छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–213 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02348**

आवेदक :– श्रीमती के. लक्ष्मी राव, पति–स्व. श्री के.ए.एस.राव, पता–एस–126, बालाजी ग्रीन सिटी, सोनडोंगरी मार्ग, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन, प्रो.–श्री देवतनु चक्रवर्ती, कार्या.– द्वितीय तल, शॉप क्रं.–02, ईश्वरी प्लाजा, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''वसुंधरा विहार'', पता–कुम्हारी, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/05/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री प्रद्युम्न बक्शी उपस्थित। – अनावेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री डेरेश्वर बंजारे उपस्थित। – आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश–01, नियम–09 व्यवहार प्रक्रिया संहिता एवं सहपठित आदेश–22 नियम–03 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका के पति–श्री के.ए.एस.राव ने अनावेदक तनु कन्स्ट्रक्शन से दिनाँक 19.02.2008 को जमीन क्रय करने का इकरारनामा निष्पादित किया था तथा इकरारनामा के शर्तों के अनुरूप क्रय की गई भूमि का पंजीयन जीवित रहते तक श्री के. ए.एस. राव द्वारा नहीं कराया गया था। दिनाँक 21.04.2021 को श्री के.ए.एस. राव की मृत्यु हो गई है। श्री के.ए.एस. राव द्वारा अनावेदक के विरूद्ध माननीय प्राधिकरण के समक्ष जीवित रहते तक कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई थी। यदि श्री के.ए.एस. राव द्वारा अनावेदक के विरूद्ध कोई शिकायत प्रस्तुत किया जाता, तो ऐसी स्थिति में प्रकरण लंबित रहने तक उनके विधिक वारिसानों को आदेश–22 नियम–03 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के तहत् पक्षकार बनाया जा सकता था। स्व. श्री के.ए. एस. राव के विधिक वारिसानों को शिकायत प्रस्तुत करने हेतु कोई विधिक अधिकार शेष नहीं रह गया है, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरर्थक एवं आधारहीन है। आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई दस्तावेज माननीय	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–213 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02348**

आवेदक :– श्रीमती के. लक्ष्मी राव, पति–स्व. श्री के.ए.एस.राव, पता–एस–126, बालाजी ग्रीन सिटी, सोनडोंगरी मार्ग, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन, प्रो.–श्री देवतनु चक्रवर्ती, कार्या.– द्वितीय तल, शॉप क्रं.–02, ईश्वरी प्लाजा, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''वसुंधरा विहार'', पता–कुम्हारी, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है कि स्व. श्री के.ए. एस. राव की पत्नि है एवं पत्नि की हैसियत से शिकायत प्रस्तुत किये जाने हेतु कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा आवेदिका द्वारा स्व. श्री के.ए.एस. राव के अन्य विधिक वारिसानों को प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया गया है। अर्थात् आदेश–01, नियम–09 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के तहत् आवश्यक पक्षकारों का असंयोजन है। ऐसी स्थिति में आवेदिका का शिकायत प्रकरण में आदेश–22, नियम–03 व्यवहार प्रक्रिया संहिता एवं आदेश–01 नियम–09 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के प्रतिकूल होने से प्रचलन योग्य नहीं है। फलस्वरूप आवेदिका का शिकायत प्रथम दृष्टया में निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक एवं स्व. श्री के.ए.एस. राव के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनॉक 19.02.2008 के विवादित इकरारनामा के आधार पर आवेदिका माननीय रेरा के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। किन्तु शिकायत प्रस्तुत करने हेतु वैध वारिसान प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं की है, जिससे स्पष्ट है कि स्वस्थचित्त मस्तिष्क से माननीय रेरा के समक्ष शिकायत प्रस्तुत नहीं किया गया है। स्वाभाविक प्रश्न उत्पन्न होता है कि प्रकरण के निराकरण में म स्व. श्री के.ए.एस. राव के वैध वारिसान आवेदिका के अलावा प्रत्यक्ष–अप्रत्यक्ष रूप से और कौन–कौन मृतक के परिवार के सदस्यों/वारिसान है। शिकायत पत्र में उल्लेख नहीं है और न ही आवेदिका द्वारा शिकायत पत्र के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में उक्त शिकायत का माननीय रेरा द्वारा विचारण कर निर्णय दिया जाना असंगत एवं दूषित हो जायेगा। आवेदिका के शिकायत पत्र पर विचारण के प्रारंभिक स्तर पर ही उक्त प्रकरण के निराकरण के लिये सिविल	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–213 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02348**

आवेदक :– श्रीमती के. लक्ष्मी राव, पति–स्व. श्री के.ए.एस.राव, पता–एस–126, बालाजी ग्रीन सिटी, सोनडोंगरी मार्ग, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन, प्रो.–श्री देवतनु चक्रवर्ती, कार्या.– द्वितीय तल, शॉप क्रं.–02, ईश्वरी प्लाजा, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''वसुंधरा विहार'', पता–कुम्हारी, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	न्यायालय से विधिक वैध वारिसान प्रमाण पत्र के बगैर विचारण किया जाना न्यायसंगत नहीं होगा, इसलिये आवेदिका की शिकायत पत्र निरस्त किया जाना न्यायहित में आवश्यक है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के छ.ग. शासन में प्रस्थापना के पूर्व स्व. श्री के.ए.एस. राव एवं अनावेदक के मध्य इकरारनामा निष्पादित किया गया था। छ.ग. में माननीय रेरा की स्थापना के पूर्व 05 वर्ष स्व. श्री के.ए.एस. राव जीवित करते हुये 05 वर्ष तक शिकायत प्रस्तुत नहीं की गई और न ही माननीय रेरा के स्थापना के पूर्व इकरारनामा निष्पादित है। दिनाँक 19.02.2008 के पश्चात् वर्ष 2013 के पश्चात् वाद उत्पन्न हो चुका था, तब भी किसी प्रकार का शिकायत या वाद किसी न्यायालय में संस्थित नहीं करवाया गया, जबकि सिविल न्यायालय में उपचार स्थापित किया गया, इसलिये उक्त प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा अपने शिकायत पत्र में किस खसरा, रकबा से संबंधित आवेदिका के पति द्वारा इकरारनामा अनावेदक के साथ क्रय हेतु निष्पादित कराया गया था, वह भी अंकित नहीं की गई है, जिस कारण उक्त प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3(2) उपधारा–1(क) उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा के संबंध में प्राधिकरण में परियोजना का रजिस्ट्रीकरण उपेक्षित नहीं है। छत्तीसगढ़ राज्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 स्थापना के पूर्व उभय पक्ष से संबंधित इकरारनामा की भूमि के क्रय–विक्रय के संबंध में प्रोजेक्ट माननीय रेरा में पंजीकृत नहीं है, चूँकि उक्त भूमि आवेदिका के पति एवं अनावेदक द्वारा क्रय–विक्रय हेतु की गई इकरारनामा दिनाँक 19.02.2008 की भूमि 500 वर्गमीटर से कम	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–213 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02348**

आवेदक :– श्रीमती के. लक्ष्मी राव, पति–स्व. श्री के.ए.एस.राव, पता–एस–126, बालाजी ग्रीन सिटी, सोनडोंगरी मार्ग, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन, प्रो.–श्री देवतनु चक्रवर्ती, कार्या.– द्वितीय तल, शॉप क्रं.–02, ईश्वरी प्लाजा, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''वसुंधरा विहार'', पता–कुम्हारी, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है। अनावेदक उक्त भूमि में परियोजना चालू नहीं किया था, जिस कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत पत्र प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि प्रकरण की चलने की स्थिति में स्व. श्री के.ए.एस. राव व अनावेदक के मध्य निष्पादित इकरारनामा के आधार पर उक्त भूमि का खसरा रकबा नं.–500 वर्गमीटर से अधिक या धारा–3(2) उपधारा–1(क) के अनुसार पंजीयन किया जाना अपेक्षित था, प्रमाणित करने का भार आवेदिका को होगी। पक्षकार के मध्य संविदा/अनुबंध निष्पादित होने के पश्चात् किसी पक्षकार की मृत्यु होती है, स्वयं संविदा/अनुबंध समाप्त हो जाती है, ऐसी स्थिति में आवेदिका का अधिकार विहिन होने के कारण उक्त प्रकरण माननीय रेरा में प्रचलन योग्य नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। उभय पक्ष का अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पर तर्क श्रवण किया गया। आवेदिका द्वारा सक्षम न्यायालय का वैध वारीसान प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आपत्ति स्वीकार की जाती है, प्रकरण बिना गुण–दोष पर निराकरण किये समाप्त किया जाता है। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	