



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01292

— समक्ष —

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

श्री राकेश रामटेके,

निवासी-क्वॉ. नं.-डी-24, पी.एन.टी. कॉलोनी,  
टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री देवतनु चक्रवर्ती, पिता—श्री आर.सी. चक्रवर्ती,  
द्वारा—प्रोपराईटर तनु कन्स्ट्रक्शन,  
निवासी—शॉप नं.-3, द्वितीय तल, ईश्वरी प्लाजा,  
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“वसुंधरा विहार”, ग्राम—कुगदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—10 / 06 / 2021)

आवेदक श्री राकेश रामटेके, निवासी-क्वॉ. नं.-डी-24, पी.एन.टी. कॉलोनी, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के विज्ञापन से प्रभावित होकर अनावेदक के प्रोजेक्ट “वसुंधरा अपार्टमेंट” ग्राम—कुगदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड को रुपये 150/- प्रति वर्गफीट की दर से कुल राशि रुपये 2,25,000/- में क्रय करने हेतु विवादित भूखण्ड के पूर्व क्रेता श्री जीव राम साहू के साथ दिनांक 06.08.2008 को लिखित करार निष्पादित किया। सौदे अनुसार आवेदक को विक्रय प्रतिफल का भुगतान 60 किशतों में करना था। आवेदक ने लगातार किशतों का भुगतान अनावेदक को करते हुये विकास शुल्क के रूप में अंतिम किशत रुपये 10,000/- का भुगतान दिनांक 27.10.2013 को किया। परन्तु अनावेदक ने संपूर्ण राशि का भुगतान हो जाने पश्चात् आज दिनांक तक विवादित भूखण्ड का पंजीयन आवेदक के नाम पर नहीं कराया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विवादित भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि हो जाने के

कारण दुर्भावनापूर्वक उक्त कृत्य किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा जान बूझकर इकरारनामा का पालन नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने उसके पक्ष में सौदेशुदा भूमि का पंजीयन कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने अथवा पंजीयन नहीं कराये जाने की स्थिति में संपूर्ण राशि मय-ब्याज 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदक के द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति व जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि श्री जीव राम साहू एवं रियल एस्टेट एजेंट स्व. श्री एस. के. बरूआ द्वारा छलपूर्वक व धोखाधड़ी कर अनावेदक व श्री जीव राम साहू के मध्य निष्पादित इकरारनामा को कपटपूर्ण रीति से दिनांक 22.10.2008 को आवेदक को विक्रय कर दिया गया है। अनावेदक के अनुसार उसके व आवेदक के मध्य कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं होने के कारण आवेदक का आवेदन अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि श्री जीव राम साहू द्वारा केवल रूपये 3,750/- बयाना राशि का भुगतान कर अनावेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित किया गया था। किन्तु श्री जीव राम साहू ने इसके पश्चात् किसी किश्त का भुगतान नहीं किया। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा में श्री जीव राम साहू व स्व. श्री एस. के. बरूआ द्वारा कूटरचना की गई है, जो अपराधिक कृत्य है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि श्री जीव राम साहू ने अनावेदक की सहमति के बगैर स्व. श्री एस. के. बरूआ के साथ मिलकर विवादित भूखण्ड को आवेदक को विक्रय किया है। श्री जीव राम साहू द्वारा भूखण्ड को क्रय किये बगैर ही अवैध तरीके से विवादित भूखण्ड को आवेदक को हस्तांतरित किया गया है। अतः अनावेदक ने विवादित सौदे को अवैध व शून्य बताते हुये आवेदक के भी कूटरचना में सम्मिलित होने की आशंका होने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि स्व. श्री एस. के. बरूआ द्वारा तनु कन्स्ट्रक्शन की फर्जी सील बनाकर कई लोगों के साथ धोखाधड़ी की गई है; जिसके विरुद्ध अनावेदक ने थाना फरसगांव, जिला-कोण्डागांव में दिनांक 30.09.2017 को शिकायत भी दर्ज कराई थी। परन्तु श्री बरूआ का निधन हो जाने के कारण शिकायत की जांच नस्तीबद्ध कर समाप्त कर दी गई है। अनावेदक ने आगे बताया है कि स्व. श्री एस.के. बरूआ द्वारा धोखे से राशि प्राप्त करने से संबंधित अन्य प्रकरण भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार किया जा चुका है। अनावेदक ने यह भी लेख

किया है कि उसने आवेदक से विवादित सौदे हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदें फर्जी व स्व. श्री एस.के. बरूआ द्वारा कूटरचित हैं। इस संबंध में अनावेदक ने रसीदों में हुई त्रुटि व रसीदों की जारी करने की प्रक्रिया का उल्लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक द्वारा जारी रसीद की प्रतिलिपि भी प्रस्तुत की है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक जमा पर्ची के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक ने उक्त राशि का भुगतान स्व. श्री एस.के. बरूआ के भारतीय स्टेट बैंक स्थित खातों में किया है। इस प्रकार अनावेदक को ना तो आवेदक और ना ही स्व. श्री एस.के. बरूआ के माध्यम से कोई राशि प्राप्त हुई है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का निराकरण माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से ही संभव है। अतः विवादित सौदे के संबंध में अनावेदक का कोई उत्तरदायित्व ना होने के कारण आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का लेख किया है।

4. 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा श्री जीव राम साहू के साथ 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल की भूमि को रुपये 3,750/- की 60 मासिक किश्तों में कुल रुपये 2,25,000/- प्राप्त होने पर विक्रय करने हेतु दिनांक 06.08.2008 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उक्त इकरारनामा एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि करार के प्रथम पृष्ठ में पक्ष क्रमांक-1 के रूप में तनु कन्स्ट्रक्शन, प्रोपराईटर श्री देवतुन चक्रवर्ती तथा पक्ष क्रमांक-2 के रूप में श्री जीव राम साहू का नाम दर्ज है। परन्तु इकरारनामा के अंतिम पृष्ठ पर पक्ष क्रमांक-1 तनु कन्स्ट्रक्शन तथा पक्ष क्रमांक-2 श्री राकेश रामटेके दर्ज है। उक्त इकरारनामा में गवाह के रूप में श्री विजय कुमार साहू, पिता-स्व. श्री ईश्वर प्रसाद साहू तथा श्री एस. के. बरूआ, पिता-श्री बी.एम. बरूआ का नाम दर्ज है। साथ ही स्टाम्प के पृष्ठ भाग में यह हस्तलिखित है कि -“इस अनुबंध में बिन्दु

क्रमांक-1 से लेकर 16 तक शर्तें श्री जीव राम साहू पिता-श्री जी.आर साहू के साथ दिनांक 07.08.2008 को तय किया गया था। वर्तमान में श्री जीव राम साहू की सहमति से तनु कन्स्ट्रक्शन बिना कोई अन्य शर्त के श्री राकेश कुमार रामटेके को हस्तांतरित करता है। आज दिनांक 22.10.2008 से इस भूखण्ड (1500 वर्गफीट) पर श्री जीव राम साहू का कोई दावा मान्य नहीं होगा। भविष्य में होने वाला लेनदेन एवं भूखण्ड का पंजीयन तनु कन्स्ट्रक्शन द्वारा श्री राकेश कुमार रामटेके को कर देगा।" उक्त पृष्ठ के अंत में तनु कन्स्ट्रक्शन हेतु श्री एस.के. बरूआ के हस्ताक्षर तथा श्री राकेश कुमार रामटेके के हस्ताक्षर हैं। इस प्रकार इकरारनामा के आधार पर यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदक की सहमति से श्री जीव राम साहू द्वारा विवादित भूमि को आवेदक को विक्रय किया गया है। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि इकरारनामा में प्रथम व द्वितीय पृष्ठ पर उल्लेखित पक्ष क्रमांक-2 अर्थात् क्रेता भिन्न-भिन्न हैं। साथ ही हस्तलिखित लाईन के अंत में स्व. श्री एस. के. बरूआ द्वारा तनु कन्स्ट्रक्शन हेतु हस्ताक्षर किये गये हैं, जबकि स्व. श्री एस.के. बरूआ उक्त इकरारनामा में गवाह के रूप में दर्ज हैं। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने स्व. श्री एस.के. बरूआ के विरुद्ध वर्ष 2017 में ही कपट व धोखाधड़ी कर अनावेदक के नाम पर कई व्यक्तियों से राशि प्राप्त करने की अपराधिक शिकायत दर्ज कराई है। अनावेदक ने उक्त तथ्य का उल्लेख प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरणों में भी किया है। आवेदक ने इकरारनामा को अभिप्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य अभाव में उक्त लिखित करार/इकरारनामा के संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है।

प्रकरण में आवेदक ने तनु कन्स्ट्रक्शन द्वारा प्रदत्त रसीद क्रमांक-992, 994, 1031, 1121, 1135, 1202, 1286, 1852, 1911, 1973, 2030, 2088, 2990, 2261, 2419, 2490, 2170, 2421, 4088 की छायाप्रति तथा भारतीय स्टेट बैंक खाता क्रमांक-10436250152, 31834408115, 32928713422 में राशियों को जमा कराने से संबंधित जमा पर्ची की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक द्वारा यह बताया गया है कि उक्त खाते स्व. श्री एस.के. बरूआ के हैं। साथ ही अनावेदक ने स्व. श्री एस.के. बरूआ द्वारा आवेदक से राशि प्राप्त कर कूटरचित व फर्जी रसीदें प्रदान करने का भी लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसे विवादित सौदे हेतु आवेदक से कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक ने अपने उपरोक्त अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु पुलिस थाना-फरसगांव में स्व. श्री एस.के. बरूआ के विरुद्ध कूटरचना व धोखाधड़ी के संबंध में दर्ज कराई गई शिकायत की छायाप्रति तथा तनु कन्स्ट्रक्शन द्वारा जारी टेम्परेरी रसीद की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक

द्वारा प्रस्तुत रसीद क्रमांक—1031, 1121, 1135, 1202, 1286, 1852, 1911, 1973, 2261, 2419, 2170, 2421, 4088 उसके रिकार्ड में अन्य व्यक्तियों के नाम पर जारी होने का भी उल्लेख किया है। इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा तनु कन्स्ट्रक्शन के नाम पर जारी प्रस्तुत रसीद व अनावेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद की कंडिकाओं में भी भिन्नता है। विचाराधीन प्रकरण में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या आवेदक ने तनु कन्स्ट्रक्शन को राशि का भुगतान किया है ? अथवा क्या स्व. एस. के. बरूआ ने कूटरचना कर आवेदक से राशि प्राप्त की ? यह भी जानना महत्वपूर्ण है कि क्या उभय पक्षों के मध्य कोई सौदा हुआ या आवेदक, धोखाधड़ी का शिकार हुआ है ? श्री बरूआ का निधन हो जाने के कारण उक्त प्रश्नों का विनिश्चय अत्यंत कठिन हो गया है। प्रश्नाधीन प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, उनके आधार मात्र पर प्रकरण से संबंधित विषयवस्तु का निराकरण किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है। प्रश्नाधीन प्रकरण से संबंधित वाद—बिन्दु के निराकरण एवं न्यायसंगत निष्कर्ष हेतु समुचित साक्ष्य एवं उनका परीक्षण—प्रतिपरीक्षण आवश्यक प्रतीत होता है, जो माननीय सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जाना संभव है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का निराकरण प्राधिकरण के माध्यम से किया जाना संभव नहीं होने के कारण आवेदक का आवेदन अस्वीकार करते हुये उसे व्यवहार न्यायालय के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक—2** :- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्राधिकरण के माध्यम से आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का निराकरण संभव नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष