छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00270**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

श्री देवेन्द्र खटुजा, पिता–श्री मोतीलाल खटुजा,
पता–सी–434, समता कॉलोनी,
रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

समता सहकारी गृह निर्माण समिति,
द्वारा–अध्यक्ष श्री शैलेष कुमार मिश्रा,
पता–समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

आदेश
(दिनाँक–14/05/2019)

आवेदक श्री देवेन्द्र खटुजा, पिता–श्री मोतीलाल खटुजा, पता–सी–434, समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक एक पंजीकृत सहकारी गृह निर्माण समिति है, जिसका उद्देश्य अपने सदस्यों को उचित दर पर भूखण्ड उपलब्ध कराना है। आवेदक भी उक्त समिति का अंशधारक सदस्य है। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा समता कॉलोनी में 2400 वर्गफुट क्षेत्रफल का भूखण्ड क्रय करने हेतु अनावेदक को आवेदन प्रस्तुत किया गया था और अनावेदक को सदस्यता शुल्क एवं भूखण्ड आबंटन हेतु दिनाँक 08.06.1981 को रूपये 5,505/– का भुगतान भी किया गया था। तत्पश्चात् भूखण्ड के संपूर्ण विक्रय मूल्य की शेष राशि दिनाँक 19.08.1981 को उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान किया गया था। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु अनावेदक द्वारा वर्ष 1981 में ही संपूर्ण विक्रय मूल्य प्राप्त करने के बावजूद, उसे पिछले लगभग 38 वर्षों से भूखण्ड का आबंटन नहीं किया गया है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक को दिनाँक 22.10.2018 को विधिक सूचना प्रेषित की गई थी, जिसमें अनावेदक ने दिनाँक 12.11.2018 को जवाब प्रेषित करते हुए उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु राशि जमा करने की तिथि पर आवेदक के नाबालिक होने के कारण वह संविदा करने हेतु सक्षम नहीं था, इसलिए अनावेदक द्वारा जमा राशि (ब्याज सहित) का चेक आवेदक के

अधिवक्ता को डाक से प्रेषित किया गया था। आवेदक के अनुसार उसके उक्त समिति का सदस्य होने के कारण वह अनावेदक से भूखण्ड प्राप्त करने का हकदार है। आवेदक ने अनावेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड उपलब्ध कराने या भूखण्ड उपलब्ध न होने पर वर्तमान बाजार मूल्य के अनुसार राशि दिलाने का प्राधिकरण से अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति सहित लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन वाद वर्ष 1981 का होने के कारण ''भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908'' एवं ''छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960'' की धारा–65 के तहत् समय बाधित है। अनावेदक का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में उपपंजीयक, सहकारी सोसायटी, रायपुर द्वारा दिनाँक 01.07.2003 को, ''छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960'' की धारा–64 और 66 के तहत्, निर्णय पारित किया जा चुका है। अतः प्रश्नाधीन वाद माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय न होने से निरस्त योग्य है। अनावेदक ने उक्त आपत्ति के साथ विस्तृत जवाब प्रस्तुत करते हुए प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु वर्ष 1981 में अनावेदक को राशि दिए जाने का कथन किया गया है। यदि प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु संपूर्ण प्रतिफल की राशि भुगतान करने के बावजूद आवेदक को इसका आबंटन नहीं किया गया था, तो वर्ष 1981 से वर्ष 2019 तक अर्थात् लगभग 38 वर्षों की अवधि में इसे प्राप्त करने हेतु आवेदक द्वारा किए गए सार्थक प्रयासों के संबंध में कोई दस्तावेज या प्रमाण, प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाने थे, जो नहीं किए गए हैं। प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु राशि भुगतान करने के लगभग 38 वर्षों बाद आवेदक द्वारा इसके आबंटन की मांग हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना समाधानकारक प्रतीत नहीं होता है। निश्चित

तौर पर प्रस्तुत वाद समय बाधित वाद की श्रेणी में आता है। यदि सहकारी गृह निर्माण समितियों व उनके सदस्यों/आबंटितियों के मध्य किसी प्रकार का विवाद उद्भूत होता है, तो ''छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960'' में वर्णित प्रावधानों के अनुसार इसके निराकरण हेतु उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ सक्षम प्राधिकारी है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में उपपंजीयक, सहकारी सोसायटी, रायपुर द्वारा दिनाँक 01.07.2003 को ''छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960'' की धारा–64 व 66 के तहत् विधिवत् रूप से आदेश पारित किया जा चुका है। यदि आवेदक सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित उक्त आदेश से व्यथित था, तो उसे सक्षम न्यायालय के समक्ष इसकी विधिवत् अपील प्रस्तुत करनी थी। किंतु आवेदक द्वारा इसके अपील/पुनरीक्षण हेतु अब तक कोई प्रयास न करते हुए प्राधिकरण के समक्ष नए सिरे से आवेदन प्रस्तुत करना विधिसम्मत् नहीं है। निश्चित तौर पर प्रस्तुत वाद में res judicata का सिद्धांत लागू होने से उक्त वाद पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी भी तरह के अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष