



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01797

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री संतोष कुमार टंडन, पिता—श्री कार्तिक राम टंडन,  
निवासी—क्वॉ. नं.—4/8, स्ट्रीट—18, सेक्टर—5,  
सिविक सेन्टर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री बालाजी बिल्डर्स,  
श्री जुगल किशोर तिवारी,  
निवासी—शिव अर्पण बिल्डिंग,  
दक्षिण गंगोत्री सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री नीरज चौबे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—खसरा नं.—95/43, न्यू आदर्श नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग)  
आदेश

(दिनांक—07/12/2022)

आवेदक श्री संतोष कुमार टंडन, पिता—श्री कार्तिक राम टंडन, निवासी—क्वॉ. नं.—4/8, स्ट्रीट—18, सेक्टर—5, सिविक सेन्टर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने खसरा नं.—95/43, न्यू आदर्श नगर, दुर्ग (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—07, 1302 वर्गफीट, को रुपये 19,53,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 07.09.2020 को बुकिंग राशि रुपये 11,000/— का भुगतान अनावेदक को किया, जिसके पश्चात अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में 15 दिवस के भीतर विक्रय विलेख का निष्पादन करने तथा पंजीकरण तक संपूर्ण कार्य करने का आश्वासन दिया गया। आवेदक ने सौदे के संबंध में अनावेदक द्वारा श्री विनोद कुमार सिंह व आवेदक के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय इकरारनामा निष्पादित कराने का प्रबंध करने का भी लेख किया है। लेकिन आवेदक के अनुसार उक्त अनुबंध में विक्रेता के हस्ताक्षर नहीं हैं। आवेदक ने आगे लेख किया है कि 15 दिवस पश्चात् रजिस्ट्री हेतु अनावेदक से संपर्क किये जाने पर अनावेदक ने चेक दिनांक 22.09.2020 के माध्यम से रुपये

10,00,000/- प्राप्त किये। किन्तु इसके उपरांत भी अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन नहीं किया गया है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक से राशि वापस करने की मांग किये जाने पर अनावेदक ने रूपये 10,11,000/- का चेक दिनांक 30.08.2021 को प्रदान किया था। लेकिन अनावेदक ने संबंधित बैंक को उक्त चेक पर भुगतान करने से रोक दिया। आवेदक ने आगे उल्लेख किया है कि रकम वापसी के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रदत्त दूसरा चेक भी अनादरित हो चुका है। इसके उपरांत लगातार प्रयास किये जाने पर अनावेदक ने किशतों में रूपये 5,00,000/- वापस किये हैं और रूपये 5,11,000/- वापसी हेतु शेष हैं। आवेदक ने अनावेदक के छ.ग. रेरा में एजेंट के रूप में पंजीकृत होने का भी लेख किया है। अतः आवेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 का उल्लेख करते हुये भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 5,11,000/- वापस दिलाये जाने, संपूर्ण भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने अनुरोध किया 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने आवेदक के साथ प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में कोई मौखिक या लिखित सौदा नहीं किया है। आवेदक द्वारा इकरारनामा में भी अनावेदक के हस्ताक्षर नहीं है और इकरारनामा में उल्लेखित श्री विनोद कुमार सिंह से अनावेदक का कोई संबंध नहीं है। अनावेदक के अनुसार उसके मध्य आपसी रकम लेन-देन से संबंधित विवाद है, जिसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय प्राधिकरण को नहीं है। अनावेदक ने आवेदक के श्री सिंह के साथ हुये इकरारनामा संबंधी विवाद को व्यवहार वाद बताते हुये माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अधीन होने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक व किसी अन्य व्यक्ति के मध्य निजी उपयोग हेतु भूमि के सौदे हेतु इकरारनामा किया गया है, जिसमें अनावेदक प्रमोटर/डेवलपर नहीं है। अनावेदक ने उसके तथा आवेदक के मध्य हुये संव्यवहार को प्रमोटर/डेवलपर-आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार नहीं होने का लेख करते हुये व्यक्तिगत हैसियत से क्रेता-विक्रेता के मध्य हुआ संव्यवहार बताया

है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक को वर्ष 2020 में राशि रूपये 10,11,000/- का भुगतान किया है, जिसमें से अनावेदक ने रूपये 5,00,000/- वापस कर दिये हैं और रूपये 5,11,000/- वापसी हेतु शेष है। आवेदक के अनुसार उसने अनावेदक को उक्त राशि का भुगतान ग्राम-पोटियाकला, प.ह.न.-19, न्यू आदर्श नगर, तहसील व जिला-दुर्ग में स्थित खसरा क्रमांक-95/43 में भूखण्ड क्रमांक-07 के सौदे के एवज में किया है। किन्तु अनावेदक ने आवेदक से राशि प्राप्ति को निजी संव्यवहार बताते हुये उनके मध्य प्रमोटर व आबंटिती का संबंध नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से आवेदक द्वारा राशि भुगतान किया जाना तो प्रमाणित होता है; लेकिन आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा आवेदक तथा श्री विनोद कुमार सिंह, पिता-श्री राजबल्लभ सिंह के मध्य निष्पादित होना दर्शित होता है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान की गई बयाना राशि तथा आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में उल्लेखित अनावेदक को भुगतान की गई बयाना राशि भी भिन्न-भिन्न है। आवेदक ने प्रोजेक्ट में स्थित भूमि से संबंधित संव्यवहार के संबंध में अनावेदक द्वारा आवेदक से राशि प्राप्त किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार साक्ष्य के अभाव में आवेदक व अनावेदक के मध्य हुये राशि के लेन-देन को रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार नहीं माना जा सकता। चूँकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर/एजेंट-आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु ही छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है और प्रश्नाधीन विवाद उक्त श्रेणी का विवाद प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्थापित हो जाता है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है; इसलिये आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष