छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02621

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री सतीश चन्द्र पाठक, पिता–स्व. श्री श्याम लाल पाठक,
निवासी–ग्राम व पोस्ट–बहीगांव,
जिला–बस्तर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा प्रोपराईटर श्री देवतनु चक्रवर्ती,
निवासी– द्वितीय तल, ईश्वरी प्लाजा,
मरीन ड्राईव के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) सुश्री भाविता बैस, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''वसुंधरा विहार'', ग्राम–कुगदा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग)
आदेश
(दिनाँक–05/02/2025)

आवेदक श्री सतीश चन्द्र पाठक, पिता–श्री श्याम लाल पाठक, निवासी– ग्राम व पोस्ट–बहीगांव, जिला–बस्तर (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा दिनाँक 14.01.2008 को आवेदक के साथ इकरारनामा करते हुए 1500 वर्गफीट की भूमि 120 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से क्रय किये जाने हेतु अनुबंध किया गया, जिसके लिए आवेदक द्वारा 1,47,500/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है, किंतु अनावेदक द्वारा उक्त भूखंड का आवेदक के पक्ष में पंजीयन नहीं करवाया गया है और न ही राशि वापिस की गई है, जिसके कारण आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि आज के बाजार दर पर मूल्यांकन कर भुगतान किये गये राशि को अनावेदक द्वारा आवेदक को मय ब्याज राशि वापस लौटाने का निर्देश दिया जाए।

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 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 किया गया कि जिसमें आवेदन को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे बताया गया एवं प्रश्नगत भूखंड के लिये कोई वसुंधरा विहार के नाम से प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं होने और न ही संचालित होने का कथन किया गया। अनावेदक का जवाब है, कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य इकरारनामा दिनाँक 14.01.2008 निष्पादित हुआ था। प्रस्तुत आवेदन संविदा भंग का प्रकरण है, जो प्राधिकरण के विचारण परिसीमा में नहीं आता है एवं प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया है एवं आवेदन पत्र निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदन एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब का अध्ययन करने व उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण करने के पश्चात् निम्नानुसार विचारण बिंदु निर्धारित किए जाते है।

   1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
   2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हॉ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा दिनाँक 14.01.2008 को खसरा नंबर 305/1, रकबा 0.2540 हेक्टेयर में से 1500 वर्गफीट क्षेत्रफल की भूमि 120 रूपये प्रति वर्गफीट की दर से क्रय किये जाने का अनुबंध अनावेदक से किया गया। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि यह रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट नहीं है और न ही ऐसा कोई प्रोजेक्ट संचालित किया जा रहा है। आवेदक द्वारा नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत कोई अभिन्यास प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें यह किसी स्वीकृत प्रोजेक्ट प्रदर्शित हो। आवेदक द्वारा ऐसा कोई विज्ञापन या ब्रोशर प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें आलोच्य भू–संपदा प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय के लिए प्रज्ञापना हों। आवेदक द्वारा भुगतान किए गए समस्त वाऊचर में किसी भी भूखंड का क्रमांक अथवा आबंटन के लिए प्रतिफल प्राप्त करने का कोई उल्लेख नहीं है और न ही भू–संपदा प्रोजेक्ट का उल्लेख है। मात्र वसुंधरा विहार का उल्लेख किया गया है। अतः आवेदक को भू–संपदा प्रोजेक्ट के किसी भी भू–संपदा के लिए आबंटन किया जाना अथवा उसके विरूद्ध प्रतिफल प्राप्त करने के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई

दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा प्रदान की गई हों। स्पष्ट है कि अधिनियम के प्रवर्तित होने के पूर्व अवैध कॉलोनी के संबंध में एक इकरारनामा वर्ष 2008 में निष्पादित हुआ। अवैध कॉलोनी के सबंध में कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा आवेदक को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि यह आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भू–संपदा प्रोजेक्ट के लिये किसी भी भू–संपदा से संबंधित आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य परिवाद की विषयवस्तु नहीं है, अपितु अधिनियम के प्रवर्तन 2017 के पूर्व निष्पादित संविदा दिनाँक 14.01.2008 के संविदा भंग की विषयवस्तु है, जो प्राधिकरण के श्रवण क्षेत्राधिकार की विषयवस्तु नहीं है, अतः आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्राधिकरण के श्रवणाधिकार से परे होने के कारण आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 क्के विनिश्चयन का आधारः–** इस विचारणीय बिन्दु पर विचारण किया जाना संभव नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदक को कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष