के दुरुपयोग के लिये प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत करने हेतु भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। परिसीमा अधिनियम, 1963 के सुसंगत प्रावधान को माननीय प्राधिकरण के अनुशीलन के लिये नीचे पुनः दिया गया है।

परिसीमा का वर्जन :-

(1) धारा-4 से 24 (समाहित) में सम्मिलित प्रावधानों के अधीन, विहित अवधि के पश्चात् संस्थापित, प्रस्तुत एवं किये गये प्रत्येक वाद, अपील तथा आवेदन को निरस्त कर दिया जायेगा, यद्यपि परिसीमा को प्रतिरक्षा के रूप में स्थापित नहीं किया गया है कि उपरोक्त प्रावधान पर निर्भरता व्यक्त करते हुये, परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसूची के अनुच्छेद-137 को उल्लेखित करना उचित होगा तथा उसे प्राधिकरण के सहज अनुशीलन के लिये प्रस्तुत किया जाता है :-

“ 137, कोई अन्य आवेदन, जिसके लिये इस खण्ड में कही भी परिसीमा की कोई अवधि उपबंधित नहीं की गई है। परिसीमा अवधि उस दिनांक से प्रारंभ होकर 3 वर्ष होगी जब आवेदन करने का अधिकार उत्पन्न होता है।”

आवेदक प्राधिकरण के समक्ष 17 वर्षों के पश्चात् मिथ्या एवं काल्पनिक अभिवचनों के आधार पर आया है। चूँकि प्राधिकरण के समक्ष आने में विलंब के विषय में बिना किसी विधिक स्पष्टीकरण के आया है या प्रस्तुत अनावेदक के विरुद्ध आवेदक के पक्ष में उत्पन्न वाद हेतु की कोई ऐसी तारीख उल्लेखित करने में भी बुरी तरह असफल हुआ है। इस प्रकार विधि के तहत अपने अधिकार का उपयोग न करके कठोर एवं लापरवाह पूर्ण आचरण दर्शित किया है। यदि कोई हो, जो वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध कोई विधिक कार्यवाही करने के अपने कानूनी अधिकार को त्याग देने के समतुल्य है। इसलिये यह स्पष्ट है कि आवेदक यदि वह दुखी है, स्वयं अपेक्षित विधि न्यायालय/फोरम में परिसीमा अवधि के अंदर न पहुँचकर कठोर एवं लापरवाही पूर्ण व्यवहार दर्शित किया है और इसलिये आवेदक को अपनी स्वयं की भूल का लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है तथा प्रस्तुत शिकायत को प्रस्तुत करके विधिक प्रक्रिया का सर्वाधिक दुरुपयोग करते हुये अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जायेगी। अतः प्रस्तुत शिकायत भारी लागत सहित निरस्त किये जाने योग्य है।

भारतीय स्टेट बैंक विरुद्ध मेसर्स बी.एस. एग्रीकल्चरल इंडस्ट्रीज, 2009 प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय को विचारण में लेना सुसंगत होगा, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय ने अवधारित किया है कि यह जाँच करना विधि न्यायालय/फोरम/प्राधिकरण का कर्तव्य है कि क्या संबंधित शिकायत विधिवत् परिसीमा अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया है अथवा नहीं। इस निर्णय का सुसंगत भाग प्राधिकरण के सहित अनुशीलन के लिये दिया जाता है :-

“ पैरा-8 – पूर्व कथित उपबंध से यह पता चलता है कि यह स्वरूप में आबद्धकारी है तथा परिवाद स्वीकृत करने के पूर्व उपभोक्ता फोरम से यह देखने की अपेक्षा करता है कि यह वाद हेतु उत्पन्न होने की दिनांक से दो वर्ष के भीतर किया गया है। उपभोक्ता फोरम अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से परिवाद प्रस्तुत करने में हुये विलंब में माफ कर सकता है। यदि पर्याप्त कारण दर्शित किया जाता है। धारा-24ए में होने वाली अभिव्यक्ति परिवाद स्वीकृत नहीं करेगा एक तरह का उपभोक्ता फोरम को विधायी समादेश है। स्वयं यह जाँच करने के लिये कि क्या परिवाद तद्धीन विहित परिसीमा अवधि के भीतर प्रस्तुत किया गया है। विधि के अनुसार उपभोक्ता फोरम गुण-दोष पर शिकायत को केवल तभी निस्तारित करेगा जब शिकायत वाद हेतु उत्पन्न होने के दिनांक से दो वर्ष के भीतर प्रस्तुत किया गया है और यदि उक्त अवधि के बाहर है, तो पर्याप्त कारण दर्शित किया गया है

तथा विलंब को अभिलिखित कारणों से माफ कर दिया गया है। दूसरे शब्दों में उपभोक्ता फोरम का यह कर्तव्य है कि वह धारा-24 ए को संलग्न में ले तथा इसे प्रभावी करे। यदि शिकायत समय से वर्जित है और तब भी उपभोक्ता फोरम शिकायत को गुण-दोष पर निर्णय करता है, तो फोरम अवैधता कारित करेगा और इसलिये व्यक्ति पक्षकार ऐसे आदेश को अपास्त कराने का हकदार होगा।”

“पैरा-9 – भारत संघ एवं अन्य विरुद्ध ब्रिटिश इंडिया कॉर्पोरेशन लिमि. एवं अनय (2003) 9 एस.सी.सी 50 में व्यवसाय लाभ कर अधिनियम, 1947 में विहित वापसी (रिफण्ड) आवेदन के लिये परिसीमा के पक्ष को निस्तारित करते हुये यह न्यायालय अवधारित किया था कि परिसीमा का प्रश्न फोरम के लिये समादेश है और इस तथ्य से असंबद्ध कि क्या इसे उठाया गया है या नहीं, फोरम को इस पर विचार करना चाहिये और लागू करना चाहिए।”

प्रस्तुत शिकायत लगभग 17 वर्षों से अधिक वर्जित है और इसलिये वह प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। दुकानें अनावेदक द्वारा 17 वर्ष पूर्व यथा विकसित की गई है, विक्रय के लिये नहीं है और चूँकि प्रारंभ में एक दुकान/इकाई तक अनावेदकगण द्वारा विक्रय नहीं की गई है और भविष्य में भी किसी इकाई/दुकान को विक्रय करने का अनावेदकगण का कोई इरादा नहीं है। यह कोई रियल एस्टेट प्रोजेक्ट नहीं है और न ही अनावेदकगण कोई प्रमोटर है तथा पक्षकारों के मध्य विक्रय का कोई अनुबंध अस्तित्व में नहीं है। आवेदक भी एक आबंटिती नहीं है तथा आवेदक के बनावटी तथा सारहीन अभिवचन के आधार पर उसे आबंटिती नहीं माना जा सकता है। आवेदक ने प्रस्तुत परिवाद में तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर और गलत रूप से प्रस्तुत किया है। दोनों पक्षकार संबद्ध इकाई/दुकान के हक को अंतरित करने के प्रयोजन से अनुबंध किये हैं, जो मिथ्या और असत्य है। अनावेदकगण द्वारा संबद्ध परिसर केवल निजि उपयोग के आशय से विकसित किया गया है और जिसमें दुकाने तृतीय पक्ष को केवल किराये पर दी जाती है। अनावेदकगण द्वारा कभी भी रेरा अधिनियम, 2016 में यथा परिभाषित “प्रमोटर” के रूप में कार्य नहीं किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अंतर्गत किसी प्रोजेक्ट को रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के रूप में अर्हित होने के लिये तथा किसी विकासकर्ता को “प्रमोटर” के रूप में अर्हित होने के लिये “विक्रय पहलू” पूर्ववर्ती शर्त है। प्रस्तुत वाद में परिसर एवं इकाइयों/दुकानों को कभी भी विक्रय करने के लिये विकसित नहीं किया गया है तथा इसके प्रारंभ से आज दिनांक तक एक भी इकाई/दुकान को विक्रय नहीं किया गया है। परिसर “पुजारी कॉम्प्लेक्स” रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के सीमा में नहीं आता है तथा अनावेदकगण इस अधिनियम द्वारा यथा परिभाषित “प्रमोटर” की श्रेणी में नहीं आता है। संबंधित इकाई/दुकान को किराया में देने के उद्देश्य से दोनों पक्षकारों के मध्य संव्यवहार

हुआ है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भारी लागत अधिरोपित करते हुये निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में आवेदक के आवेदन एवं अनावेदक के जवाब के तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:—
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत परिसीमा अधिनियम, 1963 अंतर्गत समय बाधित है?
 3. क्या आवेदक वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अधिनियम की धारा-31 के अधीन कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण के पास परिवाद फाईल कर सकेगा।

अधिनियम की धारा-2(यट) में संप्रवर्तक की परिभाषा दी गई है:—(i)ऐसा व्यक्ति, जो किसी (i)ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिये सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संप्रवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है।(ii)ऐसा, व्यक्ति जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भू-खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिये विकास करता है।(iii)(क)यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा अध्ययन के लिये उसके पास रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों।(ख)ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू-खंडों के आबंटिती की बाबत सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिये ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय।(iv)कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसायटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसायटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है।(v)ऐसे कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कॉलोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता,

संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है।(vi)ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है।

अधिनियम की धारा-2(d)(घ) में परिभाषित की गई है, कि किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में “आबंटिती” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है, जिसे, यथास्थिति, ऐसा भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।

अधिनियम की धारा-2(यज) में परिभाषित की गई है, कि “परियोजना” से खंड (यद्ध) में यथापरिभाषित भू-संपदा परियोजना अभिप्रेत है एवं अधिनियम की धारा-2(यद्ध) में परिभाषित की गई है, कि भू-संपदा परियोजना से यथास्थिति, किसी भवन या अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या यथास्थिति, भू-खंडों अथवा अपार्टमेंटों में, भूमि का यथास्थिति, उक्त सभी या कुछ अपार्टमेंटों या कुछ भू-खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधारकार्य और अवसंरचनाएँ और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक भी है।

आवेदक एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित करार वर्ष 2006 भू-संपदा परियोजना के अधीन संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती के साथ किया गया करार है; यह प्रमाणित एवं स्थापित कर पाने में आवेदक समर्थ नहीं हो सका है। आवेदक द्वारा करार प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके अवलोकन से यह स्थापित हो, कि यह भू-संपदा परियोजना है एवं यह करार आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य निष्पादित हुआ है।

चूँकि यह किसी भू-संपदा परियोजना के अधीन संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य किया गया अनुबंध नहीं है, अतः इस प्राधिकरण को विचारण का क्षेत्राधिकार नहीं है। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित कथित करार के प्रवर्तन हेतु यह प्रवर्तन का विषय-वस्तु प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष के मध्य संपत्ति लेन-देन का हस्तांतरण एवं भू-संपदा परियोजना के अंतर्गत नहीं है। आवेदक द्वारा न तो अनावेदक को संप्रवर्तक प्रमाणित किया गया है न ही प्रश्नाधीन संपत्ति को भू-संपदा परियोजना का अंग प्रमाणित किया है। अतः भू-संपदा का परियोजना नहीं होने एवं कथित करार आवेदक एवं संप्रवर्तक के मध्य निष्पादित भू-संपदा प्रोजेक्ट का करार नहीं होने के कारण विषय क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः प्राधिकरण यह अभिनिर्धारित करता है, कि क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण आवेदन निरस्ती योग्य है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** विचारणीय बिंदु क्रमांक 1,2 चूँकि प्राधिकरण का विषय-वस्तु का क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण विचारण नहीं किया जा रहा है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष की हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष