



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01479

— समक्ष —

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

श्री लक्ष्य गुप्ता, पिता—श्री नीरज गुप्ता,  
निवासी—22/64, कलार पारा, वार्ड नं.—25,  
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स सन डेव्हलपर्स,  
द्वारा पार्टनर—श्री नरेन्द्र कुमार जैन,  
निवासी—डी-432/5, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स सन डेव्हलपर्स,  
द्वारा पार्टनर—श्रीमती कांता देवी गोयल,  
निवासी—रतन विला, सिल्वर स्प्रिंग केम्पस,  
गायत्री नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (3) मेसर्स सन डेव्हलपर्स,  
द्वारा पार्टनर—श्रीमती कांता देवी गोयल,  
द्वारा अधिकृत श्री जितेन्द्र गोयल,  
निवासी—रतन विला, सिल्वर स्प्रिंग केम्पस,  
गायत्री नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (4) श्रीमती शिल्पा जैन, पति—श्री नरेन्द्र जैन,  
पार्टनर— मेसर्स सन डेव्हलपर्स,  
निवासी— डी-432/5, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (5) श्री रतन लाल गोयल, पिता—स्व. श्री रामकृष्ण दास गोयल,  
पार्टनर— मेसर्स सन डेव्हलपर्स,  
निवासी—रतन विला, सिल्वर स्प्रिंग केम्पस,  
गायत्री नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री अभय तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 4।
- (3) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2,3 व 5।

(प्रोजेक्ट-“रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क”, बोरियाकला, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA190721001232

आदेश

(दिनांक-25 / 01 / 2022)

आवेदक श्री लक्ष्य गुप्ता, पिता-श्री नीरज गुप्ता, निवासी-22/64, कलार पारा, वार्ड नं.-25, जिला-राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1, 2, 4 व 5 अनावेदक फर्म मेसर्स सन् डेव्हलपर्स में पार्टनर हैं तथा अनावेदक क्रमांक-3 विवादित प्रोजेक्ट हेतु अनावेदक क्रमांक-2 का प्रतिनिधि है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा बोरियाकला, रायपुर में स्थित अपने प्रोजेक्ट “रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क” में निर्माण सामग्री उपलब्ध कराने हेतु उससे संपर्क करने उपरांत बार्टर डील में सामग्री उपलब्ध कराने के एवज में रूपये 900 / वर्गफीट की विक्रय दर पर भूखण्डों का सौदा करने का ऑफर दिया गया। आवेदक द्वारा उक्त बार्टर सौदा स्वीकार करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 ने दिनांक 02.04.2015 को भूखण्ड क्रमांक-217, 218, 219 व 220, कुल 4500 वर्गफीट का आबंटन पत्र जारी किया। आवेदक का कथन है कि सौदे के समय उपरोक्त उल्लेखित भूखण्डों के सक्षम शासकीय प्राधिकारी के समक्ष बंधक होने के कारण बंधक मुक्ति उपरांत रजिस्ट्री निष्पादित करने का निर्णय आपसी सहमति से लिया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त सौदे के संबंध में दिनांक 20.09.2016 को विक्रय इकरारनामा भी निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा सौदे के अनुरूप भवन निर्माण सामग्री की आपूर्ति पूर्ण कर ली गई है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 व 3 से रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु अनेकों बार संपर्क किया है। आवेदक के अनुसार उसे यह जानकारी भी प्राप्त हुई है कि विवादित भूखण्डों को सक्षम प्राधिकारी द्वारा बंधक मुक्त कर दिया गया है। इसके उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री निष्पादित करने में विलंब किया जा रहा है।

आवेदक ने आगे लेख किया है कि बार्टर डील अनुसार कुल विक्रय मूल्य रूपये 40,50,000 /- के विरुद्ध सामग्री आपूर्ति के माध्यम से अनावेदकगण को राशि रूपये 26,43,327 /- प्राप्त हो चुकी है तथा शेष राशि रूपये 14,06,673 /- का भुगतान रजिस्ट्री निष्पादन के समय किया जाना है। आवेदक के शेष राशि का भुगतान करने हेतु तैयार होने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री नहीं की जा रही है। आवेदक द्वारा विधिक नोटिस प्रेषित किये जाने उपरांत भी अनावेदकगण ने उक्त संबंध में कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की है। अनावेदकगण द्वारा विलंब किये जाने के कारण आवेदक ने मानसिक परेशानी व

आर्थिक क्षति होने का भी लेख किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को सौदेशुदा भूखण्डों की रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने, आधिपत्य में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति व ब्याज राशि दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने और न्यायहित में अन्य राहत प्रदान 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक फर्म "मेसर्स सन् डेव्हलपर्स" में उसके व अनावेदक क्रमांक-2 के अतिरिक्त अन्य भागीदार भी हैं। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 विवादित प्रोजेक्ट भूमि की भूमिस्वामी है और उसने भागीदारी फर्म में अपनी भूमि को अपने अंश के रूप में सम्मिलित किया है, जिसका उल्लेख पार्टनरशिप डीड में भी है। सभी भागीदारों की सहमति से उक्त भूमि में प्रोजेक्ट का विकास/निर्माण किया गया है तथा विकास व निर्माण संबंधी कार्य का दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का था। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि सभी भागीदारों ने आपसी सहमति से अनावेदक क्रमांक-1 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने हेतु अधिकृत किया है तथा रजिस्ट्री निष्पादित करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने पुत्र अनावेदक क्रमांक-3 अथवा अपने पति, जो फर्म में भागीदार है, के माध्यम से अपने दायित्वों का निर्वहन किया जाता रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-2, उनके पुत्र व पति द्वारा विगत कुछ वर्षों से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से संव्यवहार किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने अनुचित रूप से फर्म के खाते से अतिरिक्त राशि रुपये 2,13,84,337.79/-; मार्च, 2021 तक आहरित कर लिया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-3 के माध्यम से एक भूखण्ड को दो व्यक्तियों को विक्रय कर धोखाधड़ी की है, जिसके कारण अनावेदक क्रमांक-1 को भी परेशानी हो रही है। अनावेदक क्रमांक-1 का लेख है कि अनावेदक क्रमांक-2 व उनके पति द्वारा किये गये व्यवसायिक कदाचरण के कारण अनावेदक क्रमांक-1 को प्रोजेक्ट पूर्ण होने के बावजूद भी आर्थिक क्षति हो रही है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 व उनके पति को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार रजिस्ट्री निष्पादित करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक-2 का होने के कारण आवेदक द्वारा उल्लेखित विलंब हेतु

अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-1 ने इकरारनामा निष्पादन व रूपये 26,43,327/- बार्टर सौदा के माध्यम से प्राप्त होना स्वीकार करते हुये राशि रूपये 14,06,673/- का भुगतान फर्म के खाते में शेष होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने क्षतिपूर्ति आदि के लिये भी अनावेदक क्रमांक-2 को उत्तरदायी बताते हुये अनावेदक क्रमांक-2 को रूपये 2,13,84,337.79/- वापस जमा करने हेतु निर्देशित करने तथा वर्तमान शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदक ने कुसंयोजन कर अनावेदक क्रमांक-3 को अनावेदक क्रमांक-2 के प्रतिनिधि के रूप में मेसर्स सन् डेव्हलपर्स फर्म द्वारा किये गये संव्यवहारों हेतु पक्षकार बनाया है। अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार आवेदक ने उक्त संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। अनावेदक क्रमांक-2 ने जवाब में यह लेख किया है कि उसके कभी भी मेसर्स सन् डेव्हलपर्स फर्म के संबंध में अनावेदक क्रमांक-3 को अपना प्रतिनिधि नहीं बनाया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को आवेदक के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने हेतु कोई अधिकारिता प्राप्त नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त विवादित इकरारनामा निष्पादन के पूर्व अनावेदक क्रमांक-2 को कोई सूचना भी नहीं दी है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त कार्यो हेतु अपने पति श्री रतन लाल गोयल को अधिकृत किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 से मिली भगत कर विवादित भूखण्डों पर अवैध कब्जा करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट निर्माण हेतु निर्माण संबंधी सामग्री उपलब्ध करने के उद्देश्य से कभी भी अनावेदक क्रमांक-2 से संपर्क नहीं किया है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक के साथ कोई बार्टर सौदा किया है। आवेदक ने तथाकथित निर्माण आपूर्ति को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ने कभी भी सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधक भूखण्डों का आबंटन किसी संभावित क्रेता को करने की सूचना अनावेदक क्रमांक-2 को प्रदान नहीं की है। अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किये गये बंधक भूखण्डों के आबंटन को छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के प्रावधानों अनुसार नियम विरुद्ध व अवैध बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 को उक्त तथाकथित विवादित सौदे के एवज में कोई राशि भी प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक

क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनुचित रीति से इकरारनामा निष्पादित करते हुये अनावेदक क्रमांक-2 के साथ धोखाधड़ी किये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 व अनावेदक क्रमांक-3 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-4 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि वह विवादित अनावेदक फर्म में भागीदार है और उसने अपने भाग के रूप में फर्म में रूपये 7,50,00,000/- का निवेश किया है। पार्टनरशिप डीड के निष्पादन के समय ही यह निर्धारित कर लिया गया था कि अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 फर्म के वर्किंग पार्टनर्स होंगे। अनावेदक क्रमांक-4 फर्म की वर्किंग पार्टनर नहीं है और उसे वर्तमान विवाद के संबंध में जानकारी भी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-4 के अनुसार फर्म के कुछ भागीदारों द्वारा अपनी हिस्सेदारी से अधिक राशि का आहरण फर्म के खाते से किये जाने के कारण वर्तमान में भागीदारों के बीच विवाद है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-4 ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से रूपये 2,13,84,337.79/- का आहरण करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने वर्किंग पार्टनर नहीं होने के कारण वर्तमान शिकायत के संबंध में उसका दायित्व नहीं होने का लेख करते हुये उक्त संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-69 में उल्लेखित प्रावधानों का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-4 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने तथा अनावेदक क्रमांक-2 को राशि रूपये 2,13,84,337.79/- वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-5 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की है कि अनावेदक क्रमांक-1 को आवेदक के साथ विवादित भूखण्डों का सौदा करने हेतु अनावेदक क्रमांक-5 ने अधिकृत नहीं किया था और ना ही अनावेदक क्रमांक-1 ने इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-5 को कोई सूचना दी थी। अनावेदक क्रमांक-5 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के साथ मिलकर अन्य पार्टनर्स को क्षति पहुंचाने के उद्देश्य से वर्तमान कार्यवाही की जा रही है। प्रोजेक्ट भूमि संबंधी भू-अभिलेखों से यह स्पष्ट है कि केवल अनावेदक क्रमांक-2 व उनके पति वर्तमान अनावेदक क्रमांक-5, जिसे अनावेदक क्रमांक-2 ने अधिकृत किया है, द्वारा ही संपत्ति आहरण के संबंध में कोई कार्यवाही की जा सकती है। चूँकि उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 अधिकृत नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निष्पादित इकरारनामा अवैध है। अनावेदक क्रमांक-5 ने आवेदक के आवेदन को सारहीन बताते हुये आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-5 के अनुसार

तथाकथित इकरारनामा वर्ष 2016 में निष्पादित होने उपरांत भी आवेदक ने आज दिनांक तक अनावेदक क्रमांक-5 के समक्ष कोई मांग नहीं रखी है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सारहीन होने के साथ-साथ समय बाधित भी है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित भूखण्डों पर अवैध अतिक्रमण करने के उद्देश्य से धोखाधड़ी कर वर्तमान इकरारनामा निष्पादित किया है। क्या इकरारनामा की शर्तों अनुसार विक्रय पर आपत्ति प्राप्त करने हेतु समाचार पत्रों में प्रकाशन किया गया ? आवेदक द्वारा उक्त संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं करने का लेख अनावेदक क्रमांक-5 ने किया है। अनावेदक क्रमांक-5 ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उसका व अनावेदक क्रमांक-2 का फर्जी प्राधिकार पत्र दिनांक 29.09.2021 को कूटरचना किये जाने के संबंध में दिनांक 29.09.2021 को पुलिस के समक्ष भी शिकायत प्रस्तुत करने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-5 ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित बंधक भूखण्डों के सौदे के छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों) नियम, 1999 के प्रावधानों अंतर्गत भी अवैध होने का उल्लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-5 ने आवेदक के सारहीन 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। 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 द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य अनावेदक फर्म "मेसर्स सन् डेव्हलपर्स" के प्रोजेक्ट "रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क" में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधक भूखण्डों जिनका क्रमांक-217, 218, 219 व 220, कुल क्षेत्रफल 4500 वर्गफीट है, को आवेदक को विक्रय करने हेतु दिनांक 20.09.2016 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है। इकरारनामा की कंडिका-2 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि उक्त इकरारनामा क्रेता/भवन निर्माण सामग्री प्रदाता द्वारा भवन निर्माण सामग्री की आपूर्ति के विरुद्ध अनावेदक क्रमांक-1, जो विवादित फर्म में भागीदार है, के साथ भूखण्डों के विक्रय का बार्टर सौदा है। अर्थात् आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित इकरारनामा एक सेवाप्रदाता द्वारा सेवा (भवन सामग्री की आपूर्ति) के विरुद्ध राशि के स्थान पर दूसरी सेवा (भूखण्डों का विक्रय) प्रदान

करने का सौदा है। ऐसी परिस्थिति में विवादित बार्टर अनुबंध को आबंटिती व प्रमोटर के मध्य निष्पादित विक्रय करार मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। उभय पक्षों के मध्य हुआ उक्त संव्यवहार व्यवसायिक होने के कारण आवेदक को पूर्ण रूप से उपभोक्ता भी नहीं माना जा सकता। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2 (c) अनुसार "विक्रय करार" प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ करार है। इसी प्रकार अधिनियम की धारा-2 (d) में "आबंटिती" व 2 (zk) में "प्रमोटर" को परिभाषित किया गया है। उपरोक्त प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये उभय पक्षों के मध्य निष्पादित बार्टर अनुबंध को केवल भूखण्डों को क्रय करने के उद्देश्य से प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ विक्रय अनुबंध नहीं माना जा सकता। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण का गठन रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार के संबंध में पारदर्शिता लाने तथा उनके मध्य उत्पन्न शिकायतों के त्वरित निराकरण हेतु किया गया है। किन्तु विवादित अनुबंध के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि वर्तमान संव्यवहार पूर्ण रूप से आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न संव्यवहार नहीं है। अपितु उभय पक्षों के मध्य का संव्यवहार एक सेवाप्रदाता द्वारा अन्य सेवाप्रदाता के साथ किया गया व्यवसायिक संव्यवहार है, जिसका निराकरण अधिनियम के प्रावधानों अनुसार छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। विवादित अनुबंध के अध्ययन से उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न संविदा की शर्तों के उल्लंघन संबंधी विवाद व्यवहार वाद प्रतीत होता है, जिसके निराकरण का क्षेत्राधिकार माननीय व्यवहार न्यायालय का है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक -2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति करने 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