



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02171

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री उमेश कुमार चन्द्राकर, पिता—श्री नन्द कुमार चन्द्राकर,
निवासी—एन-10, दौलत स्टेट,
डंगनिया, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

राजस्व अधिकारी (तहसीलदार),
द्वारा—रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) ऋषि अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—19/04/2024)

आवेदक श्री उमेश कुमार चन्द्राकर, पिता—श्री नन्द कुमार चन्द्राकर, निवासी—एन-10, दौलत स्टेट, डंगनिया, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसने ग्राम—टिकरापारा, जिला—रायपुर (छ.ग.) रविन्द्रनाथ टैगोर वार्ड क्रमांक-51 के अंतर्गत आवासीय परिवर्तित भूमि खसरा नं.—700/1 का भाग रकबा—1240 वर्गफुट भूमि आवेदक के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि है, जिसे नाबलिंग अवस्था में दिनांक 03.05.2007 को पंजीकृत विक्रय-विलेख निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को क्रय करने के पश्चात् राजस्व अभिलेखों में बतौर स्वामी एवं आधिपत्यधारी के नाम पर दर्ज करवा लिया गया है। अनावेदक द्वारा नगर विकास योजना क्रमांक-04

(कमल विहार) अंतर्गत आवेदक को उपरोक्त भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया एवं उसके बदले आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-बी-2016, रकबा-52.5 वर्गमीटर सेक्टर-04 में आबंटित किया जाना प्रस्तावित किया गया, जिसके परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा 52.5 वर्गमीटर के स्थान पर एक स्लैब ऊपर 60 वर्गमीटर का भूखण्ड लेने हेतु अपनी सहमति प्रदान किया गया, जिस पर अनावेदक द्वारा उक्त सहमति के आधार पर अतिरिक्त भूमि 7.5 वर्गमीटर पर निर्धारित प्रब्याजि रूपये 650/- प्रति वर्गमीटर की दर पर आबंटित किया जाना प्रस्तावित किया गया, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा उक्त अतिरिक्त भूमि के आबंटन दिनांक 08.12.2011 को कर दिया गया। आवेदक द्वारा अतिरिक्त राशि पर प्रब्याजि राशि 48,758/- रूपये दिनांक 25.02.2012 के द्वारा जमा कर दिया गया है, जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में उक्त भूखण्ड को आबंटन का निश्चयात्मक अनुबंध निष्पादित करने आदेश पारित कर दिया गया। उक्त भूमि में सड़क, गार्डन आदि के सार्वजनिक मद में छोड़ी गई भूमि में उक्त खसरा नंबर सम्मिलित नहीं है। अनावेदक द्वारा दिनांक 16.09.2016 को आदेश पारित किया जाकर आबंटित भूखण्ड क्रमांक-बी-216, रकबा-60 वर्गमीटर सेक्टर-04, ग्राम-टिकरापारा में खसरा नंबर-692 का भाग के संबंध में आवेदक के पक्ष में निश्चयात्मक अनुबंध तैयार करने आदेश पारित कर दिया गया एवं आवेदक के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि को न्यायालय अतिरिक्त तहसीलदार, रायपुर के समक्ष प्रकरण दर्ज कर राजस्व प्रकरण क्रमांक-594 अ-6 वर्ष 2014-2015 आदेश दिनांक 28.04.2015 को पारित आदेश अनुसार अपने नाम पर दर्ज करवा लिया गया। इस प्रकार अनावेदक द्वारा आवेदक के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि को अधिगृहित करने के पश्चात् आदेश दिनांक 28.04.2015 के आधार पर अपने नाम पर दर्ज करवा लिया गया है। अनावेदक द्वारा उपरोक्त समस्त कार्यवाहियों को पूर्ण करने के पश्चात् भी 13 वर्षों के लंबे अंतराल के पश्चात् भी आज दिनांक तक आवेदक के पक्ष में उसे आबंटित भूखण्ड क्रमांक-बी-216 रकबा-60 वर्गमीटर, सेक्टर-04 ग्राम-टिकरापारा में खसरा नं.-692 का भाग के संबंध में आबंटन विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक, आबंटित भूखण्ड का आबंटन विलेख उसके पक्ष में निष्पादित करने लगातार प्रयास कर रहा है, परन्तु अनावेदक द्वारा उसके पक्ष में आबंटन विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं किया गया। जबकि दिनांक 01.05.2023 को अनावेदक को आदेश पारित कर भूमि का ऑनलाईन पंचसाला की प्रति प्राधिकरण को पेश करने आदेशित कर दिया गया है। उक्त आदेश में यह भी वर्णित किया गया है कि "वर्तमान भुईया अनुसार खसरा नं.-700/1 रकबा-0.006 हेक्टेयर भूमि श्री समारू के नाम पर दर्ज है" जबकि वास्तविकता में ऑनलाईन अभिलेख का अवलोकन करने पर यह स्पष्ट होता है कि खसरा नं.-700/1 रकबा-0.006 हे. अनावेदक के नामा पर राजस्व

अभिलेखों में दर्ज है, इस प्रकार अनावेदक झूठे तथ्यों एवं आधारों पर एवं अपने किसी निजी स्वार्थ के चलते आवेदक को उसे आबंटित भूखण्ड क्रमांक-216, रकबा-60 वर्गमीटर का आबंटन विलेख निष्पादित नहीं किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अपने दायित्वों का जान-बूझकर निर्वहन नहीं किया जा रहा है, जिसके कारण आवेदक को काफी मानसिक परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक द्वारा खसरा-692 के भाग का आबंटन विलेख/हस्तांतरण विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन अतिशीघ्र कराये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा आर्थिक व मानसिक क्षति हेतु रुपये 10,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय रुपये 50,000/- दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि प्रकरण में विवाद की प्रकृति को देखा जाना अनिवार्य है कि आवेदक का नाम राजस्व अभिलेखों में नहीं दिखाई जाने के कारण रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आबंटन विलेख आवेदक के पक्ष में आज दिनांक तक निष्पादित नहीं किया गया है। चूँकि उक्त विवाद सिविल/राजस्व प्रकृति से उत्पन्न हुई है। अतः माननीय प्राधिकरण को सिविल/राजस्व से उत्पन्न किसी विवाद में सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष चलने योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में वाद कारण दिनांक 02.09.2010 को प्रथम बार उत्पन्न होना बताया है। जबकि रेरा अधिनियम के अनुसार परिवाद प्रस्तुत करने की एक से तीन साल आधिपत्य मिलने या प्रोजेक्ट के पंजीयन के भीतर लगाया जा सकता है। अतः आवेदक के कथनानुसार प्रस्तुत परिवाद समय सीमा में प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा इस बात को अस्वीकार किया गया है कि आवेदक उसे आबंटित भूखण्ड का आबंटन विलेख उसके पक्ष में निष्पादित करने लगातार प्रयास करते रहा है, परन्तु अनावेदक द्वारा उसके पक्ष में आबंटन विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं किया गया है। जबकि दिनांक 01.05.2023 को अनावेदक को आदेश पारित कर भूमि का ऑनलाईन पांचसाला की प्रति प्राधिकरण को प्रस्तुत करने आदेशित कर दिया गया

है। उक्त आदेश में यह भी वर्णित किया गया है कि “वर्तमान भुईया अनुसार खसरा नंबर-700/1 रकबा-0.006 हे. भूमि श्री समारू के नाम पर दर्ज है” जबकि वास्तविकता में ऑनलाईन अभिलेख का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि खसरा नं.-700/1, रकबा-0.006 हे. अनावेदक के नाम पर ही राजस्व अभिलेखों में दर्ज है। यदि वर्तमान में उक्त भूमि खसरा नं.-700/1, रकबा-0.006 हे. ग्राम-टिकरापारा का ऑनलाईन बी-1 देखा जाये तो संपूर्ण भूमि किसी भगवती राम देवांगन, पिता-श्री जीवराखन देवांगन, निवासी-प्रोफेसर कॉलोनी, रायपुर के नाम पर राजस्व अभिलेखों में दिख रहा है। अनावेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.05.2023 के माध्यम से आवेदक को उसके भूमि का ऑनलाईन पांचसाला कार्यालय में जमा करने हेतु कहा गया, क्योंकि खसरा नं.-700/1, रकबा-0.006 हे. भूमि का कौन सा भाग प्राप्त हुआ स्पष्ट हो सके। अनावेदक द्वारा इस बात को अस्वीकार किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण झूठे तथ्यों एवं आधारों पर एवं अपने किसी निजी स्वार्थ के चलते आवेदक को उसके आबंटित भूखण्ड क्रमांक-बी-216, रकबा-60 वर्गमीटर का आबंटन विलेख निष्पादित नहीं किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा अपने दायित्वों का जान-बूझकर निर्वहन नहीं किया जा रहा है, जिसके कारण आवेदक को काफी मानसिक परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है। इसके अतिरिक्त काफी आर्थिक क्षति भी उठानी पड़ रही है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक अपने भूमि का ऑनलाईन पांचसाला अनावेदक के कार्यालय में जमा करें, ताकि अग्रिम कार्यवाही अनावेदक द्वारा किया जा सके।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर में लेख किया गया है कि आवेदक का नाम राजस्व अभिलेखों में नहीं दिखाई जाने के कारण रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आबंटन विलेख आवेदक के पक्ष में आज दिनांक तक निष्पादित नहीं किया गया है। वास्तविकता यह है कि आवेदक का नाम ग्राम-टिकरापारा, तहसील व जिला-रायपुर के परिवर्तित भू-अभिलेख में खाता क्रमांक-428, खसरा नं.-700/1, रकबा-1240 वर्गफुट में दर्ज है, जिसे अनावेदक द्वारा न्यायालय नायब तहसीलदार, रायपुर के राजस्व मामला क्रमांक-594/अ-6/वर्ष 2014-15 आदेश दिनांक 28.04.2014 अनुसार अपने नाम पर दर्ज करवा लिया गया है, जो अनावेदक के नाम पर दर्ज होते चला आ रहा है। वर्तमान में भी उपरोक्त भूमि पर अनावेदक का नाम ही दर्ज है। आवेदक द्वारा इस बात से अस्वीकार किया गया है कि उक्त विवाद सिविल/राजस्व प्रकृति से उत्पन्न हुई है, इसलिये माननीय प्राधिकरण को सिविल/राजस्व से उत्पन्न किसी विवाद को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। वास्तविकता यह है कि अनावेदक द्वारा नगर विकास योजना क्रमांक-04 के अंतर्गत आवेदक की उपरोक्त भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया एवं उसके बदले आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-बी-2016, रकबा-52.5 वर्गमीटर सेक्टर-04 में आबंटित किया जाना प्रस्तावित किया गया, जिसके परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा 52.5 वर्गमीटर के

स्थान प एक स्लैब ऊपर 60 वर्गमीटर का भूखण्ड लेने हेतु अपनी सहमति प्रदान किया गया, जिस पर अनावेदक द्वारा उक्त सहमति के आधार पर अतिरिक्त भूमि 7.5 वर्गमीटर पर निर्धारित प्रब्याजि 650/- रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से आबंटन किया जाना प्रस्तावित किया गया, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा उक्त अतिरिक्त भूमि का आबंटन क्रमांक-7433, दिनांक 08.12.2011 को कर दिया गया एवं आवेदक द्वारा अतिरिक्त राशि पर प्रब्याजि राशि रूपये 48,758/- रसीद क्रमांक-57936 दिनांक 25.02.2012 द्वारा जमा कर दिया गया, जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में उक्त भूखण्ड को आबंटन का निश्चयात्मक अनुबंध निष्पदित करने आदेश पारित कर दिया गया। इस प्रकार आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(घ) के अंतर्गत आबंटिती की परिभाषा में आता है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण माननीय प्राधिकरण के सुनवाई क्षेत्राधिकार अंतर्गत आता है एवं उक्त वाद संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद है, जो रेरा के प्रावधान अंतर्गत होने से सुनवाई करने का क्षेत्राधिकार माननीय प्राधिकरण को प्राप्त है। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

5. 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 करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक 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।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार:-**शिकायतकर्ता द्वारा आवेदन में कथन किया गया है, कि आवेदन अधीन प्रश्नगत भूमि खसरा नंबर 700/1 का भाग, रकबा 1240 वर्गफीट भूमि उसके नाबालिग अवस्था में पंजीकृत विलेख दिनांक 03.05.2007 द्वारा क्रय की गई थी एवं प्रश्नगत भूमि शिकायतकर्ता के आधिपत्य एवं स्वामित्व की भूमि थी, अनावेदक द्वारा नगर विकास योजना क्रमांक-4(कमल विहार) के अंतर्गत शिकायतकर्ता की प्रश्नगत भूमि का अधिग्रहण किया गया है एवं बदले में शिकायतकर्ता को भूखंड क्रमांक बी-216, रकबा-52.5 वर्गमीटर भूमि सेक्टर-4 में आबंटित किया जाना प्रस्तावित किया गया, जिसके स्थान पर शिकायतकर्ता द्वारा 1 सेलेब ऊपर में 60 वर्गमीटर हेतु भूखंड प्रदान की गई उक्त सहमति के आधार पर अतिरिक्त भूमि 7.5 वर्गमीटर पर निर्धारित प्रब्याजि 650 रूपये प्रतिवर्गमीटर के दर पर आबंटन किया जाना प्रस्तावित किया गया। जिस पर शिकायतकर्ता द्वारा दिनांक 25.02.2012 को राशि जमा कर दी गई एवं

प्रत्यर्थी के द्वारा भूखंड को आबंटन का निश्चयात्मक अनुबंध निष्पादित करने का आदेश दिया गया। किंतु अनावेदक द्वारा शिकायतकर्ता के स्वामित्व एवं आधिपत्य भूमि को न्यायालय तहसीलदार, रायपुर के राजस्व प्रकरण क्रमांक-594 अ-6/2014-15 आदेश दिनांक 28.04.2015 द्वारा अपने नाम पर दर्ज करवा लिया गया है, शिकायतकर्ता की स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि को अधिग्रहित करने के पश्चात् अपना नाम दर्ज करवा लिया गया है एवं शिकायतकर्ता को आबंटित भूमि बी-216, रकबा-60 वर्गमीटर के संबंध में आबंटन विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, अतः आबंटित भूमि को शिकायतकर्ता के पक्ष में रजिस्ट्री विलेख निष्पादन करने का निर्देश दिया जाए।

अधिनियम की धारा-2 (घ) में आबंटिती की परिभाषा दी गई, जिसके अनुसार "किसी भी भूसंपदा परियोजना के संबंध में आबंटिती से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेरित है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा यथास्थिति कोई भूखंड, अपार्टमेंट या भवन आबंटित विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया," ।

अधिनियम की धारा-2(यट) के अनुसार संप्रवर्तक से अभिप्रेरित है, (i)ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों का या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करना 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।(ii)ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भूखंड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना चाहे उन पर संरचना है या नहीं में सभी या कुछ भू-खण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन लिए विकास करता है।(iii)(क)यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों। (ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा 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।

अधिनियम की धारा-2 (यड) में भू-संपदा परियोजना की परिभाषा दी गई है, "भू-संपदा परियोजना से यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटो वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या यथास्थिति, भू-खंडों अथवा अपार्टमेंटों में, भूमि का, यथास्थिति, उक्त सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधार कार्य और संरचनाएँ और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक भी है।"

यह सही है, कि कमल विहार परियोजना एक भू-संपदा परियोजना है, अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण के रूप में एक संप्रवर्तक है, किंतु अनावेदक को संप्रवर्तक के रूप में एवं प्रश्नगत भूमि को भू-संपदा परियोजना के भाग के रूप में अवलोकन किया जाना इस प्रकरण विशिष्ट में सही नहीं होगा, क्योंकि जब आवेदक/शिकायतकर्ता की भूमि अधिग्रहित की गई उस समय अनावेदक की भूमिका प्रश्नगत भूमि के लिये संप्रवर्तक के रूप में नहीं थी और न ही अधिग्रहण के समय यह भू-संपदा परियोजना थी। शिकायतकर्ता/आवेदक की भूमि भू-अर्जन अधिनियम के अधीन एवं प्रक्रिया अनुसार अथवा अधिग्रहण नीति के परिपालन में शिकायतकर्ता एवं अनावेदक के मध्य संव्यवहारित की गई, जो कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के विचारण क्षेत्राधिकार की परिधि में नहीं है। शिकायतकर्ता की अर्जित भूमि के बदले में भूखंड क्रमांक-बी-216 रकबा 52.5 वर्गमीटर आबंटित करने का प्रस्ताव दिया गया, यह उल्लेखनीय है, कि आवेदक के पक्ष में आबंटन हुआ नहीं यह प्रस्ताव भूमि विनियम के संदर्भ में थी, इसलिये भू-संपदा परियोजना के लिये आवेदक आबंटिती के रूप में मान्य नहीं किया जा सकता है। यदि अनावेदक द्वारा किसी शर्त या वचन का पालन नहीं किया गया, इस संबंध में शिकायतकर्ता सक्षम फोरम में याचना कर सकता है, किंतु यह फोरम शिकायतकर्ता के आवेदन के निराकरण हेतु अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत सक्षम फोरम नहीं है, आवेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है, कि वर्ष 2015 में प्रश्नाधीन भूमि अतिरिक्त तहसीलदार द्वारा अनावेदक के पक्ष में नामांतरित कर दी गई है, अतिरिक्त तहसीलदार के निर्णय के विरुद्ध इस फोरम में याचना नहीं की जा सकती है, चूँकि शिकायतकर्ता अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आबंटिती की श्रेणी में नहीं है, अतः आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध भी नहीं है। अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य है, कि उभय पक्ष के मध्य वाद सिविल/राजस्व प्रकृति का है। प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक संप्रवर्तक की परिभाषा के अधीन नहीं आता है। अनावेदक का यह तर्क एवं आपत्ति ग्राह्य योग्य है, कि अनावेदक संप्रवर्तक है और न ही आवेदक आबंटिती है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष चलने योग्य नहीं है। अनावेदक एवं आवेदक के मध्य विवाद की स्थिति है, किंतु उक्त विवाद का निराकरण अधिनियम की परिधि में व धारा-31 के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। अतः अधिनियम की धारा-31 व नियम-35 के अधीन प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। चूँकि यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रचलन योग्य नहीं है। अतः अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को आवेदन के विचारण एवं निराकरण का क्षेत्राधिकार नहीं है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं होने के कारण इस बिंदु पर कोई विचार नहीं किया जा रहा है।
8. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- पूर्व विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 व 2 की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है। अतः आवेदक प्राधिकरण से किसी अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है।
9. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य