छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–411 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02546**

आवेदक :– श्री अनिन्द चटर्जी, पिता–श्री अनिल कुमार चटर्जी, द्वारा–पार्टनर्स मेसर्स लैण्ड वर्थ ट्रेडर्स, पता–मर्चेट, मिशन अस्पताल रोड, जूनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) **विरूद्ध** (1) श्री राजेश बंसाड़े, (2) सरदार दलजीत सिंग भाटिया, पता–मर्चेट, मिनोचा कॉलोनी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
18/10/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा कोई उपस्थित नहीं। – अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अधिवक्ता श्री अभिषेक झा उपस्थित। – अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा सी.ए. श्री मयंक सर्राफ उपस्थित। आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि खसरा नंबर–1348/2 क्षेत्रफल 0.50 एकड़ एवं खसरा नं.–134/1 क्षेत्रफल 0.50 एकड़ वार्ड नं.–40 विवेकानंद नगर वार्ड बिलासपुर में भूमि स्थित है, जिसे उनके द्वारा 2,61,00,000/– करोड़ रू. 18 अप्रैल, 2019 को अनावेदक क्रमांक–01 के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा विक्रय किया गया है, किंतु अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदक को प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके लिये आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध विक्रय विलेख निरस्त किये जाने हेतु सिविल न्यायालय में वाद दायर किया गया है, इस मध्य अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदक से प्रतिफल भुगतान की गारंटी लेते हुए अनुबंध किया गया है, किंतु आवेदक को प्रतिफल की प्राप्ति नहीं हुई है, इस मध्य अनावेदक द्वारा 42 अन्य व्यक्तियों को भूखंड विक्रीत कर दिया गया है एवं प्रश्नगत भूमि पर कॉलोनी का विकास बिना प्राधिकरण में प्रोजेक्ट रजिस्टर्ड करवाए विकास किया जा रहा है, जिसके विरूद्ध आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत करते हुए अनुतोष की याचना की गई है कि प्राधिकरण द्वारा आवेदक को तत्काल प्रश्नगत् भूमि का आधिपत्य प्रदान किया जाए एवं आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाए तथा अन्य व्यक्तियों को भूमि विक्रय करने के लिये अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित की जाए।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–411 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02546**

आवेदक :– श्री अनिन्द चटर्जी, पिता–श्री अनिल कुमार चटर्जी, द्वारा–पार्टनर्स मेसर्स लैण्ड वर्थ ट्रेडर्स, पता–मर्चेट, मिशन अस्पताल रोड, जूनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री राजेश बंसाड़े, (2) सरदार दलजीत सिंग भाटिया, पता–मर्चेट, मिनोचा कॉलोनी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदकगण द्वारा प्रकरण में प्रांरभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, कि प्रकरण में प्रश्नगत् भूमि कृषि भूमि है, जिसका लेन–देन हुआ है, अस्तु प्रकरण में प्राधिकरण में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अधिनियम की धारा–31 के अधीन केवल प्रमोटर आबंटिती एवं भू–संपदा अभिकर्ता के द्वारा ही शिकायत प्रस्तुत की जा सकती है। अनावेदक न तो प्रमोटर है न ही आबंटिती न ही भू–संपदा अभिकर्ता की श्रेणी में है। अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है, अतः प्रकरण प्रस्तुत करने का कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है, आवेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निरस्त किये जाने हेतु जिला न्यायालय बिलासपुर में सिविल वाद प्रस्तुत किया गया है अतः समान वाद विषय वस्तु बहुतया के कारण प्रकरण सुनवाई योग्य नहीं है। चूँकि प्रकरण सिविल न्यायालय में विचाराधीन है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, आवेदक द्वारा फार्म–एम में झूठी घोषणा की गई है, कि अन्य किसी न्यायालय में कोई प्रकरण विचाराधीन नहीं है, जबकि आवेदक ने स्वयं स्वीकार किया गया है, कि प्रकरण सिविल न्यायालय में विचाराधीन है अतः प्रकरण निरस्त किया जाए। अनावेदक क्रमांक–02 दिनॉक 13.09.2024 को प्रांरभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, आपत्ति की प्रति आवेदक पक्ष को प्रदान किया गया एवं प्रकरण आपत्ति के जवाब हेतु नियत किया गया। सुनवाई तिथी 18.09.2024 को आवेदक अथवा उनके कोई प्रतिनिधी अथवा विद्वान अभिभाषक अनुपस्थित रहे, जिस पर प्राधिकरण द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही की गई। अनावेदकगण के विद्वान अभिभाषक एवं प्रतिनिधि चार्टर्ड एकाउंटेंट का तर्क श्रवण किया गया।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–411 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02546**

आवेदक :– श्री अनिन्द चटर्जी, पिता–श्री अनिल कुमार चटर्जी, द्वारा–पार्टनर्स मेसर्स लैण्ड वर्थ ट्रेडर्स, पता–मर्चेट, मिशन अस्पताल रोड, जूनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री राजेश बंसाड़े, (2) सरदार दलजीत सिंग भाटिया, पता–मर्चेट, मिनोचा कॉलोनी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिनियम की धारा–2 के अधीन प्रमोटर एवं आबंटिती की परिभाषा दी गई हैः– 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 बाबत् सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू–खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाया या (iv) कोई ऐसी उच्च्तर 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,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–411 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02546**

आवेदक :– श्री अनिन्द चटर्जी, पिता–श्री अनिल कुमार चटर्जी, द्वारा–पार्टनर्स मेसर्स लैण्ड वर्थ ट्रेडर्स, पता–मर्चेट, मिशन अस्पताल रोड, जूनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री राजेश बंसाड़े, (2) सरदार दलजीत सिंग भाटिया, पता–मर्चेट, मिनोचा कॉलोनी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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 होगें।'' 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।'' आवेदक द्वारा आवेदन में स्वतः स्वीकार किया गया है, कि कि खसरा नंबर 1348/2 क्षेत्रफल 0.50 एकड़ एवं ख नं 134/1 क्षेत्रफल 0.50 एकड़ वार्ड नं 40 विवेकानंद नगर वार्ड बिलासपुर में भूमि स्थित है, जिसे उनके द्वारा 2.61 करोड़ रू. 18 अप्रैल, 2019 को अनावेदक क्रमांक–01 के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा विक्रय किया गया है, किंतु अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदक को प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके लिये आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध विक्रय विलेख निरस्त किये जाने हेतु सिविल न्यायालय	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–411 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02546**

आवेदक :– श्री अनिन्द चटर्जी, पिता–श्री अनिल कुमार चटर्जी, द्वारा–पार्टनर्स मेसर्स लैण्ड वर्थ ट्रेडर्स, पता–मर्चेट, मिशन अस्पताल रोड, जूनी लाईन, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री राजेश बंसाड़े, (2) सरदार दलजीत सिंग भाटिया, पता–मर्चेट, मिनोचा कॉलोनी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	में वाद दायर किया गया है, इस मध्य अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदक से प्रतिफल भुगतान की गारंटी लेते हुए अनुबंध किया गया है, उपर्युक्त स्वीकृति के परिपेक्ष्य में स्पष्ट है, कि विवाद की विषयवस्तु संपत्ति के लेनदेन के संदर्भ में है एवं सिविल वाद की प्रकृति का है, आवेदक एवं अनावेदक के मध्य प्रमोटर एवं आबंटिती का अंतर संबंध नहीं है, आवेदक यह स्थापित करने में असमर्थ है, कि अनावेदकगण के द्वारा आवेदक की ओर से प्रस्तुत याचना के संदर्भ में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, जिसके लिये प्राधिकरण द्वारा आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जा सके। विवादग्रस्त भूमि पर ऐसा कोई व्यक्ति जो प्रोजेक्ट में आबंटिती न हो अथवा प्रमोटर न हो भू–संपदा का आधिपत्य प्रदान करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। आवेदक द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख के रहते हुए अनावेदकगण को आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश देने का प्राधिकरण को न तो कोई क्षेत्राधिकार है और न ही यह विषय वस्तु प्राधिकरण के विचारण परिधि में है। उपर्युक्त विवेचना के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में न होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाता है। सही / – (धनंजय देवांगन) सदस्य	