



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01300

— समक्ष —

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

श्रीमती अन्नपूर्णा साहू, पति—श्री अशोक साहू,
निवासी—ग्राम—बिरेझर, तहसील—कुरुद,
जिला—धमतरी (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स बालाजी बिल्डर्स लैण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री एन.के. शर्मा,
निवासी—गायत्री मंदिर के पास,
कुरुद, जिला—धमतरी (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री दिलीप ठाकुर, अधिवक्ता आवेदिका।

आदेश

(दिनांक—22 / 10 / 2021)

आवेदिका श्रीमती अन्नपूर्णा साहू, पति—श्री अशोक साहू, निवासी—ग्राम—बिरेझर, तहसील—कुरुद, जिला—धमतरी (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। आवेदिका का कथन है कि वर्ष 2004—2005 में श्री एन.के. शर्मा, श्री महेन्द्र सुराना, श्री संजय खण्डेलवाल, श्री अनिल खण्डेलवाल, श्री राजेश गोंदुडे द्वारा गायत्री मंदिर के पास रायपुर रोड कुरुद में जमीन क्रय कर मेसर्स बालाजी लैण्ड डेव्हलपर्स के नाम से सुनियोजित तरीके से विकसित एवं आवासीय प्लॉट को आसान किशतों में पहले आओ पहले पाओ योजना के आधार पर विक्रय करने के उद्देश्य से समाचार पत्र व पाम्पलेट में प्रकाशन किया गया था। आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड को क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रूपये 3,00,000/- का भुगतान करते हुये दो गवाहों के समक्ष अनुबंध निष्पादित किया। सौदे अनुसार आवेदिका को प्रथम किशत रूपये 11,000/- अग्रिम में सम्मिलित था, का भुगतान कर शेष राशि 59 किशतों में भुगतान करनी थी। अनुबंध में उल्लेखित शर्तों अनुसार यदि लगातार तीन

किशतों के भुगतान में चूक होती है, तो सौदा निरस्त मानते हुये अनावेदक को प्राप्त राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि बिना ब्याज के किशतों में/एकमुश्त वापस करनी थी। साथ ही अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि यदि अनावेदक द्वारा अपरिहार्य कारणों से अथवा मूल्य वृद्धि के कारण सौदे की शर्तों का उल्लंघन अथवा सौदे का निरस्तीकरण किया जाता है, तो अनावेदक भुगतान की गई राशि के अतिरिक्त 10 प्रतिशत अधिक राशि आवेदिका को वापस करेगा। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में यह लेख किया है कि वह अनुबंध की शर्तों अनुसार अग्रिम राशि रूपये 3,00,000/- व 59 किशतों का समय अनुसार भुगतान कर चुकी है। परन्तु अनावेदक ने ना तो मय ब्याज भुगतान की गई राशि वापस की है और ना ही विवादित भूखण्ड का पंजीयन कराया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को सौदेशुदा भूमि का पंजीयन कराने हेतु निर्देशित करने तथा अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण क्षतिपूर्ति व वाद व्यय 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया है और ना ही संस्था के नियमों का पालन किया गया है। अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा में विलंब के संबंध में उल्लेख किया गया है कि अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के द्वारा कॉलोनाईजर लाईसेंस निरस्त किये जाने के कारण उप-पंजीयक, कुरुद द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित किसी भूखण्ड का विगत आठ वर्षों से विक्रय पत्र पंजीकृत नहीं किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा लाईसेंस निरस्तीकरण के संबंध में प्रकरण वर्तमान में नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, मंत्रालय छत्तीसगढ़ शासन के समक्ष अपील हेतु प्रस्तुत है। अनावेदक द्वारा आवेदिका को जमा की गई राशि का मिलान कर वापस किये जाने हेतु प्रस्ताव का भी उल्लेख अपने जवाब में किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका भी उदासीनता के कारण ही लाईसेंस निरस्तीकरण के पूर्व पंजीकृत विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं हो सका है। अनावेदक ने सौदे के 16 वर्षों उपरांत आवेदिका द्वारा प्रस्तुत निराधार आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा

प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में वर्ष 2005 में अनावेदक के साथ विवादित प्रोजेक्ट में भूमि क्रय करने का अनुबंध निष्पादित होने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। आवेदिका द्वारा अपने मूल आवेदन पत्र के साथ उल्लेखित संलग्नकों की सूची में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध की छायाप्रति तथा विभिन्न रसीद क्रमांकों का उल्लेख किया गया है। प्राधिकरण ने आवेदिका द्वारा उक्तानुसार उल्लेखित दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित किसी अनुबंध की छायाप्रति नहीं है। साथ ही आवेदिका द्वारा अपने आवेदन पत्र की कंडिका-9 में उल्लेखित रसीद क्रमांक, रसीद दिनांक तथा राशि व प्रस्तुत रसीदों की छायाप्रतियों में उल्लेखित रसीद क्रमांक, रसीद दिनांक व राशि भी भिन्न है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदिका द्वारा अपने आवेदन पत्र में सही तथ्यों का उल्लेख नहीं किया गया है तथा तथ्यों को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कदापि उचित नहीं है। चूँकि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य व उसके द्वारा अपने आवेदन पत्र में उल्लेखित तथ्यों में भिन्नता है। अतः आवेदिका का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष