



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01219

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती शोभा वंजारे, पति—स्व. श्री किशोर वंजारे,
निवासी—जीवन बीमा कॉलोनी,
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स मास बिल्डकॉन,
द्वारा—प्रोपराईटर श्री आकाश पवार,
निवासी—18, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सुदीप जोहरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अरुण मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

आदेश

(दिनांक—02 / 08 / 2021)

आवेदिका श्रीमती शोभा वंजारे, पति—स्व. श्री किशोर वंजारे, निवासी—जीवन बीमा कॉलोनी, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके पति, जिनका निधन दिनांक 03.11.2019 हो चुका है, ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में रूपये 700/- वर्गफीट की दर से भूखण्ड क्रय करते हुये 3 बी.एच.के. डूप्लेक्स मकान हेतु कुल राशि रूपये 20,00,000/- में इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका के पति ने अनावेदक को अप्रैल, 2016 से मासिक किश्तों के रूप में कुल रूपये 10,00,000/- का भुगतान किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा केवल रूपये 8,75,000/- की ही रसीदें प्रदाय की गई है। आवेदिका की पति के मृत्यु के पश्चात् उसकी पुत्री ने अनावेदक से अनेकों बार संपर्क कर उपरोक्तानुसार दी गई राशि वापस करने का अनुरोध किया। इस दौरान

आवेदिका की पुत्री को यह जानकारी हुई कि अनावेदक द्वारा कोई आवश्यक अनुमति प्राप्त किये बगैर ही अवैध प्रोजेक्ट का निर्माण किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा राशि वापस नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया और पुलिस के समक्ष भी शिकायत की। आवेदिका के अनुसार नगर पुलिस अधीक्षक के कार्यालय में आवेदिका व अनावेदक ने भी अपना बयान दर्ज कराया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदिका के पति के फर्जी हस्ताक्षर कर कूटरचित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये, जिसका विशेषज्ञ परीक्षण कराया गया है। आवेदिका ने उससे संबंधित दस्तावेज रिकार्ड पर बुलवाये जाने का लेख करते हुये अनावेदक को रूपये 10,00,000/- मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदक के विरुद्ध अवैध कॉलोनी निर्माण के संबंध में कार्यवाही करने का भी 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 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 प्रस्तुत जवाब में प्रारंभिक आपत्ति करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने विधिवत् शपथ पत्र प्रस्तुत कर आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदन के साथ संलग्न शपथ पत्र उनकी पुत्री द्वारा प्रस्तुत किया गया है। इसी प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत मुख्तयारनामाखास अपूर्ण है, क्योंकि उक्त दस्तावेज में गवाहों का उल्लेख नहीं है और ना ही उनके हस्ताक्षर है। अतः परिवाद के संलग्न आवेदिका की पुत्री का शपथ पत्र स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। साथ ही शिकायत पत्र में आवेदिका के पति के मृत्यु पश्चात् उनके विधिक वारिसानों को पक्षकार नहीं बनाया गया है। अतः आवेदिका का आवेदन उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदिका के पति ने विवादित सौदे हेतु केवल रूपये 8,75,000/- का भुगतान किया था, जिसमें से अनावेदक ने रूपये 6,60,000/- वापस कर दिये है और शेष रूपये 2,15,000/- वापस करने से अनावेदक ने कभी इंकार नहीं किया है। परन्तु वर्तमान में कोविड-19 के कारण व्यवसाय बंद होने की वजह से शेष राशि का भुगतान करने में विलंब हो रहा है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसके व आवेदिका के स्व. पति के मध्य दिनांक 31.08.2016 को विवादित सौदे हेतु इकरारनामा निष्पादित किया गया। परन्तु आवेदिका के स्व. पति द्वारा किसी भी

शर्त का पालन नहीं किया गया । अनावेदक के अनुसार आवेदिका के पति शासकीय सेवक थे, इसलिये उनके द्वारा संबंधित संपत्ति को क्रय करने हेतु अपने विभाग को सूचित कर आयकरदाता होने के कारण आवेदिका द्वारा उल्लेखित राशि को अपनी आयकर विवरणी में दर्शाया होगा। किन्तु आवेदिका ने इस संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि माननीय प्राधिकरण का गठन हो जाने के कारण प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं करा पाने की वजह से अनावेदक ने प्राधिकरण के गठन के उपरांत कोई भी प्रोजेक्ट या ब्रोशर प्रचारित नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत हेण्डराइटिंग विशेषज्ञ की रिपोर्ट व रकम वापसी किये जाने संबंधी दस्तावेजों में हस्ताक्षर में अंतर इसलिये है, क्योंकि आवेदिका के स्व. पति का दाहिने हाथ का अंगूठा नहीं था। उनकी हथेली में चार उंगलियाँ होने के कारण हस्ताक्षर में भिन्नता स्वभाविक है। आवेदिका ने उक्त वास्तविकता को छुपाकर आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदिका के स्व. पति ने अनावेदक के पक्ष में दिनांक 23.10.2019 को सहमति पत्र निष्पादित किया था। उक्त सहमति पत्र के अनुसार उसके द्वारा छह महीने में एनेक्सर सी-41 से सी-43 में प्राप्त राशि को वापस नहीं किये जाने पर उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा शून्य व निष्प्रभावी हो जावेगा। आवेदिका की पुत्री द्वारा अनावेदक को मारने की धमकी दिये जाने पर उसने दिनांक 28.01.2020 को थाना न्यू राजेन्द्र नगर व पुलिस अधीक्षक, रायपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने इसी कारण अनावेदक के विरुद्ध सारहीन शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका के स्व. पति व अनावेदक के मध्य विवादित सौदे हेतु वर्ष 2016 में

इकरारनामा निष्पादित हुआ था। आवेदिका के अनुसार उसके पति ने सौदे हेतु रूपये 10,00,000/- का भुगतान किशतों में किया था, जिसमें से उसने रूपये 8,75,000/- की रसीद भी प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदिका के स्व. पति ने केवल रूपये 8,75,000/- का भुगतान किया था, जिसमें से राशि रूपये 6,60,000/- आवेदिका के पति को वापस की जा चुका है। आवेदिका ने उक्त राशि वापस करने संबंधी दस्तावेज में उसके स्व. पति के हस्ताक्षर को फर्जी बताते हुये हस्तलेख विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत की है। इस संबंध में अनावेदक ने आवेदिका के पति के दाहिने हाथ में अंगूठा नहीं होने के कारण हस्ताक्षर में अंतर आना स्वभाविक होने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये आवेदिका के परिवार में उसकी पुत्री को प्राप्त मुख्तयारनामा-खास अपूर्ण होने के कारण उसकी पुत्री को शपथ पत्र प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होने का भी लेख किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद में विचारणीय विषय यह है कि सौदे हेतु कितनी राशि का भुगतान हुआ था? और क्या, अनावेदक द्वारा कोई राशि वापस की गई है ? इस संबंध में आवेदिका ने संपूर्ण भुगतान को प्रमाणित करने हेतु दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। इसी प्रकार राशि वापस किये जाने के संबंध में प्रस्तुत दस्तावेज भी विवादित है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने दिवंगत पति के विधिक वारिसानों का भी उल्लेख नहीं किया है। उपरोक्त उल्लेखित विषयों के संबंध में कोई विनिश्चय किये जाने हेतु तथा दस्तावेजों की प्रामाणिकता स्थापित करने हेतु गवाहों व अन्य साक्ष्यों की आवश्यकता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत गठित छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा उसके समक्ष शिकायतों के शीघ्र समाधान हेतु संक्षिप्त विचारण (समरी ट्रायल) कर शिकायतों का निराकरण किया जाता है। लेकिन आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का निराकरण उक्त प्रक्रिया अंतर्गत किया जाना संभव नहीं है। वाद पत्र के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उपरोक्त उल्लेखित वाद विषय का निराकरण व्यवहार वाद के माध्यम से ही संभव है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम,

2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत विवादित प्रोजेक्ट का प्राधिकरण में पंजीयन कराये बगैर ही इकाईयों का सौदा कर राशि प्राप्त की है। अतः इस संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को पृथक से अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष