



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02545

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री सुभाष चन्द्र जैन, पिता—श्री उत्तम चंद जैन,
निवासी—जगन्नाथ मंदिर के सामने, शदाणी चौक,
सदर बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(01) उदया सहकारी गृह निर्माण संस्था मर्यादित,
द्वारा अध्यक्ष श्री नाथूराम शर्मा,

(02) श्री नाथूराम शर्मा, अध्यक्ष,

उदया सहकारी गृह निर्माण संस्था मर्यादित,
कार्यालय— उदया सहकारी गृह निर्माण संस्था मर्यादित,
टाटीबंध, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री पुष्कर भण्डारकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री पुष्कर साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“उदया सहकारी गृह निर्माण संस्था मर्यादित”, टाटीबंध, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30/10/2024)

आवेदक श्री सुभाष चन्द्र जैन, पिता—श्री उत्तम चंद जैन, निवासी—जगन्नाथ मंदिर के सामने, शदाणी चौक, सदर बाजार, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 अर्थात् प्रमोटर द्वारा अलग-अलग माप के अर्थात् 4,000, 2,400, 1500, 600 वर्गफीट के कई भूखण्डों को विक्रय करने/आबंटन करने हेतु विज्ञापन जारी किया गया था। आवेदक द्वारा 4000 वर्गफीट के तीन भूखण्डों को क्रय किया गया था। इसके पश्चात् रूपये 15,00,000/- की राशि दिनांक 09.02.2008 को तथा रूपये 10,60,000/- की राशि दिनांक 14.02.2008

को कुल रूपये 25,60,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया गया है। आवेदक द्वारा उचित प्रतिफल का भुगतान करने के पश्चात् भी अनावेदकगण न केवल भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहे हैं, अपितु अपने योजना में भूखण्ड की ठीक स्थिति दर्शित करने में भी असफल हुये हैं, जिससे आवेदक पूरी तरह आश्चर्यचकित था। आवेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान समय में कर दिया गया है, जिसे अनावेदकगण के वास्तविक कार्यालय द्वारा अभिस्वीकृति किया गया है। आवेदक द्वारा रूपये 25,60,000/- का पूर्ण प्रतिफल भुगतान करने के पश्चात् अनावेदक से कई बार निवेदन किया गया, जिसमें अनावेदक ने आवेदक द्वारा क्रय किये गये तीनों भूखण्डों का विक्रय विलेख न्यूनतम समय में निष्पादित कराने का आश्वासन दिया गया था, परन्तु आज दिनांक तक नहीं किया गया है। आवेदक के लिये पूरी तरह आधातकारी है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को बिना सूचित किये आवेदक के तीनों भूखण्डों का आबंटन एकपक्षीय रूप से निरस्त कर दिया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 14.02.2008 तक पूर्व ही रूपये 25,60,000/- का भुगतान किया जा चुका है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक भूखण्डों का आधिपत्य प्रदान करने में असफल हो जाने के बावजूद आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 11.06.2018 एवं 16.05.2023 के द्वारा अनावेदकगण से कई लिखित एवं भौतिक पत्राचार किया गया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आवेदक के पत्रों में कोर्ट ध्यान नहीं दिया गया। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 15.06.2023 के द्वारा आवेदक के पत्रों का उत्तर दिया गया और रूपये 25,60,000/- के पूर्ण प्रतिफल भुगतान को स्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा सोसायटी के दिनांक 10.06.2023 की बैठक में पूर्व ही आवेदक द्वारा भुगतान किये गये उक्त प्रतिफल राशि को वापस करने का निर्णय लिया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक को सुनने का अवसर दिये बिना एकपक्षीय, असद्भाविक रूप से एवं सनकी रूप से प्रतिफल राशि वापस करने का निर्णय लिया गया है, परन्तु यह निर्णय रेरा अधिनियम के उपबंधों के विपरीत एवं गैरकानूनी है। इसके अतिरिक्त अनावेदक के कृत्य से आवेदक को अपूरणीय क्षति हुई है। आवेदक द्वारा दिनांक 26.07.2023 को विधिक नोटिस प्रेषित करके पुनः 03 भूखण्डों को भौतिक आधिपत्य की मांग किया गया, अनावेदक द्वारा दिनांक 28.07.2023 को उक्त नोटिस प्राप्त करने के बावजूद नोटिस में की गई आवेदक की मांग को पूरा करने में असफल रहा, जिससे पुनः सेवा में कमी तथा रेरा अधिनियम के उपबंधों का उल्लंघन गठित होता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आवेदक द्वारा क्रय किये गये तीनों भूखण्डों का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण के निर्देशित किये जाने तथा विक्रय विलेख का निष्पादन करने करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। मानसिक क्षति हेतु रूपये 50 लाख दिलाये

जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुतोष चाहा गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक संस्था के विरुद्ध आधारहीन तथ्यों एवं मनगढ़ंत आधारों पर आवेदन प्रस्तुत किया गया है। जबकि वास्तविक तथ्य यह है कि आवेदक द्वारा अनावेदक संस्था को दिनांक 09.02.2008 एवं दिनांक 14.02.2008 को क्रमशः राशि 15,00,000/- एवं 10,60,000/- कुल राशि रूपये 25,60,000/- अमानत राशि के रूप में जमा किया गया था, जिसका विधिवत् अनावेदक संस्था द्वारा पावती प्रदान किया गया। अनावेदक संस्था के पूर्व पदाधिकारियों संस्था के हित में राशि की जरूरत पड़ने पर आवेदक से उक्त राशि 25,60,000/- रूपये मांग की गई थी। आवेदक द्वारा उक्त राशि संस्था को अमानत राशि के रूप में प्रदान किया गया था, जिसकी पावती रसीद में संस्था द्वारा अमानत राशि अंकित कर प्रदान किया गया है। अनावेदक संस्था द्वारा उक्त राशि 25,60,000/- रूपये के एवज में आवेदक को भूमि/भूखण्ड आबंटन करने का कोई वचन/इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया था। आवेदक को संस्था द्वारा सदस्यता प्रदान नहीं दिया गया था, जिस कारण आवेदक को संस्था द्वारा भूखण्ड आबंटन किये जाने का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। अनावेदक संस्था द्वारा दिनांक 10.06.2023 के प्रस्ताव क्रमांक-03 के अनुसार आवेदक द्वारा दी गई राशि 25,60,000/- रूपये को आवेदक को वापस किये जाने का प्रस्ताव पारित किया गया है, जिसकी विधिवत् सूचना अनावेदक संस्था द्वारा दिनांक 15.06.2023 को पत्र के माध्यम से दिया गया है तथा आवेदक अधिवक्ता द्वारा दिनांक 26.07.2023 को प्रेषित विधिक सूचना पत्र का जवाब अनावेदक संस्था द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 04.09.2023 को जवाब प्रस्तुत किया जा चुका है, जिसमें आवेदक द्वारा प्रेषित विधिक सूचना पत्र का खण्डन करते हुये अनावेदक संस्था द्वारा दिनांक 10.06.2023 के प्रस्ताव क्रमांक-03 के अनुसार अमानत राशि 25,60,000/- रूपये आवेदक को वापस किये जाने हेतु सूचित किया गया है। अनावेदक संस्था को संस्था के विकास कार्यों हेतु समय-समय पर राशि की आवश्यकता पड़ती रहती है, जिसके लिये अनावेदक संस्था द्वारा विभिन्न व्यक्तियों से संस्था के लिये राशि प्राप्त करती है तथा उसे निर्धारित समय पर राशि लिये गये व्यक्तियों को वापस करती है। इस प्रकार से अनावेदक संस्था द्वारा आवेदक से उक्त वर्णित राशि 25,60,000/- रूपये अमानत राशि के रूप में प्राप्त किय गया था, जिसे अनावेदक

संस्था द्वारा वापस करने के लिये प्रतिबद्ध है। अनावेदक संस्था द्वारा आवेदक की संस्था की ओर से जमा की गई राशि के एवज में कोई भी भूखण्ड आबंटन करने का आश्वासन कभी भी नहीं दिया गया है। आवेदक द्वारा झूठे व मनगढ़ंत आधारों पर माननीय न्यायालय को गुमराह करते हुये आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. 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 क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का 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।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक उदया सहकारी गृह निर्माण संस्था टाटीबंध, रायपुर पंजीयन क्रमांक-75/8182 कलेक्टर लाईसेंस 03/1983 से स्पष्ट है कि अनावेदक भू-संपदा के लिये संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन आवेदन किया गया है कि उनके द्वारा अनावेदक की संस्था को तीन भूखंड हेतु 25,60,000/- रुपये लागत जमा कराया गया है, किंतु आज दिनांक तक उन्हें भूखंड का आधिपत्य नहीं दिया गया है, अतः भूखंड का आधिपत्य दिलाया जाए एवं विक्रय-विलेख का निष्पादन करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाए। संपूर्ण अभिवचन में आवेदक द्वारा यह कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है कि आवेदन अधीन प्रश्नगत भूखंड जिसके आधिपत्य की माँग आवेदक द्वारा की जा रही है, वह प्रोजेक्ट कहाँ पर स्थित है? व भूखंड की स्थिति सटीक रूप से कहाँ पर स्थित है? अनावेदक द्वारा जवाब में अस्वीकार किया गया है कि तीन भूखंड के पेटे में 25,60,000/- रुपये उनके द्वारा प्राप्त किया गया है, उनका कथन है कि अनावेदक संस्था के पूर्व पदाधिकारियों द्वारा संस्था के हित में राशि की आवश्यकता होने पर आवेदक से 25,60,000/- रुपये अमानत राशि के रूप में प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य कोई इकरारनामा/अनुबंध का निष्पादन नहीं हुआ है, न ही आवेदक को कोई भूखंड आबंटित किया गया है, अपितु 10 जून, 2023 के प्रस्ताव अनुसार अनावेदक संस्था द्वारा आवेदक की राशि वापिस किये जाने का संकल्प पारित किया गया। अनावेदक संस्था को विकास कार्यों हेतु समय समय पर राशि की आवश्यकता

पड़ती रहती है, जिसके लिये अनावेदक संस्था द्वारा विभिन्न व्यक्तियों से राशि प्राप्त की जाती है तथा निर्धारित समय उपरांत वापिस करती है।

आवेदक द्वारा अनावेदक संस्था से कोई अनुबंध अथवा आवेदित प्रश्नगत भूखंड के लिये आबंटन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा-02 (घ) के अनुसार आबंटिती की परिभाषा दी गई है, जो 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।”

प्रस्तुत प्रकरण में प्रश्नगत भूखंड का कोई आबंटन नहीं है, कोई विक्रय पत्र नहीं है, न ही अन्यथा कोई अंतरण का दस्तावेज है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में आवेदक से प्राप्त राशि की रसीद प्रस्तुत की गई है, उसमें अमानत राशि जमा का उल्लेख है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसमें उन्हें कोई भूखंड आबंटन किया गया हो, अथवा भूखंड के लिये प्रतिफल प्राप्त किया गया है, या भूखंड के लिये अग्रिम प्राप्त किया गया है। अतः अधिनियम के अनुसार आबंटिती की परिभाषा के अंतर्गत आवेदक, अनावेदक के आबंटिती के दायरे में नहीं आता है।

प्राधिकरण के लिये यह विचार करना भी आवश्यक है कि क्या अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन करते हुए अनावेदक द्वारा अग्रिम अथवा निक्षेप राशि प्राप्त की गई है। अधिनियम की धारा-13 का उद्धरण निम्नानुसार है:— संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना—(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा।

चूँकि अनावेदक एवं आवेदक के मध्य किसी संव्यवहार, दस्तावेज निष्पादन में भूखंड की लागत राशि का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा इस संदर्भ में कोई प्रमाण अथवा अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर भी प्रस्तुत नहीं किया गया है,

जिसमें कथित भूखंड की लागत राशि का उल्लेख हो। अतएव प्राधिकरण द्वारा यह भी अभिनिश्चित नहीं किया जा सकता कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-13 का उल्लंघन करते हुए कोई अग्रिम अथवा निक्षेप राशि प्राप्त किया गया है।

चूँकि आवेदक भूसंपदा के लिये आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है। इसलिये प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक को आधिपत्य प्रदान करने संबंधी आवेदक का आवेदन प्राधिकरण द्वारा विचारण योग्य है।

आवेदक सहकारिता अधिनियम अथवा उचित न्यायालयीन फोरम में अनुतोष/कार्यवाही की माँग कर सकता है।

चूँकि आवेदक आबंटिती की श्रेणी में नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य संबंधी आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जाना विचारण योग्य नहीं है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?के विनिश्चयन का आधार :- बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन पश्चात् प्रश्न के निराकरण की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 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 के विनिश्चयन का आधार :- बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन पश्चात् प्रश्न के निराकरण की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष