



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00228

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

श्री जोगेन्द्र कुमार ग्रोवर, पिता—श्री दीपक कुमार ग्रोवर,
निवासी—413, साऊथ सिविल लाईन,
जबलपुर, (म.प्र.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) वसुंधरा सह. गृह निर्माण समिति (मर्या.),
निवासी— चंगोरा भाठा,
रायपुरा, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री छगन चौबे, पिता—श्री रामखिलावन चौबे,
निवासी— चंगोरा भाठा,
रायपुरा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

आदेश

(दिनांक—25 / 04 / 2019)

आवेदक श्री जोगेन्द्र कुमार ग्रोवर, पिता—श्री दीपक कुमार ग्रोवर, पता—413, साऊथ सिविल लाईन, जबलपुर (म.प्र.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण द्वारा ग्राम—चंगोराभाठा, तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.) में विक्रय किए जा रहे भूखण्डों में से भूखण्ड क्रमांक—ए-9, रकबा 2400 वर्गफुट क्रय किया था। उक्त प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में अनावेदकगण द्वारा दिनांक 26.05.1994 को उसके पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा उसे प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य दिया गया था और आवेदक द्वारा इसकी सरहदी दीवाल बनाकर, प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य भी प्राप्त किया गया था। किंतु पिता के स्वास्थ्य की देखरेख हेतु वर्ष 2011, 2012 से निरंतर जबलपुर में निवासरत रहने के कारण वह प्रश्नाधीन भूखण्ड की देखरेख नहीं कर पाया और इसका फायदा उठाकर अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को छलकपट द्वारा किसी अन्य को अंतरित कर दिया। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की काफी खोजबीन की गई, किन्तु इस संबंध में कोई जानकारी प्राप्त न होने

पर उसके द्वारा डी.डी. नगर थाने में शिकायत भी दर्ज कराई गई है। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का कब्जा दिलाने या इसकी वर्तमान कीमत ब्याज सहित दिलाने और अनावेदक पर शास्ति आरोपित 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 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 उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 3 के अनुसार आवेदक को मुख्तयार आम की हैसियत से शिकायत करने का वैधानिक अधिकार नहीं है। इसी तरह अनावेदक क्रमांक-1 प्राथमिक गृह निर्माण संस्था है, जिसका पंजीयन सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अंतर्गत किया गया है। उक्त अधिनियम की धारा 64 के अनुसार सोसायटी तथा उसके सदस्यों के मध्य उत्पन्न विवाद के निराकरण का अधिकार पंजीयक न्यायालय को प्राप्त है। अतः प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण या व्यवहार न्यायालय में पोषणीय न होने से निरस्त योग्य है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 के निर्देशानुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.05.1994 के माध्यम से प्रश्नाधीन भूखण्ड आवेदक को अंतरित करते हुए, उसे इसका आधिपत्य सौंप दिया गया था। अनावेदकगण ने उल्लेख किया है कि छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत पंजीकृत गृह निर्माण सोसायटी की आदर्श विधियों में वर्णित उपविधि क्रमांक-43 में यह वर्णित है कि सोसायटी के सदस्यों को आबंटित भूखण्डों पर 3 वर्ष के अंतर्गत निर्माण किया जाना आवश्यक है। उक्त अवधि में संबंधित सदस्य के आवेदन पर अधिकतम 2 वर्ष की वृद्धि की जा सकती है। उक्त नियम के अनुसार आवेदक को वर्ष 1997 तक प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान का निर्माण करना अनिवार्य था। किन्तु आवेदक द्वारा वर्ष 2000 तक इस पर निर्माण न करने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 की ओर से तत्कालीन अध्यक्ष द्वारा दिनांक 17.08.2000 को पंजीकृत डाक के माध्यम से प्रश्नाधीन भूखण्ड का आबंटन निरस्त करने तथा जमा राशि वापस लिये जाने की सूचना आवेदक को प्रेषित की गई थी। इसके पश्चात् दिनांक 29.08.2000 को पुनः उक्त सूचना आवेदक को प्रेषित की गई। किन्तु आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्माण करने या जमा राशि वापस प्राप्त करने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के छल एवं कपट से अंतरण करने संबंधी आवेदक का कथन का खंडन करते हुए प्रस्तुत शिकायत निरस्त 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 होते हैं :-
1. क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि आवेदक को, अनावेदकगण द्वारा वर्ष 1994 में प्रश्नाधीन भूखण्ड का आबंटन किया गया था। यदि आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ था, तो इसके बैनामा पंजीयन दिनांक 26.05.1994 से वर्ष 2018 तक इसे प्राप्त करने हेतु उसके द्वारा किए गए प्रयासों के संबंध में कोई दस्तावेज या प्रमाण, प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाने थे, जो नहीं किए गए हैं। प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन के लगभग 24 वर्षों बाद आवेदक द्वारा इसके कब्जे की मांग हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना समाधानकारक प्रतीत नहीं होता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत आवेदन की कंडिका-2 में स्वयं आवेदक ने यह स्वीकार किया है कि अनावेदकगण द्वारा उसे प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य दिया गया था। अनावेदकगण से भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् इस पर निर्धारित समय के भीतर मकान निर्मित करने तथा इसके समुचित देखरेख का दायित्व स्वयं का आवेदक का था। अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन निरस्त करने एवं जमा राशि वापस प्राप्त करने के संबंध में, आवेदक को प्रेषित सूचना दिनांक 17.08.2000 एवं दिनांक 29.08.2000 का कोई खण्डन भी, आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान नहीं किया गया। यदि आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन निरस्तीकरण से व्यथित था, तो उसे इस हेतु सक्षम प्राधिकारी अर्थात् संबंधित उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना था, किन्तु आवेदक द्वारा ऐसा नहीं किया गया। सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत पंजीकृत गृह निर्माण सोसायटी की आदर्श उपविधियाँ में वर्णित उपविधि क्रमांक-43 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि "सदस्य को भूखण्ड प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर भवन निर्मित करना आवश्यक होगा। यदि किसी कारणवश तीन वर्ष के भीतर भवन निर्मित किया जाना संभव न हो, तो सदस्य द्वारा लिखित आवेदन किये जाने पर प्रबंध समिति भवन निर्माण हेतु अधिकतम दो बार 1-1 वर्ष का समय स्वीकृत कर सकेगी। यदि सदस्य तीन वर्ष की अवधि में या प्रबंध समिति से अनुमति प्राप्त कर अधिकतम पांच वर्ष की अवधि में भवन का निर्माण नहीं कर सका, तो भूखण्ड संस्था में समर्पित हो जावेगा।" स्पष्ट है कि उक्त उपविधि के अनुसार भी आवेदक का भूखण्ड संस्था को समर्पण योग्य है। प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण को यह समाधान अवश्य होता है कि प्रश्नाधीन

भूखण्ड का पुर्नःआबंटन करने के पूर्व अनावेदकगण को, आवेदक के पक्ष में पूर्व में निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा को माननीय सिविल न्यायालय के माध्यम से विधिवत रीति से निरस्त कराना था। क्योंकि प्रश्नाधीन भूखण्ड की विद्यमान रजिस्ट्री को शून्य किए बिना, उसकी दूसरी रजिस्ट्री कराना किसी भी रूप में विधिसम्मत नहीं है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा ऐसा न करते हुए निश्चित तौर पर विधिक एवं प्रक्रियात्मक त्रुटि की गई है। किंतु अनावेदकगण द्वारा की गई उक्त त्रुटि के उपचार हेतु भी आवेदक को सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत करना चाहिए, न कि प्राधिकरण के समक्ष। निष्कर्षतः आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण से किसी भी तरह के अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष