



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01832

— समक्ष —

(छ.ग. रेरा के लिए एवं की ओर से)
दीपा कटारे, न्याय निर्णायक अधिकारी

श्रीमती अनीता मैथिल, पति—श्री यशवंत सिंह मैथिल,
निवासी—दुर्गा मंदिर, बड़ पेड़ चौक,
श्याम चौक, श्याम नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) श्री दलजीत सिंह चांवला,
पिता—श्री कुलदीप सिंह चावला,
निवासी—नहरपारा, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री चूडामणी चन्द्राकर,
पिता— श्री बोधीराम चंद्राकर,
निवासी—गोल्डन अर्थ बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
चौथी मंजिल, रियो प्लाजा, लालपुर
फ्रुट मार्केट के सामने, देवपुरी रोड, रायपुर (छ.ग.)

(3) श्री रेवाराम बाकरे,
पिता— समारुराम
निवासी—वार्ड नं.—17, माना बस्ती, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री भुनेश्वर मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री निखलेश राठौर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 2।

आदेश

(दिनांक—13/03/2023)

1. आवेदिका श्रीमती अनीता मैथिल, पति—श्री यशवंत सिंह मैथिल, निवासी—दुर्गा मंदिर, बड़ पेड़ चौक, श्याम चौक, श्याम 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने अभिवचन किया है कि उसने अनावेदक क्रमांक—1 व अनावेदक क्रमांक—2 के भूखण्डीय योजना में एक प्लॉट मौजा—माना, प.ह.न. 56/80 रा.नि.मं. रायपुर खसरा नं. 551/2 का भाग, रकबा—2200 वर्गफुट का प्लॉट (जिसे एतद् पश्चात विवादित भूखण्ड के नाम से संबोधित किया गया है) बुक किया तथा अनावेदकगण को बुकिंग राशि रूपये 11,000/- का भुगतान किया। उक्त प्लॉट लेते समय अनावेदक क्र.1 व 2 ने बिजली व सड़क का डेवलपमेंट करने का वादा किया, जिससे प्रभावित होकर दिनांक 16.03.2018 को ग्रंथ क्रमांक 73448 तथा दस्तावेज क्रमांक—8907 देकर आवेदिका ने

विधिवत पंजीयन करवाया। विक्रय पंजीयन के समय ही आवेदिका को ज्ञात हुआ कि विवादित भू-खण्ड के विक्रेतागण अनावेदक क्रमांक-3 व विक्रेतागण क्रमांक-1 से 5 हैं। विवादित भू-खण्ड के पंजीयन में कुल राशि 4,00,000 रुपये चैक के माध्यम से प्रदान किए गए।

2. आवेदिका ने आगे अभिवचन किया है कि अनावेदक क्र-2 के साथ प्लॉट डेवलपमेंट के लिए एक एग्रीमेंट हुआ जिसमें अनावेदक क्र-2 ने बड़ी चालाकी से संपूर्ण राशि जोड़कर यानि 4,00,000 . 3,37,000 . 110000 कुल 748000/- राशि की किश्त की शर्तें डाल दी परंतु विवादित भू-खण्ड के डेवलपमेंट जैसे बिजली, सड़क की शर्त उल्लेखित नहीं की। आवेदिका के बार-बार आग्रह करने पर सिर्फ भरोसा रखें कहकर सड़क व बिजली के लिए हील हवाला करते रहे परंतु किश्तें बाकायदा लेते रहे। आवेदिका को न तो विवादित भू-खण्ड के पेपर प्राप्त हुए और न ही विवादित भू-खण्ड का अधिपत्य जिसके कारण आवेदिका विवादित भू-खण्ड का नामांतरण नहीं करवा पा रही हैं। अतः आवेदिका ने बैनामा निष्पादन के 4 वर्ष उपरांत भी विवादित भू-खण्ड की स्थिति जानकारी तथा आधिपत्य अप्राप्त होने के कारण प्रश्नाधीन विवादित भू-खण्ड हेतु भुगतान की गई संपूर्ण राशि रुपये 6,76,000/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के विरुद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही कर अर्थदण्ड अधिरोपित करने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।
3. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना-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। अनावेदक क्रमांक-3 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। परन्तु समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-3 के अनुपस्थित रहने तथा जवाब प्रस्तुत नहीं करने के कारण प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-3 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
4. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 के पक्ष में विवादित भू-खण्ड को अनावेदक क्रमांक-2 के पक्ष में विक्रय करने पंजीकृत मुख्यारनामा अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रदान किया गया था। अनावेदक क्रमांक-1 एवं 3 ने आवेदिका से कोई विकास का वायदा एवं करार नहीं किया हैं। अनावेदक क्रमांक-3 ने अनावेदक क्रमांक-2 को भूमि विक्रय का अनुबंध कर अग्रिम राशि प्राप्त की थी जो अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा अपनी आर्थिक परिस्थिति के चलते लौटाना संभव नहीं था इसलिए ग्राम माना स्थित कृषि भूमि ख.नं. 551/2 का भाग, रकबा लगभग पांच डिसिमिल भूमि को अनावेदक क्रमांक-2 की सहमति से आवेदिका को अंतरित की गई हैं। आवेदिका से अनावेदक क्रमांक-1 एवं 3 का कोई लेना देना नहीं हैं और न ही को प्लॉट विकास की परियोजना है। अनावेदक

- क्रमांक-1 ने किसी प्रकार के बिजली, पानी आदि की सुविधा देने अथवा डेवलपमेंट का वायदा या करार आवेदिका से नहीं किया था।
5. अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे अभिवचन किया है कि आवेदिका द्वारा भूमि का अधिपत्य दूसरे स्थान पर लिया गया और अधिपत्य लिये गये स्थल के खसरा नम्बर के दस्तावेज की मांग की जा रही है। आवेदिका के पसंद के कब्जे अनुसार खसरा नम्बर की दुरस्ती हेतु दस्तावेज भी अनावेदक क्र.-3 के द्वारा अनावेदक क्र.-2 के आग्रह पर तैयार कर लिये गये पर आवेदिका द्वारा उसमें भी सहयोग नहीं किया जा रहा है। अनावेदक क्र.-1 ने आगे अभिवचन किया है कि आवेदिका की सहमति से अविकसित कृषि भूमि का बैनामा निष्पादित पंजीकृत करवाया है, कोई विकसित भुखण्ड विक्रय की कोई परियोजना नहीं थी। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है तथा आवेदिका पर जुर्माना अधिरोपित किये जाने का भी अनुरोध किया है।
6. अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रत्यार्थी क्रमांक-3 से ग्राम माना स्थित कृषि भूमि ख.नं. 551/2 का भाग, रकबा लगभग 85 डिसमिल भूमि को क्रय करने अनुबंध किया था उसके पश्चात् आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 से संपर्क किया एवं आग्रह किया कि यदि कोई परियोजना बनाते है तो उसे प्लॉट चाहिए। अनावेदक क्रमांक-2 को जब ज्ञात हुआ कि उक्त भूमि पर ले-आउट स्वीकृत नहीं होगा व अन्य विधिक बाधा होगी, तब इस बात की सूचना आवेदिका को प्रदान की गई थी उसके पश्चात् भी आवेदिका ने आग्रह किया कि उसको उक्त भूमि को विक्रय करें, संपूर्ण जवाबदारी भी लिखित में करार कर आवेदिका द्वारा स्वीकार की गई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने किसी प्रकार के बिजली, पानी आदि की सुविधा देने का वायदा नहीं किया।
7. अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे अभिवचन किया है कि आवेदिका ने आग्रह किया कि उसको उक्त भूमि को विक्रय करे, उसके आग्रह पर आवेदिका को अविकसित कृषि भूमि का कीमत 7,48,000/- बताया गया आवेदिका ने स्वीकार किया और विनती की, प्रतिफल की रकम किस्त में लिजिए क्योंकि अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-3 से भूमि क्रय करने अनुबंध किया था इसलिये अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका को इस तथ्य से अवगत कराया कि वह अनावेदक क्रमांक-3 को 4,00,000/- देकर अनावेदक क्रमांक-3 से अपने नाम पर बैनामा पंजीयन करा लेवे एवं शेष राशि किस्तों में अनावेदक क्रमांक-2 को प्रदान कर दे, क्योंकि अनावेदक क्रमांक-2 को अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक-3 को चार लाख ही देना था। इस संबंध में लिखित इकरारनामा भी किया गया है, जिसे आवेदिका द्वारा प्रस्तुत किया गया है।
8. अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे अभिवचन किया है कि आवेदिका ने भूमि क्रय करने का अनुबंध किया था। संपूर्ण जवाबदारी भी लिखित में करार कर स्वीकार की गई है एवं उक्त अनुसार अनावेदक क्रमांक-3 से अनावेदक क्रमांक-1 के माध्यम से आवेदिका ने

बैनामा पंजीयन दिनांक 16.03.2018 को अपने पक्ष में करवा लिया। आवेदिका से डेवलपमेंट का कोई वायदा नहीं किया गया है और ना ही कोई इस संबंध में करार हुआ है। आवेदिका द्वारा विवादित भूखण्ड का आधिपत्य दूसरे स्थान पर लिया गया और आधिपत्य लिये गये स्थल के खसरा नम्बर के दस्तावेज की मांग की जा रही। आवेदिका के पसंद के कब्जे अनुसार खसरा नम्बर की दुरस्ती हेतु दस्तावेज भी अनावेदक-3 के द्वारा अनावेदक-2 के आग्रह पर तैयार कर लिये गये पर आवेदिका द्वारा सहयोग नहीं किया जा रहा है तथा तय रकम का भी भुगतान अनावेदक-2 को नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे अभिवचन किया है कि आवेदिका की सहमति से अविकसित कृषि भूमि का बैनामा निष्पादित पंजीकृत करवाया है, कोई विकसित भूखण्ड विक्रय की कोई परियोजना नहीं थी। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये जाने और आवेदिका पर जुर्माना अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया है।

9. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:-** विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 की विवेचन करने के पूर्व यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका द्वारा यह प्रकरण इस आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि उसने विवादित भूखण्ड को अनावेदक क्रमांक-1 के प्लानिंग योजना के तहत खरीदा था। आवेदिका एवं अनावेदकगण के मध्य हुआ संव्यवहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत संप्रवर्तक (प्रमोटर) एवं आबंटिती (अलॉटी) की प्रकृति का है, इस तथ्य को प्रमाणित करने का भार आवेदिका पर है, क्योंकि आवेदिका को अपना दावा स्वयं प्रमाणित करना है एवं अनावेदकगण की कमजोरी का लाभ आवेदिका को प्राप्त नहीं होता है। इस स्तर पर भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के सुसंगत प्रावधानों का उल्लेख किया जाना आवश्यक है, जो निम्नानुसार है :- धारा-2 (यट) "संप्रवर्तक" से अभिप्रेत है,
 - (ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का, सभी अपार्टमेंटों का या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी हैं; या

- (ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना, चाहे उन पर संरचना है या नहीं, में सभी या कुछ भू-खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए विकास करता है; या
- (iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों; या
(ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखे भू-खंडों, के आबंटिती के संबंध में सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय; या
- (iv) कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसाइटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसाइटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों के संबंध में अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है; या
- (v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड का विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है; या
- (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है।

स्पष्टीकरण – इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू-खंड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा; और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप से दायी होंगे;

धारा-2(घ) आबंटिती से अभिप्रेत है – आबंटिती को निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:— “किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में “आबंटिती” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है परन्तु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है;

धारा-3 अनुसार- कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराए बिना किसी योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा:

परंतु उन परियोजनाओं के लिए, जो इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख को चल रही हैं और जिनके लिए कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया है, संप्रवर्तक उक्त परियोजना का रजिस्ट्रीकरण कराने के लिए इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से तीन मास की अवधि के भीतर प्राधिकारी को आवेदन करेगा:

परन्तु यह और कि यदि प्राधिकारी, आबंटितियों के हित में, उन परियोजनाओं के लिए, जो योजना क्षेत्र से परे किंतु स्थानीय प्राधिकारी की अपेक्षित अनुज्ञा से विकसित की जाती हैं, आवश्यक समझता है तो वह, आदेशद्वारा, संप्रवर्तक को उस परियोजना को प्राधिकारी के पास रजिस्टर कराने का निदेश दे सकेगा और इस अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबन्ध उन परियोजनाओं को रजिस्ट्रीकरण के प्रक्रम से लागू होंगे।

(2) उपधारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भू-संपदा परियोजना का कोई रजिस्ट्रीकरण उस दशा में अपेक्षित नहीं होगा

(क) जब विकसित किए जाने वाला प्रस्तावित भू-क्षेत्र पांच सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या आठ से अधिक नहीं है, इसमें ऐसे सभी अवस्थान-क्रम की संख्या भी है:

परन्तु यदि समुचित सरकार इसे आवश्यक समझती है, तो वह इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट के लिए अवसीमा, यथास्थिति, पांच सौ वर्ग मीटर या आठ अपार्टमेंटों से नीचे तक, सभी अवस्थान-क्रमों सहित, कम कर सकेगी;

(ख) जहां संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व भू-संपदा परियोजना का कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र प्राप्त हो गया हो;

(ग) ऐसे नवीकरण या मरम्मत या पुनर्विकास के प्रयोजन के लिए जिसमें इस भूसंपदा परियोजना के अधीन, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के विपणन, विज्ञापन, विक्रय नया आबंटन अंतर्वलित नहीं है।

स्पष्टीकरण - इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहां भू-संपदा परियोजना को अवस्थान-क्रम में विकसित किया जाना है, वहां प्रत्येक ऐसे अवस्थान-क्रम को एकल भू-संपदा परियोजना माना जाएगा और संप्रवर्तक, इस अधिनियम के

अधीन ऐसे प्रत्येक अवस्थान-क्रम के लिए पृथक् रूप से रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त करेगा।

11. उपरोक्त विधि के आलोक में यदि उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया जावे, तो आवेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख में कहीं भी विक्रय की गई संपत्ति को भूखण्ड के रूप में दर्शित नहीं किया गया है। विक्रय विलेख में उक्त संपत्ति को खुली भूमि के रूप में दर्शाया है, जो कृषि भूमि का भाग है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा में लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने उसके हक एवं कब्जे की भूमि को प्लाटिंग कर आवेदिका को विवादित भूखण्ड विक्रय करने का इकरार किया है। इस प्रकार इकरारनामा में भी इस बात का भी उल्लेख नहीं है, भूमि जिस पर विवादित भूखण्ड स्थित है, उसे भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में अनावेदकगण द्वारा विकसित किया जा रहा था। इस प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त दोनों दस्तावेजों के आलोक में यह प्रमाणित नहीं होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट प्रमोटर/डेवलपर के रूप में आवेदिका से विवादित भूखण्ड का सौदा करते हुये विवादित भूखण्ड को विक्रय किया था।
12. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अनुसार भू-संपदा परियोजना का कोई रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित नहीं होगा, जब विकसित किये जाने वाला प्रस्तावित भू-क्षेत्र 500 वर्गमीटर से अधिक नहीं है। आवेदिका ने इस संबंध में कोई अभिवचन नहीं किया है कि अनावेदकगण द्वारा विकसित किये जाने वाले भू-क्षेत्र का क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक था। आवेदिका ने भूमि जिस पर विवादित भूखण्ड स्थित है, पर अनावेदकगण के प्लाटिंग परियोजना के संबंध में दस्तावेज जैसे-ब्रोशर, ले-आउट प्लान, नक्शा इत्यादि भी प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा अवैध प्लाटिंग कर अन्य क्रेताओं को भूखण्ड विक्रय करने संबंधित भी कोई दस्तावेज अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किये हैं। प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से केवल इस तथ्य की पुष्टि हो रही है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक क्रमांक-3 के मुख्यार के रूप में अविकसित कृषि भूमि के भाग, विवादित भूखण्ड, को आवेदिका को विक्रय किया है, एवं उक्त के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के साथ इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका ने ऐसा कोई सारवान दस्तावेज अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि भूमि, जिस पर विवादित भूखण्ड स्थित है, को अनावेदकगण प्रमोटर अथवा डेवलपर की हैसियत से भूखण्डीय प्रोजेक्ट के रूप में विकसित कर रहे थे।
13. इस प्रकार आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि अनावेदकगण व उसके मध्य हुआ संव्यवहार, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत, प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार है। उपरोक्त के आलोक में यह प्रमाणित नहीं होता है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद से संबंधित शिकायत है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

14. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2:- पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
15. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(दीपा कटारे)
न्याय निर्णायक अधिकारी