



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02397

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स वाय.पी.जी. एण्ड एसोसिएट्स सी.ए.,  
द्वारा-पार्टनर श्री वाय.पी. गोयल,  
निवासी-पोस्ट-टिटलागढ़, जिला-बलागीर (उड़ीसा) ..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स फॉरच्युन रिसोर्सेस एण्ड प्रापर्टीज एल.एल.पी,  
द्वारा-पार्टनर,  
निवासी-हाई स्ट्रीट स्वर्णभूमि, विधानसभा रोड,  
आमासिवनी, जिला-रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स रामा रियल एस्टेट प्रा.लि.,  
द्वारा-मैनेजिंग डायरेक्टर  
निवासी-रामा हाउस, श्रीकांत मार्ग,  
जिला-बिलासपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री निर्णय गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“हाई स्ट्रीट स्वर्णभूमि”, आमासिवनी, रायपुर)

### आदेश

(दिनांक—31 / 07 / 2024)

आवेदक मेसर्स वाय.पी.जी. एण्ड एसोसिएट्स सी.ए., द्वारा-पार्टनर श्री वाय.पी. गोयल, निवासी-पोस्ट-टिटलागढ़, जिला-बलागीर (उड़ीसा) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा विनिर्माता के साथ मौखिक अनुबंध हुआ था, जिसमें उक्त प्रोजेक्ट के ए टाईप में दुकान नं.-जे-03 को रूपये 75,00,000/- में फर्म को आबंटित की गई थी। दुकान का क्षेत्रफल 1280 वर्गफीट निश्चित था तथा कॉपरेट एरिया 1919 वर्गफीट तथा निर्मित क्षेत्र 3100 वर्गफीट था। उक्त दुकान का बुकिंग राशि

50,000/- दिनांक 31.12.2020 को चेक के माध्यम से भुगतान की गई थी, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 के खाते में दिनांक 27.01.2021 को प्राप्त की गई थी। इसके पश्चात् रूपये 10,00,000/- को दिनांक 03.02.2021 को चेक के माध्यम से भुगतान किया गया, जो अनावेदक क्रमांक-1 के खाते में दिनांक 06.02.2021 को प्राप्त की गई है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 के अनुरोध पर रूपये 10,00,000/- दिनांक 06.09.2022 को चेक के माध्यम से भुगतान किया गया, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 07.09.2022 को प्राप्त किया गया है। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा विक्रय अनुबंध करने तथा यथा संभव प्रोजेक्ट को पूरा करने का वचन देता रहा। अनावेदक द्वारा तीन वर्षों तक कोई आधिपत्य नहीं दिया गया तथा विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया। आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 05.04.2024 को विधिक नोटिस अनावेदक क्रमांक-1 को प्रेषित किया गया। आवेदक को हाल ही में जानकारी प्राप्त हुई है कि उक्त प्रोजेक्ट के अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा ले लिया गया है तथा अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि को उसके खाते में गैरकानूनी रूप से दिनांक 30.03.2024 को वापस कर दिया गया है। आवेदक ने पूर्व ही अनावेदकगण को रूपये 25,00,000/- का भुगतान कर चुका है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा साढ़े तीन वर्ष फर्म को लटकाये रहने के पश्चात् धनराशि को वापस कर दिये गये हैं। आवेदक अभी भी धनराशि वापस करना चाहता है तथा दुकान क्रय करना चाहता है। परन्तु दुकान की कीमत इस समय बढ़ सकती है और कोई लिखित अनुबंध नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा बुरा इरादा विकसित कर लिया है तथा बिना ब्याज के धन वापस कर दिया है। आवेदक चाहता है कि अनावेदकगण मौखिक अनुबंध का सम्मान करें तथा आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करें। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि पूर्व में पक्षकारों के मध्य यथा सहमत सुसंगत प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् आवेदक के पक्ष में दुकान नं. -जे-03 का विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा किये गये सभी अभिकथनों को अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि प्रस्तुत कार्यवाही माननीय प्राधिकरण के प्रक्रिया का घोर दुरुपयोग है, प्रत्यक्ष रूप से तंग करने वाली एवं तुद्ध स्वरूप की है एवं आवेदन केवल अनावेदक क्रमांक-1 को परेशान करने के अप्रत्यक्ष

रूप से प्रस्तुत किया गया है एवं असत्य एवं आधारहीन दावा करके अवैध लाभ प्राप्त करने के लिये किया गया है। आवेदक न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से नहीं आया है। आवेदक द्वारा सुविधानुसार तथ्यों को प्रकट नहीं किया गया है तथा इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध तुच्छ एवं आधारहीन दावों को उठाने हेतु तथ्यों को मनगढ़ंत रूप से बनाया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा "रामा वर्ल्ड" संबंधित प्राधिकारियों से समुचित अनुमोदन लेने के पश्चात् प्रारंभ किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा संबंधित आबंटितियों को प्रोजेक्ट में विभिन्न इकाईयों को आबंटित करते समय प्रभावी विधियों द्वारा स्थापित प्रक्रियाओं का विधिवत् पालन किया गया है। आवेदक द्वारा रूपये 25,00,000/- की राशि भुगतान किया गया था, जिसे पक्षकारों के मध्य अनुबंध के अनुसार वापस कर दिया गया है। आवेदक द्वारा मिथ्या अभिकथन किया गया है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट के टाईप-ए में दुकान नं.-जे-03 के प्रतिफल स्वरूप रूपये 25,00,000/- भुगतान किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि पक्षकारों के मध्य कभी भी यह आशय नहीं था कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि दुकान नं.-जे-03 के लिये प्रतिफल के बदले में थी, आवेदक द्वारा दावा किया गया था। इस तथ्य से स्पष्ट हो जाता है कि पक्षकारों ने कभी भी विक्रय अनुबंध नहीं किया गया है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 के अंतर्गत पूर्व आवश्यक शर्त है, जो उपबंध करती है कि प्रमोटर पूर्व विक्रय अनुबंध किये बिना अपार्टमेंट या प्लॉट की कीमत के 10 प्रतिशत से अधिक राशि स्वीकार नहीं कर सकता है। परन्तु प्रकरण में प्रश्नाधीन दुकान नं.-जे-03 को आवेदक को विक्रय करने का कभी आशय नहीं था और पक्षकारों द्वारा कभी भी विक्रय अनुबंध नहीं किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रक्रिया का अनुपालन किया गया है, जिसमें वह अग्रिम राशि प्राप्त करते समय संपत्ति के विक्रय के लिये क्रेताओं/उपभोक्ताओं के साथ पूर्व विक्रय अनुबंध किया जाता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनुबंध पूर्व सहमत संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त किया जाता है, तो संबंधित क्रेता के नाम से संपत्ति का पंजीयन कराया जाता है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त दुकान का क्रेता नहीं है और उसके द्वारा दी गई संपूर्ण राशि विधिवत् रूप से अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वापस कर दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि रेरा अधिनियम की धारा-2(घ) अनुसार आबंटिती भू-संपदा प्रोजेक्ट के संबंध में एक ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित किया जाता है, जिसे प्रोजेक्ट के प्रमोटर द्वारा एक प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा इमारत आबंटित किया जाता है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक को न तो प्रोजेक्ट में कोई दुकान आबंटित की गई है, न ही प्रोजेक्ट में किसी दुकान के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक यह दर्शित करने के लिये कोई सारवान दस्तावेज प्रदान करने में असफल

हुआ है कि प्रोजेक्ट में उसे कोई दुकान आबंटित की गई है। अथवा रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार वह आबंटिती था। इसलिये आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(घ) के अंतर्गत परिभाषित आबंटिती के क्षेत्र में नहीं आता है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(क) के अनुसार प्रमोटर अधिनियम के उपबंधों के अंतर्गत आबंटितियों के प्रति दायित्वों, उत्तरदायित्वों तथा कार्यों के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त अधिनियम की धारा-11(5) अनुसार आबंटिती प्राधिकरण के समक्ष अनुतोष के लिये उपागम कर सकता है, यदि प्रमोटर द्वारा किये गये किसी निरस्तीकरण से व्यथित है। प्रस्तुत प्रकरण में पूर्व ही स्थापित किया जा चुका है कि आवेदक को कभी भी कोई दुकान आबंटित नहीं की गई है तथा उससे प्राप्त की गई पूरी राशि विधिवत वापस कर दी गई है, इसलिये आवेदक अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध किसी अनुतोष के लिये प्राधिकरण के समक्ष नहीं आ सकता है। श्रीमती स्वेता बैद विरुद्ध मेसर्स ए.एम. कन्स्ट्रक्शन प्रकरण में परिवाद क्रमांक-M-PRO-2021-01343 में माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 13.09.2021 को आदेश पारित किया गया है, जिसमें आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद पोषणीयता के आधार पर खारिज कर दिया गया था, क्योंकि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं था। आवेदक का दावा इस कारण से भी मिथ्या होने से खारिज किया जा सकता है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-को दो वर्षों की अवधि में राशि को अंतरित किया गया है, जिसमें रूपये 5,00,000/- का प्रथम संव्यवहार दिनांक 27.01.2021 को किया गया है तथा रूपये 10,00,000/- का अंतिम संव्यवहार दिनांक 07.09.2022 को किया गया है। लगभग दो वर्षों के दौरान आवेदक प्रोजेक्ट में दुकान के आबंटन के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 के साथ कोई संपर्क नहीं है तथा अंतिम संव्यवहार के डेढ़ वर्ष के पश्चात् अर्थात् दिनांक 05.04.2024 को आबंटन से संबंधित मुद्दे को उठाया गया है और जबकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा राशि को विधिवत् आवेदक के बैंक खाते में दिनांक 30.03.2024 को वापस कर दिया गया है। इससे दर्शित होता है कि आवेदक प्राधिकरण के समक्ष स्वच्छ हाथों से नहीं आया है तथा प्रस्तुत परिवाद अनावेदक क्रमांक-1 को तंग करने के लिये पश्चातवर्ती विचार है। वर्तमान विवाद आवेदक द्वारा अनावेदक को दी गई राशि में उसके ब्याज के हकदारी को समाहित करने वाले विवाद तक सीमित है। इसके अतिरिक्त अनावेदक के प्रोजेक्ट में विशिष्ट संपत्ति/दुकान के लिये भुगतान करने के आवेदक के दावा के समर्थन में किसी दस्तावेजी साक्ष्य/पावती के अभाव में प्रकरण माननीय प्राधिकरण द्वारा अधिनिर्णीत नहीं किया सकता है। अधिनियम की धारा-31 अनुसार प्रमोटर तथा आबंटिती के मध्य विवाद के निस्तारण से संबंधित है तथा यह स्थापित हो चुका है कि आवेदक प्रस्तुत प्रकरण में आबंटिती नहीं है, इसलिये परिवाद पोषणीयता के प्राथमिक मुद्दे पर ही खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-1 प्रमोटर है तथा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रबंधनकर्ता प्राधिकारी है और अस्वीकार किया जाता है कि प्रोजेक्ट को कभी भी अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा लिया गया है। यहाँ उल्लेखित वाट्सअप ग्रुप पण्डरी क्लाथ मार्केट संघ द्वारा बनाया गया है और मार्केटिंग अपडेट्स से संबंधित प्रोजेक्ट सदस्यों के लिये है तथा इसमें उल्लेखित बिना किसी आबंटिती के नाम के कुछ निरस्त की गई दुकानों को ही उस ग्रुप में डाला गया है और आवेदक दुकान नं. -जे-03 पर दावा कर रहे हैं, वह थोक में रद्द की गई है और उसे कभी भी उन्हें आबंटित नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा शिकायत में तथ्यात्मक रूप से गलत कथन किया गया है और उसमें विश्वसनीयता का अभाव है तथा विचार में लिये जाने हेतु दायी नहीं है। आवेदक द्वारा कभी भी अनावेदक के साथ कोई सीधा लेन-देन नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दुकान की बुकिंग अप्रत्यक्ष से पण्डरी क्लाथ मार्केट एसोसिएशन द्वारा की गई है तथा लगभग 400 चेकों को क्लाथ ट्रेडर्स द्वारा संभाला गया है और पण्डरी होलसेल होजियारी एवं रेडिमेड संघ ही उनको दुकाने आबंटित करने का प्राधिकृत टेक्सटाईल ट्रेडर्स है। दुकानों तथा भूखण्डों आबंटन पण्डरी होलसेल होजियारी एवं रेडिमेड संघ की उपस्थिति में पर्ची डालकर अनावेदक द्वारा दिनांक 23.02.2022 को किया गया है। आवेदक द्वारा पिछले तीन वर्षों में दुकान आबंटन के संबंध में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से अनावेदक से न तो कोई संपर्क किया और न ही पर्ची डालने के बारे में अनावेदक से कोई पूछताछ किया है। फलस्वरूप, आवेदक को कोई दुकानें आबंटित नहीं की गई है। पिछले डेढ़ वर्षों में आवेदक के संबंध में पण्डरी होलसेल होजियारी एवं रेडिमेड संघ से कोई संपर्क नहीं रहा और आवेदक प्राधिकृत टेक्सटाईल ट्रेडर नहीं है और उसके कोई दुकानें आबंटित की गई है; आवेदक को दिनांक 31.03.2024 को उसी खाते में राशि वापस कर दी गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने तथा आवेदक पर लागत लगाये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा किये गये सभी दावों और उनके प्रस्तुतीकरण को अस्वीकार कर दिया गया है, उन बातों को छोड़कर जो विशेष रूप से स्वीकार किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि वर्तमान कार्यवाही माननीय प्राधिकरण की प्रक्रिया का घोर दुरुपयोग है। प्रत्यक्ष रूप से तंग करने वाली एवं तुच्छ स्वरूप की है एवं आवेदन केवल अनावेदक क्रमांक-2 को परेशान करने के अप्रत्यक्ष रूप से प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में उल्लेख किया गया है कि परियोजना अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा ले ली गई है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 आज तक परियोजना का प्रवर्तक और प्रबंध

प्राधिकारी है, इस बात इंकार किया गया है कि परियोजना को कभी भी अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने कब्जे में ले लिया है। अनावेदक क्रमांक-2 न तो प्रवर्तक रही है और न ही किसी भी समय परियोजना के प्रबंधन या प्रशासन में शामिल हुआ है। वर्तमान कार्यवाही में अनावेदक क्रमांक-2 न तो एक आवश्यक पक्ष है और न ही एक उचित पक्ष है, क्योंकि उनका शामिल होना अप्रासंगिक और अनुचित है। अनावेदक क्रमांक-2 को तत्काल मामले से एक पक्ष होने से हटाया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक-2 का विवादित मामलों से कोई संबंध नहीं है, इसलिये कार्यवाहियों में उनका निरंतर शामिल होना अनुचित और पूर्वाग्रहपूर्ण है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-2 को मुक्त करने की कार्यवाही करे।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब का अध्ययन करने दस्तावेजों का अवलोकन करने एवं उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या आवेदक का आवेदन प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक प्राधिकरण से किसी प्रकार अनुतोष की प्राप्त करने की पात्रता रखती है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा अनावेदक की ओर से प्रश्नगत भू-संपदा आबंटित किये जाने का कोई प्रमाण उपलब्ध नहीं कराया गया है, आवेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य कोई लिखित अनुबंध नहीं हुआ है, मौखिक अनुबंध होना कहा गया है, किंतु मौखिक अनुबंध को अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया गया है, आवेदक द्वारा भू-संपदा के लिये किसी भी प्रकार से प्रतिफल अनावेदक द्वारा प्राप्त करने के संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। यहाँ तक कि आवेदक द्वारा यह भी प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि प्रश्नगत भू-संपदा रेरा रजिस्टर्ड परियोजना है, अधिनियम के प्रावधान अनुसार संप्रवर्तक की परिभाषा निम्नानुसार है:- भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-02(यट) "संप्रवर्तक से अभिप्रेत है- (i)ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों 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 है।(ii)ऐसा व्यक्ति,

जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना 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 अध्ययन के लिए उसके पास रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों या (ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू-खंडों, के आबंटिती की बाबत 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 सोसायटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसायटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत 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 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 प्रयोजनो के लिए, जहाँ 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 दायीं होंगे।”

अधिनियम के प्रावधान अनुसार आबंटिती की परिभाषा निम्नानुसार है:— भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-02(घ) “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 वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।”

चूँकि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य कोई लिखित करार नहीं है, भू-संपदा के संबंध में प्रतिफल लेन-देन भुगतान प्राप्ति के संबंध में कोई पुष्ट प्रमाण नहीं है, आवेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि भुगतान की गई राशि उन्हें वापस प्राप्त हो चुकी है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है, कि उभय पक्ष के मध्य लेन-देन भू-संपदा के संदर्भ में था। आवेदन की विषय वस्तु अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का आवेदन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण समय सीमा बिन्दु पर विनिश्चयन का प्रश्न नहीं उठता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का आवेदन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण अनुतोष प्राप्ति पर विचार किया जाना संभव एवं उचित नहीं है।
8. **समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।**

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष