



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01099

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती मनीषा कृष्णा बोदड़े, पति—श्रीकृष्ण लक्ष्मण राव बोदड़े,
निवासी—प्लॉट नं.—48, न्यू अग्रेसर भवन,
जवल, अकोला (महाराष्ट्र)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री देवतनु चक्रवर्ती,
निवासी—ईश्वरी प्लाजा, द्वितीय तल,
मरीन ड्राईव के सामने तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री एम.ए अंसारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वसुंधरा विहार”, ग्राम—उरला, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—08 / 11 / 2024)

आवेदिका श्रीमती मनीषा कृष्णा बोदड़े, पति—श्रीकृष्ण लक्ष्मण राव बोदड़े, निवासी— प्लॉट नं.—48, न्यू अग्रेसर भवन, जवल, अकोला (महाराष्ट्र) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के ग्राम—उरला, देवबलौदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग स्थित आवासीय प्रोजेक्ट में रूपये 600 प्रति वर्गफीट की दर से 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 06.09.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार उक्त इकरारनामा में इकरारशुदा भूमि का खसरा नं. उल्लेखित नहीं है। आवेदिका द्वारा विवादित सौदे हेतु दिसम्बर, 2017 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि रूपये 9,00,000/- का भुगतान कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा इकरारनामा निष्पादन के समय प्रोजेक्ट की संपूर्ण भूमि को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से अपने नाम पर अंतरित कर सक्षम प्राधिकारी से ले—आउट स्वीकृत कराने तथा स्वीकृत

ले-आउट अनुसार निर्माण कार्य कराने का कथन किया गया था। इसके अतिरिक्त इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि इकरारनामा दिनांक से पांच वर्ष पश्चात् यदि आवेदिका विवादित भूखण्ड को अनावेदक के माध्यम से/अनावेदक को, विक्रय करना चाहेगा, तो तत्समय प्रचलित दर जो कि संभावित मूल्य रूपये 1200 प्रति वर्गफीट या उससे अधिक नहीं होगी, पर विक्रय करा दिया जावेगा। आवेदिका ने यह भी बताया है कि अनावेदक ने स्वामित्व का अंतरण होने में तकनीकी समस्या होने के कारण अंतरण व विकास अनुज्ञा प्राप्ति में विलंब होने के संबंध में उसे मौखिक रूप से सूचित किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किया गया है। अनावेदक ने आज दिनांक तक इकरारनामा अनुसार ले-आउट की स्वीकृति तथा कॉलोनी के विकास अथवा भूखण्ड के चिन्हाँकन के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है और ना ही कोई जानकारी प्रदाय की है। आवेदिका द्वारा लेख किया गया है कि इकरारनामा की शर्त का परिपालन करने हेतु निवेदन किये जाने पश्चात् अनावेदक ने विवादित भूखण्ड का वर्तमान मूल्य रूपये 850 प्रति वर्गफीट होने का मिथ्या कथन कर सादे कागज पर दिनांक 16.01.2020 को उक्त संबंध में आवेदिका से सहमति प्राप्त कर ली थी। सहमति अनुसार अनावेदक को अप्रैल, 2020 से जुलाई, 2020 तक विवादित भूखण्ड की विक्रय प्रतिफल की राशि का उपरोक्त उल्लेखित रूपये 850 प्रति वर्गफीट की दर से भुगतान करना था। परन्तु अनावेदक ने दिनांक 02.06.2020 को विधिक नोटिस प्रेषित करते हुये उपरोक्त उल्लेखित सहमति को शून्यवत समझा जाने का दुर्भावनापूर्ण अभिकथन करते हुये 15 दिवस के भीतर विवादित भूखण्ड के डेव्हलपमेंट शुल्क व रजिस्ट्री बैनामा की राशि का भुगतान करने तथा रजिस्ट्री दिनांक निर्धारित कर आवश्यक कार्यवाही करने का उल्लेख किया है। आवेदिका द्वारा ने दिनांक 07.07.2020 को उपरोक्त नोटिस का जवाब प्रेषित किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा पूर्व निष्पादित इकरारनामा का उल्लंघन करते हुये व्यवसायिक कदाचरण किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को उसके विरुद्ध व्यवहार न्यायालय में वाद संस्थित कराये जाने के संबंध में भी नोटिस दिनांक 12.08.2020 प्रेषित किया गया है। अतः आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि तथा 1200 प्रति वर्गफीट पर विक्रय किये जाने की शर्त अनुसार अंतर की राशि रूपये 9,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने और अनावेदक को दण्डित करते हुये अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया 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 रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा संविदा से संबंधित है, जो कि दिनांक 06.09.2013 को निष्पादित हुआ है, जबकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की प्रवर्तन तिथि दिनांक 25.06.2016 है व प्राधिकरण दिनांक 26.04.2017 को स्थापित हुआ है वस्तुतः यह प्रकरण संविदा भंग का मामला है, शिकायतकर्ता को न्यायलीन शुल्क अदा न करने पड़े तथा शासन को क्षति हो, अस्तु यह प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है जो कि प्राधिकरण के द्वारा सुनवाई योग्य नहीं है।

उभय पक्ष के मध्य क्रय विक्रय की भूमि प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है और न ही प्रोजेक्ट संचालित है अतः प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार नहीं है व प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। प्रश्नगत भूसंपत्ति खसरा नंबर रकबा में कोई प्रोजेक्ट संचालित नहीं है। आवेदिका का अभिकथन अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया। वास्तविकता यह है कि इकरारसुदा भूखंड को अपने पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा कराने हेतु अनिच्छा जाहिर करने पर अनावेदक द्वारा प्रस्ताव रखा गया कि उक्त भूखंड किसी अन्य पक्षकार को रिसेल करा दें, जिस पर सद्भावना के चलते अनावेदक द्वारा सहमति प्रदान की गई, कि अप्रैल, 2020 से जुलाई, 2020 तक 850 प्रतिवर्गफुट की दर से रिसेल करवा दे जिसके संबंध में आवेदिका एवं अनावेदक के द्वारा 16.01.2020 को साधारण कागज पर सहमति लिखी गई। उक्त सहमति पत्र न तो स्टॉम्प पेपर पर है और न ही पंजीकृत है। वैश्विक महमारी कोविड-19 के कारण रिसेल कराने का सादे कागज पर लिखे गये पत्र को शुन्य समझा जाए। ऐसा पत्र लिखा गया है, "वैश्विक महमारी होने के कारण आपके द्वारा क्रय की गई भूखंड को अन्य पक्षकार/क्रेता के द्वारा क्रय नहीं किया जा रहा है इसलिए आप मेरे पक्षकार से इकरारसुदा भूखंड को अपने पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा करवा लेवे। आप मेरे पक्षकार से इकरारसुदा भूखंड को अपने पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा कराने हेतु इकरारनामा के शर्तों के अनुसार मेरे पक्षकार के पक्ष डेवलपमेंट चार्ज व रजिस्ट्री शुल्क जमा करावे तथा रजिस्ट्री बैनामा कराये जाने हेतु तिथी निर्धारण कर मेरे पक्षकार को अवगत करावे ताकि आपके पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा कराये जाने हेतु मेरे पक्षकार पंजीयन कार्यालय में उपस्थित होकर विक्रय रजिस्ट्री बैनामा करा सके।"

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया कि अनावेदक द्वारा शिकायतकर्ता के विरुद्ध समक्ष न्यायालय श्रीमान प्रत्यर्थी/अनावेदक द्वारा माननीय समक्ष न्यायालय कु. रूचिता अग्रवाल व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, भिलाई-3, जिला-दुर्ग (छ.ग.) के समक्ष आवेदिका/शिकायतकर्ता के विरुद्ध व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया है। दिनांक 07.07.2020 को ऑन लाईन तथा न्यायालय में अधिवक्ता उपस्थित होकर दिनांक 08.07.2020 को प्रस्तुत किया गया, जो कि दावा वास्ते आज्ञापक व्यादेश कीमती 300/- रूपये वाद संस्थित करवाया, इस

आशय के साथ कि वादी निम्न अनुतोष के प्रार्थी है—यह कि वादी के पक्ष में प्रतिवादी क्रमांक-01 के विरुद्ध इस आशय का आज्ञापक व्यादेश का आदेश प्रदान किया जावे कि खसरा नंबर-617/5, रकबा 0.100 हे. का टुकड़ा 1500 वर्गफुट भूमि जिसे प्रतिवादी क्रमांक-01 द्वारा इकरारनामा दिनांक 06.09.2013 के शर्तों के अनुरूप क्रय किया गया है, उस भूमि का विक्रय पंजीयन वादी को क्षेत्र राशि 30,000/- रुपये (अक्षरी तीस हजार रु.) एवं विकास शुल्क 50/- रुपये प्रति वर्गफुट की दर से भुगतान कर भूमि का विक्रय पंजीयन प्रतिवादी क्रमांक-01 को कराये जाने हेतु निर्देशित किया जावेगा एवं साथ ही इस आशय का निर्णय एवं आज्ञापित वादी के पक्ष में पारित किया जावें। शिकायतकर्ता द्वारा माननीय रेरा में शिकायत दिनांक 21.08.2020 को प्रस्तुत की गई थी। माननीय रेरा द्वारा विचारण कर दिनांक 06.01.2021 को आदेश पारित किया गया कि आवेदिका को माननीय व्यवहार न्यायालय के समक्ष उपस्थित होकर वांछित अनुतोष प्राप्त करने की सलाह दी गई। शिकायतकर्ता माननीय रेरा के आदेश से क्षुब्ध होकर छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण रायपुर में दिनांक 14.03.2023 को अपील प्रस्तुत की गई, प्रकरण में अनावेदक/प्रत्यर्थी अधिवक्ता द्वारा उपस्थित होकर अपना पक्ष समर्थन किया गया है। शिकायतकर्ता एवं प्रत्यर्थी द्वारा आपसी राजीनामा होने के कारण सिविल न्यायालय भिलाई-3 में दिनांक 29.06.2022 को आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश-23 नियम-01 व्यवहार प्रक्रिया संहिता प्रस्तुत कर प्रकरण की कार्यवाही नस्तीबद्ध किये जाने के प्रार्थना की उपरांत माननीय न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया। दिनांक 26.06.2022 को शिकायतकर्ता व प्रत्यर्थी के मध्य इकरारनामा निष्पादित किया गया, जिसके कंडिका क्रमांक-01 पक्षकार-01 एवं पक्षकार-02 के मध्य दिनांक 06.09.2013 को एक इकरारनामा निष्पादित किया गया था, जिसकी नियम एवं शर्तों के परिपालन हेतु पक्षकार-1 के द्वारा एक व्यवहार वाद प्रथम व्यवहार न्यायालय वर्ग-02 भिलाई-03 के समक्ष प्रस्तुत किया गया था और पक्षकार-2 के द्वारा रेरा ट्रिब्यूनल के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जिसे उभय पक्षों के द्वारा आज दिनांक को आपसी राजीनामा के आधार पर अपना-अपना वाद वापस ले रहे हैं तथा कंडिका क्रं. 02-पक्षकार-1 के द्वारा 1500 वर्गफीट भूमि क्रय करने का सौदा तय किया गया था। जो कि अब आपसी सहमति से नहीं हो पा रहा है इसलिये पक्षकार-1 के द्वारा पक्षकार-2 को 750/- रुपये प्रति वर्गफुट की दर से रुपये वापस किये जाने का इकरार किया जा रहा है, जिसमें से 50,000/- रुपये दिनांक 11.05.2022 को प्रदान भी कर दिया गया है और शेष 7,00,000/- रुपये प्रति माह 1-1 लाख रुपये प्रदान किया जायेगा। आज दिनांक से प्रत्येक माह की 20 तारीख तक 1,00,000/- रुपये प्रदान किया जायेगा। इस प्रकार 08 माह के अंदर पक्षकार-1 के द्वारा पक्षकार-2 को राशि प्रदान कर दी जायेगी। उक्त इकरारनामा दिनांक 29.06.2022 के परिपालन में दिनांक 11.05.2022 को 50,000/- रुपये

(इकरारनामा के पूर्व), दिनांक 24.08.2022 को 50,000/- रुपये दिनांक 25.08.2022 को 50,000/- रुपये एवं दिनांक 04.03.2023 को प्रत्यर्थी को 1,00,000/- रुपये प्रदान किया, कुल प्रत्यर्थी से 2,00,000/- रुपये (अक्षरी दो लाख रुपये) प्राप्त कर चुका था, परंतु शिकायतकर्ता ने इकरारनामा दिनांक 29.06.2022 का पालन न करते हुए छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण रायपुर में शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील वापस नहीं की गई जिस कारण प्रत्यर्थी द्वारा शेष रकम अदा नहीं की है। इस तरह शिकायतकर्ता ने रकम प्राप्त करने के पश्चात् भी प्रत्यर्थी के साथ विश्वासघात किया तथा दिनांक 29.06.2022 के इकरारनामा का पालन नहीं किया है। यह शिकायत संविदा भंग का मामला है तथा इकसा निराकरण व्यवहार न्यायालय द्वारा किया जाना है। शिकायतकर्ता को न्यायालय शुल्क अदा न करना पड़े तथा शासन को क्षति हो इसलिए यह प्रकरण माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया है। भू-संपदा विनियामक अधिनियम के अंतर्गत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है।

प्रकरण रेरा में पंजीकृत नहीं होने रेरा को क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण पंजीबद्ध करते हुए दिनांक 06.01.2021 को समान विषय पर व्यवहार वाद प्रस्तुत करने के कारण प्रकरण समाप्त किया गया। जिसके विरुद्ध आवेदिका द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-68/2022 प्रस्तुत की गई, जिस पर दिनांक 14.03.2023 को आदेश पारित करते हुए माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा इस निर्देश के साथ प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया कि विधि प्रकरण ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, तब रेरा अधिनियम, 2016 प्रभावशील है व सिविल वाद प्रचलित रहते हुए प्राधिकरण को अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन होने पर सुनवाई किया जाना चाहिये। उक्त आदेश से व्यथित होकर अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. के समक्ष द्वितीय अपील क्रमांक-MA No. 60 OF 2023 प्रस्तुत की गई, जिस पर माननीय उच्च

न्यायालय छत्तीसगढ़ द्वारा आदेश पारित किया गया एवं अपीलीय निरस्त की गई, कि रेरा ऐसी चल रही परियोजनाओं पर भी लागू होंगी, जो अधिनियम के प्रवर्तन में आने से पूर्व प्रारंभ की गई थी, जिनके संबंध में समापन प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। जब निर्माण के संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया गया हो और निर्माण कार्य नहीं हुआ हो तब ऐसी स्थिति में आबंटिती से यह अपेक्षा नहीं की जायेगी कि वह मूक दर्शक बने रहे और इस प्रत्याशा में रहे कि अपेक्षित कार्य पूर्ण हो जायेगा।

चूँकि माननीय उच्च न्यायालय एवं अधिकरण द्वारा प्रकरण सुनवाई हेतु निर्देशित किया गया है। प्राधिकरण द्वारा आवेदन का निराकरण किया जा रहा है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदन का निराकरण माननीय अपीलीय अधिकरण के निर्देश के अधीन किया जा रहा है अतः प्राधिकरण का अभिमत है प्रकरण में समय सीमा का प्रश्न गौण है एवं किसी भी पक्ष द्वारा समय सीमा के संबंध में कोई आपत्ति भी प्रस्तुत नहीं की गई है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा। के विनिश्चयन का आधार :- यह आवेदन उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 06.09.2013 के आधार पर किया गया है, जिसमें अनावेदक द्वारा मौजा उरला प.ह.न.-03 रा.जि.न. मंडल भिलाई-03 एवं मौजा देवबलौदा प.ह.न.-02 रा.जि.नं. भिलाई तह.-पाटन, जि.-दुर्ग की भूमि 1500 वर्गफुट को 600 रुपये प्रति वर्गफुट में क्रय करने के लिये इकरार किया गया।

यह प्रकरण अवैध कॉलोनाईजेशन का प्रकरण है, जिसमें अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी नगर तथा ग्राम निवेश से अभिन्यास स्वीकृति भी नहीं कराया गया है, किस भूखंड के लिये इकरारनामा निष्पादित हुआ है यह भी उल्लेखित नहीं है, सक्षम स्थानीय निकाय के सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा भी प्राप्त नहीं की गई है।

प्राधिकरण द्वारा अवैध कॉलोनी की संपत्ति के पंजीयन हेतु निर्देश दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, जिसका न तो विकास अनुज्ञा है न ही अभिन्यास स्वीकृति है, समस्तीगत रूप से यह प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन योग्य प्रोजेक्ट ही नहीं है, क्योंकि अभिन्यास स्वीकृति ही नहीं हुई है, यह प्रोजेक्ट की श्रेणी का भी नहीं है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि भुगतान की राशि जिसे आवेदिका द्वारा प्रतिफल कहा गया है, वस्तुतः यह प्रतिफल नहीं है। क्योंकि यह किसी विशिष्ट भूखंड अथवा भवन के निमित्त राशि

नहीं है। आवेदिका का आवेदन किसी विकास कार्य, संरचनात्मक निर्माण, भूखंड के विकास के लिये नहीं है, अपितु आवेदिका का आवेदन इकरारनामा के शर्तों के प्रवर्तन के लिये है, जिसके लिये प्राधिकरण सक्षम प्राधिकारी नहीं है। प्राधिकरण अनावेदक के इस तर्क से सहमत है कि यह आबंटिती की व्यथा का प्रकरण नहीं है, अपितु संविदा भंग एवं संविदा की शर्तों के प्रवर्तन का प्रकरण है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि संविदा के शर्तों का पालन कराने हेतु प्राधिकरण सक्षम प्राधिकारी नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना अधिनियम के अनुकूल नहीं है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष