छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00706-0714,0717-0720, 0722-0723, 0741, 0749-0752, 0759, 0773, 0783, 0844-0846**

– समक्ष –

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

(1) श्री दिनेश कुमार साहू, पिता–श्री विष्णु प्रसाद साहू,
निवासी–प्लॉट नं.–113, सरोजनी नगर,
दरोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(2) श्रीमती अर्चना झा, पति–श्री बद्रीनारायण झा,
निवासी–क्वॉ. नं.–8बी, स्ट्रीट नं.–6,
सेक्टर–9, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(3) श्रीमती ए. लक्ष्मी, पति–श्री ए.वाय.व्ही. चेनुलु,
निवासी–522, गुलमोहर तालपुरी,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(4) श्रीमती चित्रकला बाई पंतवणे, पति–श्री चन्द्रभान पंतवणे,
निवासी–नया कुर्सीपार,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(5) श्री सुनील प्रसाद, पिता–श्री सुदामा प्रसाद,
निवासी–17, व्ही.आई.पी. नगर,
रिसाली, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(6) श्रीमती बीना साहा, पति–श्री अरविंद कुमार साहा,
निवासी–आई/ए, स्ट्रीट नं.–76,
सेक्टर–6, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(7) श्री प्रबीर कुमार दत्ता, पिता–स्व. श्री प्रफुल्ल कुमार दत्ता,
निवासी–एम.आई.जी.–43, बत्तीस एकड़ एरिया,
सी.जी. हाउसिंग बोर्ड, इन्डस्ट्रियल इस्टेट,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(8) श्रीमती आशा मार्कण्डे, पति–श्री गुमान सिंह,
निवासी–रिसाली, पोस्ट–सिविक सेन्टर,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(9) श्रीमती सूर्यमणी पत्रो, पति–श्री शरद चन्द्र पत्रो,
निवासी–216, नया रूआबांधा सेक्टर,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(10) श्री राधे लाल साहू, पिता–श्री कुंजलाल साहू,
निवासी–क्वॉ. नं.–एल / 10 / 04, रेल्वे कॉलोनी,
डोंगरगढ़, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

(11) श्रीमती प्रियंका सिंह, पति–श्री संतोष कुमार,
निवासी–ग्राम–बहियारा, पोस्ट–नरही चण्डी,
थाना–चण्डी, जिला–भोजपुर, (बिहार)

(12) श्रीमती निधि शर्मा, पति–श्री दीपेन्द्र शर्मा,
निवासी–सी. / 1, तृतीय तल, सांई राम इन्क्लेव,
8जी क्रॉस, मुन्नेकोलाल, शिरडी सांई बाबा मंदिर,
बैंगलोर (कर्नाटका)

(13) श्री विवेक पाठक, पिता–स्व. डॉ. व्ही.डी. पाठक,
निवासी–R/O-LIG-581, पद्नाभपुर,
जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(14) श्री विजय देवांगन, पिता–श्री द्वारिका देवांगन,
निवासी–R/O–वार्ड नं.–7,
शंकरपुर, जिला–राजनांदगॉव (छ.ग.)

(15) श्रीमती संतोषी देवांगन, पति–श्री गोकुल राम देवांगन,
निवासी–R/O–वार्ड नं.–47, नगर निगम के पास,
लेबर कोर्ट के सामने, उतई रोड,
सिविल लाईन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(16) श्री कृष्णा कुमार दास, पिता–श्री शेषनारायण दास,
निवासी–R/o 13 / 7, फेस–2, ऋषभ नगर,
महावीर कॉलोनी के बगल, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(17) श्री सत्यनारायण चौधरी, पिता–स्व. श्री मुसाफिर चौधरी,
निवासी–R/O हिन्द नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(18) श्रीमती पूनम साहू, पति–श्री भुनेश्वर कुमार साहू,
निवासी–R/O क्वॉ नं.–13 / ए, स्ट्रीट–27,
सेक्टर–4, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(19) श्रीमती सुनेता डेहरे, पति–श्री दिनेश कुमार डेहरे,
निवासी–R/O सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया,
स्टॉफ क्वॉ. ए / 4, सेक्टर–6,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(20) श्रीमती चित्रलेखा देवांगन, पति–श्री गोपाल कृष्ण देवांगन,
निवासी–R/O मकान नं.–87, वार्ड नं.– 29,
गौतम नगर, सेक्टर–11, जोन–1, कुर्सीपार,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(21) श्री सत्येन्द्र कुमार सोनी, पिता–स्व. श्री श्याम लाल सोनी,
निवासी–R/O वार्ड नं.–10, दुर्गे चौक,
शंकर नगर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(22) श्रीमती कीर्ति साहू, पति–श्री बोधन साहू
निवासी–केलाबाड़ी, वार्ड नं.–41,
मुस्लिम संस्कृति भवन के पास, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(23) श्री दानेश्वर कुमार देवांगन, पिता–श्री लखन लाल देवांगन,
निवासी–R/O ग्राम–मोहदीपाट, पोस्ट–खुरसुनी,
थाना–अर्जुदा, जिला–बालोद (छ.ग.)

(24) कु. नन्दा पिल्ले, पिता–स्व. श्री एम. ए. पिल्ले,
निवासी–R/O क्वॉ. नं.–5ए, स्ट्रीट नं.–9,
सेक्टर–10, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(25) श्रीमती आरती पिल्ले, पति–श्री रमेश पिल्ले,
निवासी–R/O क्वॉ. न.–5ए, स्ट्रीट नं.–9,
सेक्टर–10, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(26) श्रीमती विद्या गजभिये, पति–श्री दिलीप कुमार गजभिये,
निवासीा–R/O गायत्री मंदिर के पास, छुईखदान,
पोस्ट–छुईखदान, तह.–छुईखदान,
जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) .... आवेदकगण

विरूद्ध

(1) मेसर्स जगदम्बा इन्फ्राटेक,
द्वारा–पार्टनर (1) श्री संदीप उपलांजेवार,
(2) श्री राजु महाकालकर,
(3) श्री अजय अडगरवार,
(4) श्री ओमप्रकाश शारदा,
(5) श्री दिनेश थोल,
(6) श्री उदय सिंह भदोरिया,
(7) श्री मनोज चजलानी,
(8) श्री महेश बतरा,
निवासी–किला वार्ड, विट्ठहल मंदिर, भद्रावती, जिला–चन्द्रपुर (महाराष्ट्र)

(2) एक्टिव ग्रोथ आई.एन.सी.
द्वारा–श्री विशाल नायडु, पिता–श्री पी. किशोर,
निवासी–फ्लैट नं.–1103, 1104,
शांति रेसीडेन्सी, गंगा डायग्नोस्टिक के पास,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''बालाजी ड्रीम सिटी'', राजनांदगांव)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA200718000617
आदेश
(दिनाँक–30/01/2020)

आवेदकगण श्री दिनेश कुमार साहू व अन्य 25 के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विभिन्न प्रकार के भूखण्डों, जिन्हें एतद् पश्चात् उल्लेखित सूची में दर्शित किया गया है, को विभिन्न दिनाँकों में दर्शित दर से विक्रय करने का करार/अनुबंध कर भूखण्डों के समक्ष सूची में दर्शित करार मूल्य प्राप्त कर लिये जाने के उपरांत भी, ना तो भूखण्डों का विन्यास ब्रोशर के अनुरूप किया गया है और ना ही रकम प्राप्त करने के उपरांत अनुबंध में उल्लेखित भूखण्ड का उन्हें विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। आवेदकगणों द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड, अदा की गई राशि एवं करार/अनुबंध निम्नानुसार हैं:–

क्रं.	प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड क्रमांक	इकरारनामा दिनाँक	सौदे की राशि	भुगतान दिनाँक	कुल जमा राशि
1	M-PRO-2019-00706	श्री दिनेश कुमार साहु, पिता–श्री विष्णु प्रसाद साहु	533	23.03.2018	6,78,121	04.04.2018	6,78,000
2	M-PRO-2019-00707	श्रीमती अर्चना झा पति–श्री बद्रीनारायण झा	275, 276	07.03.2018	10,91,900	02.10.2018	20,54,300
			375, 376, 377	11.05.2018	19,97,400		
3	M-PRO-2019-00708	श्रीमती ए. लक्ष्मी, पति–श्री ए.वाय.व्ही. चेनुले	373, 374	11.05.2018	13,30,000	18.09.18	8,10,000
4	M-PRO-2019-00709	श्रीमती चित्रकला बाई पंतवणे, पति–श्री चन्द्रभान पंतवणे	114	03.04.2018	9,82,632	03.04.2018	8,91,001
5	M-PRO-2019-00710	श्री सुनील प्रसाद, पिता–श्री सुदामा प्रसाद	328	05.07.2017	9,16,460	24.04.2018	6,35,730
6	M-PRO-2019-00711	श्रीमती बीना साहा, पति–श्री अरविंद कुमार साहा	531	–	6,45,500	10.03.2018	2,56,000
7	M-PRO-2019-00712	श्री प्रबीर कुमार दत्ता, पिता–स्व. श्री प्रफुल्ल कुमार दत्ता	378, 379	16.05.2018	13,31,600	12.06.2018	6,65,000
8	M-PRO-2019-00713	श्रीमती आशा मार्कण्डे, पति–श्री गुमान सिंह	418	05.07.5017	6,54,852	10.08.2018	5,71,455

9	M-PRO-2019-00714	श्रीमती सूर्यमणी पात्रो, पति–श्री शरद चन्द्र पात्रो	528	23.12.2017	6,45,500	16.05.2018	5,05,000
10	M-PRO-2019-00717	श्री राधेलाल साहू, पिता–श्री कुंजलाल साहू	372	03.04.2019	6,65,800	28.01.2018	2,43,000
11	M-PRO-2019-00718	श्रीमती प्रियंका सिंह , पति–श्री संतोष कुमार	539	11.10.2017	6,05,000	11.10.2017	1,82,000
12	M-PRO-2019-00719	श्रीमती निधि शर्मा, पति–श्री दीपेन्द्र शर्मा	329	03.04.2019	6,78,000	07.10.2018	2,00,000
13	M-ALL-2019-00720	श्री विवेक पाठक, पिता–डॉ. वी.डी. पाठक	90	—	7,99,150	01.03.2018	3,12,104
14	M-ALL-2019-00722	श्री विजय देवांगन, पिता–श्री द्वारिका देवांगन	435	26.06.2017	7,32,804	04.10.2018	4,59,841
15	M-ALL-2019-00723	श्रीमती संतोषी देवांगन, पति–श्री गोकुल राम देवांगन	404	26.06.2017	9,58,768	04.10.2018	5,27,630
16	M-ALL-2019-00741	श्री कृष्णा कुमार दास, पिता–श्री शेषनारायण दास	403	29.05.2018	9,59,200	05.11.2018	4,73,000
17	M-ALL-2019-00749	श्री सत्यानारायण चौधरी, पिता–श्री मुसाफिर चौधरी	540, 541	—	6,05,000	08.07.2018	1,75,000
18	M-ALL-2019-00750	श्रीमती पूनम साहू, पति–श्री भुनेश्वर साहू	536, 537	—	13,99,225	18.08.2018	13,99,225
19	M-ALL-2019-00751	श्रीमती सुनेता डेहरे, पति–श्री दिनेश डेहरे	559	23.12.2017	6,45,500	11.09.2018	6,45,500
20	M-ALL-2019-00752	श्रीमती चित्रलेखा देवांगन, पति–श्री गोपाल कुष्ण देवांगन	331, 332	14.11.2018	11,37,000	13.11.2018	6,21,000
21	M-ALL-2019-00759	श्री सत्येन्द्र कुमार सोनी, पिता–स्व. श्री श्याम लाल सोनी	91	01.10.2018	10,18,600	06.08.2018	3,11,000
22	M-ALL-2019-00773	श्रीमती कीर्ति साहू, पति–बोधन साहू	516	20.06.2017	8,87,700	29.01.2018	8,70,000
23	M-ALL-2019-00783	श्री दानेश्वर कुमार देवांगन, पिता–श्री लखन लाल देवांगन	280, 281	—	10,80,000	31.07.2017	3,27,426
24	M-ALL-2019-00844	कु. नंदा पिल्ले, पिता–श्री एम.ए. पिल्ले	546	12.09.2018	6,77,917	03.01.2019	3,01,000
25	M-ALL-2019-00845	श्रीमती आरती पिल्ले, पति–श्री रमेश पिल्ले	545	30.01.2019	6,45,500	03.01.2019	5,44,600
26	M-ALL-2019-00846	श्रीमती विद्या गजभिये, पति–श्री दिलीप कुमार गजभिये	407	15.05.2018	8,78,800	20.07.2018	2,63,600

आवेदकगणों की शिकायत अनावेदक क्रमांक–1 एवं 2 के विरूद्ध उनके एक ही प्रोजेक्ट से संबंधित एवं समान प्रकृति की शिकायत होने से

आवेदकगणों की शिकायत पर सुनवाई साथ–साथ की गई है। अतः आवेदकगणों द्वारा प्रस्तुत शिकायतों का निराकरण साथ–साथ किया गया है। आवेदकगणों ने पृथक–पृथक प्रस्तुत प्रकरणों में करार/अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन कराने अनावेदक क्रमांक–1 को निर्देशित करने या अनावेदकगण को आवेदकगणों द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया है। आवेदकगणों ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार विकास पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का 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 क्रमांक–2 ने दिनाँक 12.09.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदकगणों के आवेदनों को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के मध्य जनवरी, 2017 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास एवं विक्रय हेतु अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त अनुबंध के निष्पादन के पूर्व प्रोजेक्ट की भूमि अविकसित थी। अनावेदकगण द्वारा आपसी रजामंदी से यह निर्णय लिया गया था कि अनावेदक क्रमांक–2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निवेश कर विकास कार्य करेगा, जिसके उपरांत वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के मार्केटिंग व भूखण्डों के विक्रय का कार्य करेगा। अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्थित भूखण्डों का विक्रय कर रूपये 20 करोड़ का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को करना था। उभय पक्षों में यह सहमति हुई थी कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्डों के विक्रय प्रतिफल की 70 प्रतिशत राशि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा तब तक प्राप्त की जावेगी, जब तक उसे रूपये 20 करोड़ प्राप्त नहीं हो जाता। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार अनुबंध निष्पादन उपरांत उसने अनावेदक क्रमांक–1 को, धनादेश क्रमांक–014756 के माध्यम से रूपये 3 करोड़ का अग्रिम भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने विभिन्न अवसरों पर अनावेदक क्रमांक–1 को रूपये 2,28,00,000/– की नगद राशि प्रदाय की है।

अनावेदक क्रमांक–2 ने अनुबंध अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य में रूपये 1,50,00,000/– का निवेश किया है तथा मार्केटिंग कार्य में रूपये 8,88,458/– व्यय किये है। अनावेदक क्रमांक–2 ने रूपये 18,38,851/– के भू–राजस्व कर का भी भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने कथन किया है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य कर, नवम्बर, 2018 तक 36 भूखण्डों का विक्रय करने उपरांत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर रूपये

2,01,40,020/– का भुगतान सीधे अनावेदक क्रमांक–1 के बैंक खाते में किया गया है तथा रूपये 94,93,748/– उसे प्राप्त हुये है।

अनावेदक क्रमांक–2 ने आगे कथन किया है कि उसके द्वारा 197 भूखण्ड विक्रय करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया जा चुका है और इसके एवज में रूपये 4,47,16,943/– भी प्राप्त किये जा चुके है व रूपये 7,28,48,503/– भुगतान हेतु शेष है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 ने सभी विक्रय करारों से आज दिनाँक तक कुल रूपये 7,49,93,519/– प्राप्त किये है। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार उसने मार्केटिंग हेतु एजेंट्स की नियुक्ति की थी, जिसके विरूद्ध रूपये 84,67,925/– का भुगतान कमीशन के रूप में किया है। टी.डी.एस. राशि की भी कटौती की गई है। अनावेदक क्रमांक–2 ने रूपये 12,00,000/– प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्टॉफ को वेतन के रूप में प्रदाय किये है। उसने रूपये 30,89,652/– उपभोक्ताओं को वापस भी किये है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास में बड़ी राशि का निवेश किया गया है तथा अनावेदक क्रमांक–1 को कुल राशि रूपये 7,67,25,505/– भी प्राप्त हो चुके है। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि वह आवेदकगणों के सौदे अनुसार भूखण्डों की रजिस्ट्री कराना चाहता है, परन्तु प्रमोटर अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया जा रहा है।

अनावेदक क्रमांक–1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगणों के आवेदनों को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 का पार्टनर नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगणों से भूखण्ड के विक्रय हेतु अनुबंध का निष्पादन नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने निष्पादित अनुबंधों को फर्जी बताते हुये अनावेदक क्रमांक–1 के प्रतिनिधि के हस्ताक्षरों को भी फर्जी बताया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उनके पार्टनर या एजेंट्स ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक मार्च, 2019 नहीं बताई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA200718000617 है और अनावेदक क्रमांक–1 ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा कभी भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया गया है, ना ही अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 के साथ इस संबंध में कोई अनुबंध निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक–1 को प्रश्नाधीन भूखण्ड के सौदे के एवज में आवेदकगणों द्वारा भुगतान की गई राशि में से कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है।

अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उसके व अनावेदक क्रमांक–2 के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, जिसके एवज में अनावेदक क्रमांक–2 ने उसे पोस्ट डेटेड चेक्स प्रदाय किये थे। परन्तु

अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनुबंध अनुसार कार्य किये जाने में असक्षम होने का कथन किये जाने के कारण उक्त अनुबंध को दिनाँक 31.03.2017 को निरस्त किया गया। निरस्तीकरण अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–1 ने रूपये 60,00,000/– एवं रूपये 10,00,000/– के दो चेक्स भी अनावेदक क्रमांक–2 को प्रदाय किये। इसके उपरांत अनावेदकगण के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 30 भूखण्डों के विक्रय के लिये एजेंट के रूप में कार्य करने का अनुबंध दिनाँक 10.04.2017 को निष्पादित किया गया, जिसमें कमीशन राशि भी उल्लेखित है। अनावेदक क्रमांक–2 रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 को अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उसके फर्जी हस्ताक्षर करने की सूचना प्राप्त होने पर उसने अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के एजेंट की सूची से हटाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है। अनावेदक क्रमांक–1 ने अक्टूबर, 2018 में इस संबंध में समाचार पत्रों में भी प्रकाशन किया है।

अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा उक्त कार्यवाही किये जाने पश्चात् उसे यह जानकारी प्राप्त हुई है कि अनावेदक क्रमांक–2 ने कई और आबंटितियों से भूखण्ड दिलाने का वायदा कर राशि प्राप्त की है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फर्जी ब्रोशरर्स भी छपवाये हैं। इसके उपरांत अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध दिनाँक 02.11.2018 को पुलिस में शिकायत की है, जिसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध सिविल वाद क्रमांक–111 ई/2018 माननीय व्यवहार न्यायालय, राजनांदगांव में प्रस्तुत किया है, जो विचाराधीन है। अनावेदक क्रमांक–2 ने दिनाँक 05.03.2018 को यह शपथ पत्र भी दिया गया था कि उसके द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों से संबंधित समस्या का निराकरण कर लिया जावेगा, परन्तु उसने इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की है। अनावेदक क्रमांक–1 ने मई, 2019 में पुनः अनावेदक क्रमांक–2 के विरूद्ध शिकायत की है एवं अखबार में भी प्रकाशन किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) राजनांदगांव के समक्ष झूठी शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य करने हेतु तत्पर है और अनावेदक क्रमांक–2 की गैर कानूनी गतिविधियों के कारण आवेदकगणों के लिये समस्या उत्पन्न नहीं करना चाहता। अनावेदक क्रमांक–1 सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त होने पर रजिस्ट्री करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 ने जीरो विक्रय मूल्य के उल्लेख के साथ रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने अथवा अनावेदक क्रमांक–2 से प्राप्त विक्रय मूल्य की राशि दिलाये जाने या आवेदकगणों का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदकगणों द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत

आवेदन पर, प्रश्नाधीन भूखण्ड सह मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगणों के आवेदन, अनावेदकगण 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 करार के अनुसार आवेदकगण भूखण्ड का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने की पात्रता रखते हैं ?

   2. क्या आवेदकगण, किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– आवेदकगणों के द्वारा सौदे के संबंध में किये गये कथनों एवं दर्शाये गये तथ्यों से अनावेदकगण के द्वारा इंकार नहीं किया गया है। प्रकरणों में आवेदकगणों के द्वारा प्रस्तुत आवेदनों में बताया गया है कि अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के द्वारा विकसित किये जा रहे प्रोजेक्ट– ''बालाजी ड्रीम सिटी'' में भूखण्ड क्रय किये जाने हेतु विक्रय मूल्य की राशि अदा की गई थी। आवेदकगणों द्वारा अदा की गई रकम अनावेदक क्रमांक–1 की ओर से अनावेदक क्रमांक–2 ने प्राप्त की थी और इस संबंध में करार भी निष्पादित किया गया था। यह भी प्रकट होता है कि अनुबंध किये जाने उपरांत अनावेदकगण भूखण्डों का पंजीयन आवेदकगणों के पक्ष में करा पाने में असफल रहे हैं। यहाँ यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदकगणों से विक्रय मूल्य की संपूर्ण राशि या आंशिक विक्रय मूल्य प्राप्त कर ली गयी है और विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं किया गया है।

इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 आपस में यह विवाद कर रहे है कि अनावेदक क्रमांक–2 ने रकम प्राप्त कर अनावेदक क्रमांक–1 को नहीं दी है। यह भी बताने का प्रयास किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–1 ने अनावेदक क्रमांक–2 को दिया गया अधिकार पत्र विखण्डित कर दिया था। अनावेदकगण के अनुसार उनके मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास एवं विक्रय हेतु प्रथम अनुबंध जनवरी, 2017 में निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निवेश कर विकास कार्य करना था। इसके एवज में अनावेदक क्रमांक–2 को भूखण्डों के विक्रय प्रतिफल से 30 प्रतिशत राशि प्राप्त होनी थी तथा शेष 70 प्रतिशत राशि अनावेदक क्रमांक–1 के खाते में जमा की जानी थी। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मार्केटिंग संबंधी दायित्व भी अनावेदक क्रमांक–2 का था।

परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा सही तरीके से कार्य नहीं किये जाने के कारण उन्होंने मार्च 2017 में उक्त अनुबंध को शून्य कर, निरस्तीकरण अनुबंध निष्पादित किया। इसके उपरांत दिनाँक 10.04.2017 को निष्पादित अनुबंध अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को केवल 30 भूखण्डों का विक्रय कर 15 प्रतिशत कमीशन प्राप्त करने का अधिकार दिया गया था। अनावेदक क्रमांक–1 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा इससे अधिक भूखण्डों का विक्रय कर राशि स्वयं के खाते में प्राप्त कर ली गई है। इसलिए उन्होंने अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में एजेंट के रूप में कार्य करने से पृथक करते हुये छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण को दिनाँक 02.11.2018 को सूचित किया है। अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार उसने अखबार में भी इस संबंध में प्रकाशन किया है।

अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार अनावेदकगण के मध्य अनुबंध जनवरी, 2017 में निष्पादित हुआ था, जिसके अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निवेश कर विकास कार्य करना था। इसके एवज में अनावेदक क्रमांक–2 को भूखण्डों के विक्रय प्रतिफल से 30 प्रतिशत राशि प्राप्त होनी थी तथा शेष 70 प्रतिशत राशि अनावेदक क्रमांक–1 के खाते में जमा की जानी थी। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मार्केटिंग संबंधी दायित्व भी अनावेदक क्रमांक–2 का था। अनावेदक क्रमांक–2 ने रूपये 3 करोड़ के पोस्ट डेटेड चेक्स भी अनावेदक क्रमांक–1 को प्रदाय किये थे। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में केवल एजेंट नहीं है और उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निवेश कर विकास कार्य भी किया है। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 197 भूखण्डों का विक्रय कर निम्नलिखित उल्लेखित राशि प्राप्त कर व्यय किया जाना बताया गया है:–

स. क्रं.	विवरण	राशि
1.	भूखण्डों के विक्रय से प्राप्त राशि	7,49,93,519
2.	बैंक ट्रांसफर के माध्यम से अनावेदक क्रमांक–1 को भुगतान की गई राशि	2,39,25,505
3.	अनावेदक क्रमांक–1 को नगद भुगतान की गई राशि	5,28,00,000
4.	प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य में निवेश की गई राशि	1,50,00,000
5.	राजस्व कर के रूप में भुगतान की गई राशि	18,38,851
6.	विज्ञापन में व्यय राशि	8,88,458
7.	एजेंट्स को प्रदाय कमीशन	84,67,925
8.	वेतन के रूप में भुगतान की गई राशि	12,00,000
9.	आबंटितियों को वापस भुगतान की गई राशि	30,89,652

इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार वह उसे प्राप्त राशि से अधिक राशि प्रोजेक्ट में लगा चुका है, जिसे वह भूखण्डों का विक्रय कर प्राप्त करना चाहता है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–2 ने केवल 33 भूखण्डों हेतु विक्रय प्रतिफल की राशि का 70 प्रतिशत उसे प्रदाय किया है, शेष कोई राशि उसे प्राप्त नहीं हुई है।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को भुगतान की गई नगद राशि रूपये 5,28,00,000/– के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक क्रमांक–1 को उक्त राशि प्राप्त हुई हो। प्रकरण में आवेदकगणों के आवेदन पर स्वतंत्र आर्किटेक्ट के माध्यम से कराये गये स्थल जांच प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किये गये विकास कार्य का मूल्यांकन रूपये 1,90,79,000/– है। अनावेदक क्रमांक–2 ने विकास कार्य संबंधी बिल वाऊचर्स भी प्रस्तुत किये है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा विकास कार्य स्वयं किये जाने का कथन किया गया है, परन्तु उनके द्वारा इस संबंध में कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 का यह कथन कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य किया है, सही प्रतीत होता है। अतः उपरोक्त तथ्यों से यह सिद्ध होता है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा नगद राशि (5,28,00,000/–) को छोड़कर शेष राशि 2,88,29,886/– का निवेश प्रोजेक्ट में किया है तथा रूपये 2,39,25,505/– विक्रय किये गये भूखण्डों के एवज में सीधे अनावेदक क्रमांक–1 को प्राप्त हुये हैं।

अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा प्रस्तुत अनुबंध दिनाँक 10.04.2017 के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि यद्यपि स्टाम्प क्रय दिनाँक 08.03.2017 है, किन्तु उक्त अनुबंध को दिनाँक 10.06.2019 को नोटराईज कराया गया है। इससे उक्त अनुबंध के संबंध में संदेह उत्पन्न होता है, जबकि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा स्वयं अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत अनुबंध को फर्जी बताया जा रहा है। यहाँ यह भी बताना महत्वपूर्ण हो जाता है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा नवम्बर, 2018 में अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से पृथक करने के संबंध में सूचित किया गया है तथा अखबार में प्रकाशन जून, 2019 में किया गया है। अर्थात् नवम्बर, 2018 के पूर्व अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ऐसी कोई सूचना नहीं दी गई है कि उसने अनावेदक क्रमांक–2 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से पृथक कर दिया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत लगभग सभी प्रकरणों में आवेदकगणों से अनुबंध या राशि का भुगतान उक्त तिथि के पूर्व प्राप्त किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत Annexure-G, जो थाने के समक्ष वचननामा है, में उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में 30 भूखण्डों की रजिस्ट्री हो चुकी है तथा लगभग 125 इकरारनामा में रजिस्ट्री होना शेष है। इसमें अनावेदक

क्रमांक–2 को 30 प्रतिशत कमीशन एवं शेष 70 प्रतिशत उसे स्वयं प्राप्त होने के अनुबंध को भी स्वीकार किया गया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा भूमि पर विकास कार्य किये जाने की बात भी स्वीकार की गई है। उक्त वचननामा दिनाँक 05.03.2019 को थाने के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। स्पष्टतः अनावेदकगण के मध्य उपरोक्त उल्लेखित अनुपात अनुसार विक्रय प्रतिफल विभाजित करने का करार हुआ था। अनावेदकगण के मध्य विवाद का निराकरण भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत किया जाना संभव नहीं है। अनावेदकगण के मध्य इस संबंध में व्यवहार वाद भी प्रक्रियाधीन है। परन्तु आवेदकगणों द्वारा जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये है, उनसे यह प्रकट होता है कि ये सभी सौदों के संबंध में करार वे, अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को प्रदत्त अधिकार से निर्हीत किये जाने के पूर्व ही कर चुके थे। ऐसी परिस्थिति में यह प्रमाणित नहीं किया जा सकता कि अनावेदक क्रमांक–2 अधिकार विहीन होने के उपरांत सौदा और लेन–देन करता रहा है।

स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के द्वारा संयुक्त रूप से भूखण्डों का विक्रय आवेदकगणों को किया गया है और उनके द्वारा आपसी विवाद बताये जाने के आधार पर आवेदकगणों को करार के अनुरूप लाभ दिलाये जाने से इंकार नहीं किया जा सकता। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के मध्य चाहे जैसा भी विवाद हो यह उनके मध्य ही सीमित रखी जावेगी। इसका दुष्प्रभाव आवेदकगणों के ऊपर नहीं होगा, क्योंकि उनके आपसी विवाद से आवेदकगणों का कोई लेना–देना या सरोकर नहीं है। विवाद के परिणामों के लिये अनावेदक क्रमांक–1 व 2 स्वयं उत्तरदायी हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण के मध्य विवाद के कारण आवेदकगणों पर दुष्प्रभाव पड़ा है और इस हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं। अनावेदक क्रमांक–1 ने आवेदकगणों से भूखण्डों के एवज में विभिन्न दिनाँकों को तयशुदा राशि या उसका भाग प्राप्त किया है और इसके पश्चात् भी भूखण्ड का पंजीयन क्रेता आवेदकगणों के पक्ष में नहीं किया गया है, जो कि करार के विरूद्ध है। आवेदकगणों द्वारा दी गई राशि और क्रय किये गये भूखण्डों के संबंध में विवरण निम्नानुसार है :–

क्रं.	प्रकरण क्रमांक	आवेदक का नाम	भूखण्ड क्रमांक	इकरारनामा दिनाँक	सौदे की राशि	भुगतान दिनाँक	कुल जमा राशि	रिमार्क
1	M-PRO-2019-00706	श्री दिनेश कुमार साहु, पिता–श्री विष्णु प्रसाद साहु	533	23.03.2018	6,78,121	04.04.2018	6,78,000	भूखण्ड बंधक है।
2	M-PRO-2019-00707	श्रीमती अर्चना झा पति–श्री बद्रीनारायण झा	275, 276	07.03.2018	10,91,900	02.10.2018	20,54,300	भूखण्ड बंधक है।

			375, 376, 377	11.05.2018	19,97,400			
3	M-PRO-2019-00708	श्रीमती ए. लक्ष्मी, पति–श्री ए.वाय.व्ही.	373, 374	11.05.2018	13,30,000	18.09.18	8,10,000	
4	M-PRO-2019-00709	श्रीमती चित्रकला बाई पंतवणे, पति–श्री चन्द्रभान पंतवणे	114	03.04.2018	9,82,632	03.04.2018	8,91,001	
5	M-PRO-2019-00710	श्री सुनील प्रसाद, पिता–श्री सुदामा प्रसाद	328	05.07.2017	9,16,460	24.04.2018	6,35,730	
6	M-PRO-2019-00711	श्रीमती बीना साहा, पति–श्री अरविंद कुमार साहा	531	—	6,45,500	10.03.2018	2,56,000	भूखण्ड बंधक है।
7	M-PRO-2019-00712	श्री प्रबीर कुमार दत्ता, पिता–स्व. श्री प्रफुल्ल कुमार दत्ता	378, 379	16.05.2018	13,31,600	12.06.2018	6,65,000	
8	M-PRO-2019-00713	श्रीमती आशा मार्कण्डे, पति–श्री गुमान सिंह	418	05.07.5017	6,54,852	10.08.2018	5,71,455	
9	M-PRO-2019-00714	श्रीमती सूर्यमणी पात्रो, पति–श्री शरद चन्द्र पात्रो	528	23.12.2017	6,45,500	16.05.2018	5,05,000	भूखण्ड बंधक है।
10	M-PRO-2019-00717	श्री राधेलाल साहू, पिता–श्री कुंजलाल साहू	372	03.04.2019	6,65,800	28.01.2018	2,43,000	
11	M-PRO-2019-00718	श्रीमती प्रियंका सिंह , पति–श्री संतोष कुमार	539	11.10.2017	6,05,000	11.10.2017	1,82,000	भूखण्ड बंधक है।
12	M-PRO-2019-00719	श्रीमती निधि शर्मा, पति–श्री दीपेन्द्र शर्मा	329	03.04.2019	6,78,000	07.10.2018	2,00,000	
13	M-ALL-2019-00720	श्री विवेक पाठक, पिता–डॉ. वी.डी. पाठक	90	—	7,99,150	01.03.2018	3,12,104	
14	M-ALL-2019-00722	श्री विजय देवांगन, पिता–श्री द्वारिका देवांगन	435	26.06.2017	7,32,804	04.10.2018	4,59,841	
15	M-ALL-2019-00723	श्रीमती संतोषी देवांगन, पति–श्री गोकुल राम देवांगन	404	26.06.2017	9,58,768	04.10.2018	5,27,630	
16	M-ALL-2019-00741	श्री कृष्णा कुमार दास, पिता–श्री शेषनारायण दास	403	29.05.2018	9,59,200	05.11.2018	4,73,000	
17	M-ALL-2019-00749	श्री सत्यानारायण चौधरी, पिता–श्री मुसाफिर चौधरी	540, 541	—	6,05,000	08.07.2018	1,75,000	भूखण्ड बंधक है।
18	M-ALL-2019-00750	श्रीमती पूनम साहू, पति–श्री भुनेश्वर साहू	536, 537	—	13,99,225	18.08.2018	13,99,225	भूखण्ड बंधक है।

19	M-ALL-2019-00751	श्रीमती सुनेता डेहरे, पति–श्री दिनेश डेहरे	559	23.12.2017	6,45,500	11.09.2018	6,45,500	
20	M-ALL-2019-00752	श्रीमती चित्रलेखा देवांगन, पति–श्री गोपाल कृष्ण देवांगन	331, 332	14.11.2018	11,37,000	13.11.2018	6,21,000	
21	M-ALL-2019-00759	श्री सत्येन्द्र कुमार सोनी, पिता–स्व. श्री श्याम लाल सोनी	91	01.10.2018	10,18,600	06.08.2018	3,11,000	
22	M-ALL-2019-00773	श्रीमती कीर्ति साहू, पति–बोधन साहू	516	20.06.2017	8,87,700	29.01.2018	8,70,000	
23	M-ALL-2019-00783	श्री दानेश्वर कुमार देवांगन, पिता–श्री लखन लाल देवांगन	280, 281	–	10,80,000	31.07.2017	3,27,426	भूखण्ड बंधक है।
24	M-ALL-2019-00844	कु. नंदा पिल्ले, पिता–श्री एम.ए. पिल्ले	546	12.09.2018	6,77,917	03.01.2019	3,01,000	
25	M-ALL-2019-00845	श्रीमती आरती पिल्ले, पति–श्री रमेश पिल्ले	545	30.01.2019	6,45,500	03.01.2019	5,44,600	
26	M-ALL-2019-00846	श्रीमती विद्या गजभिये, पति–श्री दिलीप कुमार गजभिये	407	15.05.2018	8,78,800	20.07.2018	2,63,600	

इस प्रकार उपरोक्त उल्लेखित राशि में से भुगतान हेतु सौदे की शेष राशि आवेदकगणों द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 को प्रदाय करने उपरांत अनावेदक क्रमांक–1 को प्रश्नाधीन भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करना चाहिये। जिन आवेदकगणों ने सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है, उनके भूखण्डों का भी रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने का दायित्व अनावेदक क्रमांक–1 का है। उपरोक्त सूची अनुसार बंधक भूखण्डों का इकरारनामा निष्पादित किये जाने के कारण उक्त भूखण्डों के एवज में अन्य भूखण्डों को बंधक कर इनका भी विक्रय विलेख निष्पादित किया जावे।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगणों का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक क्रमांक–1, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन भूखण्डों का रजिस्ट्री बैनामा आवेदकगणों के पक्ष में निष्पादित करना सुनिश्चित करे। आवेदकगण भी सौदे की शेष राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक–1 को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करें।

2. प्राधिकरण, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) राजनांदगांव, जिला–राजनांदगांव को यह निर्देशित करता है कि उक्त सूची में उल्लेखित बंधक भूखण्डों के एवज में अन्य भूखण्डों को बंधक कर, इन भूखण्डों को मुक्त करे।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा जब तक आदेशों का पालन नहीं किया जाता, तब तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर रोक लगाई जाती है। इस हेतु कलेक्टर, राजनांदगांव एवं जिला पंजीयक, को पृथक से लेख किया जावे।

सही / –
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष