छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक : 140 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2020-01098**

आवेदक :– श्री आर.टी. वानखेड़े विरूद्ध तनु कन्स्ट्रक्शन, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री एम.ए. अंसारी तथा अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री डेरेश्वर बंजारे। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत कर कथन किया गया है कि उसने अनावेदक के ग्राम–उरला, देवबलौदा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग स्थित आवासीय प्रोजेक्ट में रूपये 600 प्रति वर्गफीट की दर से 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनाँक 08.07.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक के अनुसार उक्त इकरारनामा में इकरारशुदा भूमि का खसरा नं. उल्लेखित नहीं है। आवेदक ने विवादित सौदे हेतु अक्टूबर, 2017 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि रूपये 6,00,000/– का भुगतान कर दिया है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक ने इकरारनामा निष्पादन के समय प्रोजेक्ट की संपूर्ण भूमि को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से अपने नाम पर अंतरित कर सक्षम प्राधिकारी से ले–आउट स्वीकृत कराने तथा स्वीकृत ले–आउट अनुसार निर्माण कार्य कराने का कथन किया था। इसके अतिरिक्त इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि इकरारनामा दिनाँक से पांच वर्ष पश्चात् यदि आवेदक विवादित भूखण्ड को अनावेदक के माध्यम से/अनावेदक को, विक्रय करना चाहेगा, तो तत्समय प्रचलित दर जो कि संभावित मूल्य रूपये 1200 प्रति वर्गफीट या उससे अधिक नहीं होगी, पर विक्रय करा दिया जावेगा। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदक ने स्वामित्व का अंतरण होने में तकनीकी समस्या होने के कारण अंतरण व विकास अनुज्ञा प्राप्ति में विलंब होने के संबंध में उसे मौखिक रूप से सूचित किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य नहीं किया गया है। अनावेदक ने आज दिनाँक तक इकरारनामा अनुसार ले–आउट की स्वीकृति तथा कॉलोनी के विकास अथवा भूखण्ड के चिन्हाँकन के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है और ना ही कोई जानकारी प्रदाय की है। आवेदक ने लेख किया है कि इकरारनामा की शर्त का परिपालन करने हेतु निवेदन किये जाने पश्चात् अनावेदक ने विवादित भूखण्ड का वर्तमान मूल्य रूपये 850 प्रति वर्गफीट होने का मिथ्या कथन कर सादे कागज पर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 140 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2020-01098**

आवेदक :– श्री आर.टी. वानखेड़े विरूद्ध तनु कन्स्ट्रक्शन, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दिनाँक 16.01.2020 को उक्त संबंध में आवेदक से सहमति प्राप्त कर ली थी। सहमति अनुसार अनावेदक को अप्रैल, 2020 से जुलाई, 2020 तक विवादित भूखण्ड की विक्रय प्रतिफल की राशि का उपरोक्त उल्लेखित रूपये 850 प्रति वर्गफीट की दर से भुगतान करना था। परन्तु अनावेदक ने दिनाँक 02.06.2020 को विधिक नोटिस प्रेषित करते हुये उपरोक्त उल्लेखित सहमति को शून्यवत समझा जाने का दुर्भावनापूर्ण अभिकथन करते हुये 15 दिवस के भीतर विवादित भूखण्ड के डेव्हलपमेंट शुल्क व रजिस्ट्री बैनामा की राशि का भुगतान करने तथा रजिस्ट्री दिनाँक निर्धारित कर आवश्यक कार्यवाही करने का उल्लेख किया है। आवेदक ने दिनाँक 21.07.2020 को उपरोक्त नोटिस का जवाब प्रेषित किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा पूर्व निष्पादित इकरारनामा का उल्लंघन करते हुये व्यवसायिक कदाचरण किया गया है। अनावेदक ने आवेदक को उसके विरूद्ध व्यवहार न्यायालय में वाद संस्थित कराये जाने के संबंध में भी नोटिस दिनाँक 12.08.2020 प्रेषित किया है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि तथा 1200 प्रति वर्गफीट पर विक्रय किये जाने की शर्त अनुसार अंतर की राशि रूपये 6,00,000/– दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने और अनावेदक को दण्डित करते हुये अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया है। – प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को नोटिस प्रेषित किया गया। अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने के पूर्व अनावेदक ने समान विषय वस्तु के संबंध में माननीय न्यायालय श्रीमान कु. रूचिका अग्रवाल व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग–2, भिलाई–3, जिला–दुर्ग के समक्ष वाद प्रस्तुत किया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने इस संबंध में आवेदक को दिनाँक 02.06.2020 को प्रेषित नोटिस का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसने उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण में अनुतोष स्वरूप आवेदक को पंजीयन की राशि तथा विकास शुल्क की राशि भुगतान कर रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु निर्देशित किये	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक : 140 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2020-01098**

आवेदक :– श्री आर.टी. वानखेड़े विरूद्ध तनु कन्स्ट्रक्शन, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जाने का अनुरोध किया है। माननीय न्यायालय द्वारा दिनाँक 08.07.2020 को प्रकरण की सुनवाई कर अग्रिम कार्यवाही हेतु दिनाँक निर्धारित की गई है। अनावेदक ने प्रकरण संस्थित कराये जाने के संबंध में आवेदक को सूचित भी किया है। आवेदक ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष दिनाँक 31.08.2020 को शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। – अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति व संलग्न दस्तावेजों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदक के विरूद्ध माननीय व्यवहार न्यायालय कु. रूचिता अग्रवाल, व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग–2, भिलाई, जिला–दुर्ग के समक्ष व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया है। माननीय न्यायालय द्वारा पेशी दिनाँक 08.07.2020 को सुनवाई पश्चात् उक्त प्रकरण को अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत किया गया है। उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने अनुतोष के रूप में आवेदक को विवादित इकरारनामा अनुसार पंजीयन राशि तथा विकास शुल्क की राशि भुगतान करने हेतु निर्देशित करने संबंधी आदेश पारित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने दिनाँक 31.08.2020 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत पत्र की कंडिका–9 में भी अनावेदक द्वारा नोटिस के माध्यम से व्यवहार वाद दिनाँक 07.07.2020 को संस्थित किये जाने की सूचना प्राप्त होने का उल्लेख किया है। – चूँकि प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत होने के पूर्व ही अनावेदक द्वारा समान वाद विषय पर माननीय व्यवहार न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत किया जा चुका है। अतः उक्त परिप्रक्ष्य में आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद मे प्राधिकरण द्वारा अग्रिम सुनवाई कर कोई कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत् व न्यायोचित नहीं है। आवेदक को माननीय व्यवहार न्यायालय के समक्ष उपस्थित होकर वांछित अनुतोष प्राप्त करने की सलाह दी जाती है। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही/– सही/– **(राजीव कुमार टम्टा)** **(विवेक ढाँड)** सदस्य अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 140 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2020-01098**

आवेदक :– श्री आर.टी. वानखेड़े विरूद्ध तनु कन्स्ट्रक्शन, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर