छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–423 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2024-02558**

आवेदक : श्री रजनीश मिश्रा, द्वारा–पॉवर ऑफ अटार्नी श्री राजेन्द्र कुमार जुरानी, पिता–श्री के.एल. जुरानी, पता–व्ही.आई.पी. क्लब, शंकर नगर, खम्हारडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) अटलमन इंडिया प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री आनंद सुराना, पता–शॉप क्रं. 82, शॉपर पैराडाईज, सिटी सेन्टर माल के पास पण्डरी, जिला–रायपुर (2) श्री आनंद सुराना (डायरेक्टर) पता–होली हार्टस स्कूल, सिविल लाईन्स, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
17/01/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री अनिर्बान दास गुप्ता उपस्थित। – अनावेदकगण द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री सर्वेश खटनानी उपस्थित। – आवेदक श्री रजनीश मिश्रा पॉवर ऑफ अटारनी श्री राजेन्द्र कुमार जुरानी द्वारा अधिनियम की धारा–31 नियम–35 के अधीन शिकायत प्रस्तुत की गई है कि अनावेदक अटलमन इंडिया प्रा.लि. द्वारा श्री आनंद सुराना निदेशक जो कि कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन एक रजिस्टर्ड कंपनी है, 4.1014 व्यपवर्तित भूमि का स्वामी है, जिसके द्वारा आवासीय कॉलोनी ग्लोबल ग्रीन पार्क का विकास किया गया है। उक्त परियोजना वर्ष 2013 में विज्ञापित की गई, जिसमें आवेदक प्लॉट नंबर सी–2 एवं सी–3 1510 वर्गफीट प्रत्येक कुल 3,020 वर्गफीट 675 रू. प्रति वर्गफुट की दर पर अनुबंध निष्पादित किया गया। जिसके लिये 1 लाख रूपये दिनाँक 11.08.2013 को अग्रिम भुगतान किया गया। अनुबंध दिनाँक 11.08.2013 के अनुसार 12 महीनों में उपर्युक्त संपत्ति की भुगतान की अवधि तय की गई। बिना किसी विलंब के आवेदक द्वारा अगस्त, 2013 से जुलाई, 2014 तक की अवधि में राशि का भुगतान किया गया है, किंतु उक्त अवधि में न तो अनावेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, न ही परियोजना पूर्ण की गई है। अनुबंध के अनुसार प्लॉट भी आवेदक को उपलब्ध नहीं कराया गया है, संदेश संपर्क के माध्यम से कई बार आवेदक द्वारा अनुरोध किया गया जिसमें अनुबंध की शर्त को पूर्ण करने के लिये अनुरोध किया गया। आवेदक द्वारा 11 लाख रूपये का भुगतान किया जा चुका है, न तो अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है न ही प्रतिफल 11 लाख रूपये वापिस	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–423 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2024-02558**

आवेदक : श्री रजनीश मिश्रा, द्वारा–पॉवर ऑफ अटार्नी श्री राजेन्द्र कुमार जुरानी, पिता–श्री के.एल. जुरानी, पता–व्ही.आई.पी. क्लब, शंकर नगर, खम्हारडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) अटलमन इंडिया प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री आनंद सुराना, पता–शॉप क्रं. 82, शॉपर पैराडाईज, सिटी सेन्टर माल के पास पण्डरी, जिला–रायपुर (2) श्री आनंद सुराना (डायरेक्टर) पता–होली हार्टस स्कूल, सिविल लाईन्स, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया गया है, अनावेदक द्वारा अनुबंध की शर्त का पालन नहीं किया जा रहा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई कि प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को प्लॉट सी–2 एवं सी–3 का विक्रय विलेख आवेदक के पक्ष में निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान किये जाने का निदेश दिया जाए एवं प्राप्त प्रतिफल 11 लाख रूपये मय ब्याज वापिस किया जाए। अनावेदक को सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान किया गया, अनावेदक द्वारा प्रांरभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई कि आवेदन पत्र समय सीमा बाधित है एवं प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा प्लॉट सी–2 एवं सी–3 के लिये अनुबंध किया गया। 12 माह के भीतर संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जाना था। किंतु आवेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को अनुबंध की निर्धारित समय सुविधा में नहीं किया गया। भुगतान दिनाँक 11.08.2014 तक होना था, इसलिये सामान्य समय सीमा की अवधि दिनाँक 11.08.2017 तीन वर्ष समाप्त हो जाती है, अतः मर्यादा अधिनियम, 1963 की धारा–137 के अधीन कालसीमा बाह्य है। प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-02006 में पारित आदेश दिनाँक 28.02.2024 में पारित आदेश अनुसार प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है, सात वर्ष से अधिक की अवधि में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रांरभिक आपत्ति का जवाब आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया। आवेदक द्वारा अस्वीकार किया गया कि दिनाँक 11.08.2014 को दो आवासीय प्लॉट सी–2 एवं सी–3 के लिये अनुबंध किया गया था तथा संपूर्ण प्रतिफल की अवधि 12 माह अर्थात् दिनाँक 11.08.2014 तक भुगतान करना था। आवेदक द्वारा यह कथन किया गया कि प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-02006 में पारित आदेश दिनाँक 28.02.2024 में प्राधिकरण द्वारा 07 वर्ष 10 माह विलंब से आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण कालसीमा बाधित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–423 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2024-02558**

आवेदक : श्री रजनीश मिश्रा, द्वारा–पॉवर ऑफ अटार्नी श्री राजेन्द्र कुमार जुरानी, पिता–श्री के.एल. जुरानी, पता–व्ही.आई.पी. क्लब, शंकर नगर, खम्हारडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) अटलमन इंडिया प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री आनंद सुराना, पता–शॉप क्रं. 82, शॉपर पैराडाईज, सिटी सेन्टर माल के पास पण्डरी, जिला–रायपुर (2) श्री आनंद सुराना (डायरेक्टर) पता–होली हार्टस स्कूल, सिविल लाईन्स, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	मानते हुए निरस्त किया गया। उक्त प्रकरण में आधिपत्य प्राप्त हो जाने की अवधि निर्धारित थी, किंतु इस प्रकरण में ऐसी स्थिति नहीं है, अतः कालसीमा बाह्य नहीं है। अनावेदक अनुबंध की शर्तों का पालन करने में असमर्थ रहा है। मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर एंड डेवलपर्स प्रा.लि. विरूद्ध स्टेट ऑफ यूपी के अनुसार माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत अनुसार यदि अधिनियम के प्रावधानों का पालन नहीं होता है, तो वाद कारण लगातार बना रहता है, अनावेदक द्वारा अभी तक कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः कालसीमा बाह्य नहीं है। प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया। भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016, 01 मई, 2017 से प्रभावशील हुआ। छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर वर्ष 2018 से अस्तित्व में आकर कार्यरत् है। उभय पक्ष के मध्य इकरारनामा दिनाँक 11.08.2013 निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में संलग्न इकरारनामा की छायाप्रति की कंडिका–03 में यह उल्लेखित है, कि ''सौदा मूल्य की शेष राशि क्रेता–विक्रेता को इस इकरारनामा से संलग्न अनुसूची–अ के अनुसार नियमित रूप से एवं अनुसूची–अ के तहत् निर्धारित समयावधि में अदा करेगा। यदि अपरिहार्य कारणों से शौदे–शुदा भूमि के बाबत् डायवर्सन की कार्यवाही विक्रेता के द्वारा दिनाँक 31.10.2013 तक नहीं कराई जा सकेगी। तो उस स्थिति में क्रेता उसके द्वारा उक्त दिनॉक तक अदा की गई, राशि मय 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से वापिस प्राप्त करने का अधिकारी रहेगा.....।'' इससे स्पष्ट है, कि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनॉक 11.08.2013 के दिन प्रश्नगत् इकरारशुदा संपत्ति डायवर्टेड नहीं थी। अर्थात् कृषि भूमि थी, अर्थात् भू–संपदा की श्रेणी में नहीं थी। न ही उक्त दिनॉक को भू–संपदा (विनियमन एवं	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–423 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2024-02558**

आवेदक : श्री रजनीश मिश्रा, द्वारा–पॉवर ऑफ अटार्नी श्री राजेन्द्र कुमार जुरानी, पिता–श्री के.एल. जुरानी, पता–व्ही.आई.पी. क्लब, शंकर नगर, खम्हारडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) अटलमन इंडिया प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री आनंद सुराना, पता–शॉप क्रं. 82, शॉपर पैराडाईज, सिटी सेन्टर माल के पास पण्डरी, जिला–रायपुर (2) श्री आनंद सुराना (डायरेक्टर) पता–होली हार्टस स्कूल, सिविल लाईन्स, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विकास) अधिनियम, 2016 प्रवर्तित था। कॉलोनी की विकास की अनुमति दिनाँक 14.07.2016 को प्रदान की है। अतः इकरारनामा दिनाँक 11.08.2013 को प्रकरण रियल एस्टेट (भू–संपदा) की श्रेणी में नहीं था। स्पष्ट है कि प्रश्नगत् भू–संपदा के लिये आवेदक द्वारा मय ब्याज इकरारनामा के अधीन भुगतान की गई राशि 11 लाख रू. वापिस किये जाने की माँग की गई है, साथ ही प्लॉट सी–2 एवं सी–3 का आधिपत्य आवेदक के पक्ष में प्रदान किये जाने हेतु एवं विक्रय विलेख निष्पादन का निर्देश दिये जाने की याचना की गई है, यह स्पष्ट नहीं है, कि आवेदक क्या याचना चाहता है? भुगतान की गई राशि मय ब्याज की वापसी की माँग की जा रही है, साथ ही साथ विक्रय विलेख का निष्पादन व आधिपत्य प्रदान किये जाने के निर्देश प्रदान किये जाने की भी माँग की जा रही है। राहत राशि की अस्पष्टता एवं विरोधाभाषी होने के कारण आवेदक के आवेदन पर विचारण किया जाना संभव नहीं है। चूँकि यह आवेदन आवेदक द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किये जाने के आधार पर किया गया है। जबकि अनुबंध अधीन प्रश्नगत संपत्ति अनुबंध निष्पादन के दौरान व्यवर्तित न होने व कृषि भूमि होने के कारण रियल एस्टेट (भू–संपदा) की श्रेणी में नहीं थी। अतः प्राधिकरण को आलोच्य संपत्ति तत्समय भू–संपदा की श्रेणी में नहीं होने के कारण विचारण क्षेत्राधिकार के दायरे में नहीं है। अस्तु आवेदक का आवेदन प्रांरभिक स्तर पर प्रचलन योग्य नहीं होने से निरस्त किया जाता है। आवेदक सक्षम फोरम में अनुबंध के प्रवर्तन के लिये आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	