छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00779**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री जसबीर सिंह होरा, पिता–सरदार सुमेर सिंग,
निवासी–गुरूनानक नगर,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

समता सहकारी गृह निर्माण समिति,
निवासी–इंदिरा शॉपिंग सेंटर,
समता कॉलोनी, चिरहुलडीह, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''समता गृह आवासीय योजना'' समता कॉलोनी, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक–20/09/2019)

आवेदक श्री जसबीर सिंह होरा, पिता–सरदार सुमेर सिंग निवासी–गुरूनानक नगर, तेलीबांधा, रायपुर (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 का कथन है कि अनावेदक एक पंजीकृत सहकारी गृह निर्माण समिति है, जिसका उद्देश्य अपने सदस्यों को उचित दर पर भूखण्ड उपलब्ध कराना है। आवेदक की माता श्रीमती महेन्द्र कौर ने अपने जीवन काल में आवेदक के पक्ष में, अनावेदक के भूखण्ड से संबंधित विशेष मुख्तियारनामा निष्पादित किया था। आवेदक द्वारा कॉलोनी में 4000 वर्गफुट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रय करने हेतु अनावेदक को आवेदन प्रस्तुत किया गया था और इस हेतु दिनाँक 20.05.1982 को राशि रूपये 8,205/– का भुगतान भी किया गया था। इसके पश्चात् अनावेदक को उसे भूखण्ड आबंटित करना था, परन्तु अनावेदक द्वारा उसे लगभग 37 वर्षों से भूखण्ड का आबंटन नहीं किया गया है। आवेदक के लगातार संपर्क

करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा केवल आबंटन का आश्वासन दिया गया। आवेदक के अनुसार उसकी माता द्वारा समिति को भूखण्ड आबंटन हेतु राशि का भुगतान करने के कारण, वह अनावेदक से भूखण्ड प्राप्त करने का हकदार है। अतः आवेदक ने अनावेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड उपलब्ध कराने तथा आर्थिक एवं मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाए जाने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक ने नोटिस लेने से इंकार किया। अतः प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदकं द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :–

– क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

4. **विचारणीय बिन्दु** :– यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु वर्ष 1982 में अनावेदक को राशि दिये जाने का कथन आवेदक ने किया है। आवेदक ने उसे आबंटन प्राप्त नहीं होने के कारण जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर में दिनाँक 09.06.2010 को वाद प्रस्तुत किया था तथा फोरम द्वारा दिनाँक 17.01.2011 को गुण–दोष के आधार पर आदेश भी पारित किया गया है। इसमें अनावेदक को पूर्व में सदस्यों को आबंटन की गई दर से आवेदक को भी भूखण्ड आबंटित करने का आदेश किया गया है। छत्तीसगढ़ राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग ने भी अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील में दिनाँक 05.03.2012 को राजीनामा के आधार पर आवेदक के हक में आदेश पारित किया है। आवेदक को पूर्व न्यायालयों द्वारा पारित आदेश के निष्पादन हेतु वाद सक्षम न्यायालय में प्रस्तुत करना था। आवेदक द्वारा ऐसा कोई प्रयास नहीं करते हुए, प्राधिकरण के समक्ष नये सिरे से आवेदन प्रस्तुत करना विधिसम्मत् नहीं है। यदि सहकारी गृह निर्माण समितियों एवं उनके सदस्यों/आबंटितियों के मध्य

किसी प्रकार विवाद उद्भूत होता है, तो ‘‘छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960’’ में वर्णित प्रावधानों के अनुसार इसके निराकरण हेतु उपपंजीयक, सहकारी संस्थाये सक्षम प्राधिकारी है। अतः उचित होगा कि आवेदक अपने हक हेतु उपपंजीयक, सहकारी संस्थाये के न्यायालय में वाद दायर करे। इस न्यायालय में आवेदन पर कार्यवाही न्यायोचित नहीं होगी। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / –
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष