



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिसा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01929

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

अब्दुल मलिक खान, पिता—अब्दुल सलाम खान,
निवासी—संजय नगर, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

मोहम्मद आरिफ उर्फ पप्पू खान, पिता—अताउल रहमान खान,
अध्यक्ष—शास्त्री बाजार सब्जी एवं फल थोक कल्याण संस्था,
निवासी—ए.आर. अपार्टमेंट, संजय नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सैय्यद जाकिर अली, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अरसद हुसैनी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“शहीद भगत सिंह थोक सब्जी मण्डी”, रायपुरा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—13 / 09 / 2023)

आवेदक अब्दुल मलिक खान, पिता—अब्दुल सलाम खान निवासी—संजय नगर, टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा शास्त्री बाजार में थोक सब्जी एवं फल का व्यापार करने वाले कई व्यक्ति को डूमरतराई थोक सब्जी बाजार में दुकान नहीं पाया है, इस कारण बताते हुए शास्त्री बाजार में आर्थिक रूप से छोटे एवं मध्यम वर्ग के थोक व्यापारी को रूपये 18 लाख से 20 लाख के भीतर दुकान का मूल्य बताकर रूपये 11 लाख में जमीन क्रय करने के नाम से लिया गया तथा रूपये 75,000/- बाउंड्री निर्माण हेतु लिया गया। लगभग 11 लोगों द्वारा उक्त रकम जमा किये जाने उपरांत अनावेदक द्वारा जमीन क्रय किया तथा बाउंड्रीवाल का निर्माण ग्राम—रायपुरा में स्थित भूमि का व्यवपवर्तन किया जाकर उक्त भूमि पर रायपुर नगरपालिक निगम रायपुर जोन क्रमांक—8 से दुकानों का

निर्माण तथा पार्किंग पानी बैंक इत्यादित की सुविधा के अनुसार दुकान बनवाना प्रारंभ कर दिया गया है।

आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा शास्त्री बाजार एवं फल थोक व्यापारी कल्याण संस्था नाम से क्रय किया गया था। उक्त भूमि पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नाम पर बोर्ड लगाकर कार्य प्रारंभ कर दिया गया। उक्त समिति का निर्माण किस व्यक्ति द्वारा किया गया ? उक्त समिति में कितने व्यक्ति/सदस्य हैं ? इस बात की जानकारी किसी को प्रदान नहीं किया गया है और ना ही उक्त समिति बनाने एवं उक्त समिति में सदस्य तथा पदाधिकारीगण की नियुक्त या निर्वाचन की जानकारी प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा स्वयं अपने आप को अध्यक्ष घोषित कर उक्त मण्डी जो व्यक्ति दुकान लेने का इच्छुक वह उससे रकम जमा कराना प्रारंभ कर दिया गया। पूर्व में जमीन क्रय करने के लिये रूपये 11 लाख कहा गया। उक्त रकम से बढ़ोतरी कर जमीन क्रय करने के लिये प्रत्येक व्यक्ति से रूपये 13 लाख 50 हजार लेना प्रारंभ कर दिया गया। दुकान की कीमत पूर्व में रूपये 18 लाख से 20 लाख बतायी गयी थी, उसे बढ़ाकर रूपये 22 लाख कर दिया गया। दुकान की कीमत रूपये 25 लाख बताया गया, उनके कीमत बढ़ाकर रूपये 27 लाख कर दिया गया। समिति का निर्वाचन या शासकीय विभाग में पंजीयन नहीं कराया गया और ना ही उक्त समिति से सदस्यों का निर्वाचन या नियुक्त की जानकारी किसी भी व्यक्ति को प्रदान की गयी और ना ही उक्त समिति का लेखा जोखा बताया गया और ना ही उक्त समिति की आय-व्यय का ब्योरा बताया गया।

आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रत्येक दुकान की कीमत रूपये 33 लाख 25 हजार कर दी गई, इसके पश्चात् दुकानों की कीमत में परिवर्तन कर दुकान क्रमांक-81 से 105 दुकान की कीमत रूपये 44 लाख कर दी गई। उक्त रेट तय किये जाने के बाद आवेदक द्वारा अनावेदक को दिनांक 18.10.2021 को रूपये 10,00,000/- तथा दिनांक 14.12.2021 को रूपये 6,00,000/- दिनांक 14.12.2021 को रूपये 7,00,000/- प्रदान कर दिया तथा रूपये 2,00,000/- दिनांक 08.01.2022 को प्रदान कर दिया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 12.08.2022 को रूपये 5,00,000/- तथा दिनांक 20.09.2022 को रूपये 2,00,000/-, दिनांक 22.03.2022 को रूपये 3,00,000/-, दिनांक 17.04.2023 को रूपये 3,00,000/- तथा रूपये 6,00,000/- दिनांक 18.04.2022 को प्रदान कर दिया गया है। आवेदक द्वारा कुल राशि रूपये 44,00,000/- प्रदान कर दिया गया है, जिससे आवेदक को दुकान क्रमांक-120 कार्नर की दुकान लॉटरी के माध्यम से आबंटित किया गया था। आवेदक ने कथन किया है कि अनावेदक द्वारा समिति का गठन किया गया है, उक्त समिति पंजीयक सोसायटी संस्था से पंजीयन नहीं कराया गया है और ना ही उक्त समिति का कोई बायलॉज बनाया गया है। उक्त

समिति के सदस्यों पदाधिकारियों की जानकारी भी आवेदक अथवा किसी भी सदस्यों को नहीं है। अनावेदक द्वारा अपने आप उक्त समिति का अध्यक्ष घोषित उक्त सभी काम अपने स्वयं द्वारा किया जाता है, अनावेदक द्वारा निर्मित सोसायटी पंजीयन अधिनियम के विरुद्ध है। अनावेदक द्वारा 137 दुकान का निर्माण कर विक्रय करने का अभिन्यास नगरपालिक निगम, रायपुर जोन क्रमांक-8 से स्वीकृत कराया गया है। उक्त दुकान विक्रय करने के लिये कोई भी कानून का पालन नहीं किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं कराया गया है। अनावेदक द्वारा सभी सदस्यों से राशि ली गयी है तथा उक्त राशि की पावती प्रदान नहीं किया जा रहा है और दुकानों के आबंटन की प्रक्रिया का गलत उपयोग किया जा रहा है। किसी भी व्यक्ति को लिखित में कोई भी दस्तावेज प्रदान नहीं किया जा रहा है। अनावेदक द्वारा थोक बाजार में दो गेट 60 फुट एंटी गेट होगी बताया गया तथा 40 फुट की एण्ट्री गेट का निर्माण किया गया है, वर्तमान में सभी ब्लॉक लाटरी सिस्टम से दुकान का आबंटन किया जा चुका है। परन्तु ब्लॉक नंबर-2 की लॉटरी नहीं निकाली गयी है, उसे अधिक कीमत में किसी बाहर के व्यापारी को विक्रय किया जा रहा है।

आवेदक द्वारा शिकायत में यह भी कहा गया है, कि अनावेदक शास्त्री बाजार का पूर्व थोक व्यापारी है तथा उक्त दुकान को क्रय करने वाले भी पुराना मध्यम व छोटे वर्ग के शास्त्री बाजार के थोक व्यापारी है। अनावेदक के मनमाने रवैये का विरोध नहीं कर पाते तथा सभी लोग उक्त दुकानों की रजिस्ट्री किये जाने का निवेदन कर रहे हैं मगर प्रत्यर्थी द्वारा दुकान का रकम लिए जाने के बावजूद दुकानों की रजिस्ट्री प्रारंभ नहीं की गयी है। अनावेदक द्वारा समिति का गठन किया गया। उक्त समिति का कोई कार्य रूपरेखा तैयार नहीं किया गया है तथा विक्रय की गयी दुकान के छत में दुकान मालिक का कोई अधिकार नहीं होने का कथन किया जा रहा है तथा क्रय की गई दुकान का रिसेल नहीं करने दिए जाने का कठोर नियम लागू किया जा रहा है तथा बाहरी अन्य व्यापारी को विक्रय करने पर रोक लगा दी गयी है, जबकि अनावेदक द्वारा खुद बाहर के थोक व्यापारी को अधिक कीमत में दुकान का विक्रय किया जा रहा है। उक्त दुकान को किसी भी एक व्यक्ति द्वारा क्रय नहीं कर पाने की दशा में किसी भी व्यक्ति को पार्टनर बनाकर क्रय किया जाता है इसे मना किया गया है जो कि नियम के खिलाफ है। उक्त दुकानों के बीच में केन्टीन का संचालन सभी सदस्यों की आम सहमति से किया जाना था उनको भी अपनी मनमानी कर अपने अनुसार केन्टीन के लिए दुकान सुरक्षित रखा गया है। कार्नर का दुकान आवेदक को दुकान नम्बर-120 ब्लॉक नम्बर-07 का आबंटन किया गया था, जिसमें दोनों ओर शटर बनाकर दिया जाना था, जिसे अनावेदक द्वारा एक ओर पान टेला खोले जाने हेतु दुकान बना दिया गया है। इस प्रकार आवेदक से 44 लाख रुपये ले लिया गया है तथा

शिकायतकर्ता की कार्नर की दुकान का महत्व ही खत्म हो गया है तथा रायपुर नगरपालिका द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विरुद्ध अवैध अन्य दुकान का निर्माण किया जा रहा है, जिसकी शिकायत आवेदक द्वारा रायपुर नगर पालिक निगम में की गई है। रूपये 18 हजार नगर पालिक निगम में टैक्स अदा करने के नाम पर अनावेदक द्वारा लिया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है, कि उक्त दुकान की रजिस्ट्री आवेदक के पक्ष में करने अनावेदक को निर्देशित किया जाए तथा सोसायटी का पंजीयन आयुक्त कार्यालय में कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीयन कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा अनावेदक द्वारा किसी भी व्यक्ति के जानकारी के बिना अपने मर्जी से अधिक रकम लेकर अन्य व्यक्ति को आबंटित किया गया है, उसे निरस्त किये जाने का राहत चाहा गया है। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने के भी याचना की गयी 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 प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुए लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सुनवाई के प्रथम स्तर पर ही ग्राह्य योग्य नहीं है। छ.ग. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास), नियम-2017 की धारा-35 की उप कंडिका-3क के अंतर्गत माननीय प्राधिकरण को आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को सुनवाई करने को क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध व्यक्तिगत रूप से पक्षकार बनाकर आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक शास्त्री बाजार सब्जी एवं फल, थोक व्यापार कल्याण संघ का अध्यक्ष है। संस्था रजिस्ट्रेशन एक्ट के अंतर्गत रजिस्ट्रार फर्म एवं सोसायटी छ.ग. रायपुर से पंजीकृत है, जिसका कार्य रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 की परिधि में नहीं आता है। उक्त संस्था रेरा परियोजना का कार्य नहीं करती है। आवेदक द्वारा उक्त संस्था को पक्षकार के रूप में अपने आवेदन में समाहित नहीं किया गया है, उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन/शिकायत ग्राह्य नहीं होने के कारण प्रारंभिक स्तर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदन पत्र की कंडिका-3(1) में आवेदक द्वारा वास्तविक तथ्यों से परे जाकर कथन किया गया है, शास्त्री बाजार सब्जी एवं फल थोक व्यापार कल्याण संस्था रजिस्ट्रार फर्म एंड सोसायटी से पंजीकृत समिति है, जिसका पंजीयन क्रमांक-21097/2011 है। समिति का कार्य शास्त्री बाजार में

सब्जी एवं फल के थोक व्यापारियों जो समिति के सदस्य हैं, उनके हित एवं कल्याण के लिए कार्य करना है। समिति के द्वारा कोई व्यावसायिक कार्य जो रेरा अधिनियम, 2016 में आता हो, नहीं किया जाता है। अनावेदक द्वारा ग्राम-रायपुरा में जिस भूमि का उल्लेख किया गया है, वह समिति के द्वारा सात पृथक-पृथक पंजीकृत विक्रय पत्रों के माध्यम से सामान्य सभा के द्वारा पारित प्रस्ताव के परिप्रेक्ष्य में क्रय किया गया है और पंजीकृत समिति के सदस्यों के हितार्थ क्रयशुदा भूमि पर नगरपालिक निगम, रायपुर से विधिवत् अनुज्ञा प्राप्त कर समिति के सदस्यों के लिये कार्य एवं व्यवसाय हेतु स्थल का निर्माण प्रारंभ किया गया है। आवेदक द्वारा असत्य तथ्यों को प्रस्तुत कर माननीय प्राधिकरण के समक्ष मिथ्या आवेदन प्रस्तुत किया गया है। शास्त्री बाजार सब्जी एवं फल थोक व्यापार कल्याण संस्था सुविधा की दृष्टि से जिसे एतद् पश्चात् समिति के रूप में संबोधित किया जा रहा है, का कार्य शास्त्री बाजार, रायपुर में थोक सब्जी एवं फल व्यापारियों को सुविधाजनक स्थान पर व्यवसाय करने में सहायता करना तथा समिति के सदस्यों के हितों की रक्षा एवं कल्याण के लिये कार्य करना है। शास्त्री बाजार, रायपुर वर्तमान में रायपुर शहर के मध्य में आ गया है और समिति की सदस्यों की बढ़ोतरी हुई है। इसलिये समिति द्वारा कार्य विस्तार के लिये समिति के सदस्यों की सहमति से तथा उन सभी की आर्थिक सहायता से मौजा – रायपुर में लगभग 5.27 एकड़ भूमि क्रय किया गया है, जिसे समिति के सदस्यों को सुविधाजनक राशि पर आबंटित किया जायेगा, ताकि सदस्य अपना व्यवसाय सुविधाजनक ढंग से कर सकें। समिति द्वारा ग्राम-रायपुरा स्थल को नाम और पहचान देने के लिये समिति को आम सभा में पारित प्रस्ताव दिनांक 28.06.2019 द्वारा शहीद भगत सिंह थोक सब्जी मंडी रखा गया है, परन्तु रायपुरा स्थित भूमि का स्वामित्व एवं आधिपत्य समिति के पास ही है। शहीद भगत सिंह थोक सब्जी मंडी "समिति" का ही एक अंग है, जिसके पृथक पंजीयन की आवश्यकता नहीं है। शहीद भगत सिंह थोक सब्जी मंडी के निर्माण और सदस्यों की जानकारी नहीं है, के संबंध में स्पष्ट किया गया है कि शहीद भगत सिंह थोक सब्जी मंडी एक स्थल का नाम है और समिति के सदस्यों को ही उक्त स्थल पर आबंटित किया जाना है। नवीन स्थल पर समिति द्वारा पूर्व में रूपये 18 से 20 लाख की राशि बढ़ाकर रूपये 27 लाख कर दिया गया है, कथन गलत है। आवेदक द्वारा समिति के छवि को धूमिल करने के लिये असत्य कथन किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा रायपुरा स्थिति भूमि पर व्यक्तिगत रूप से कोई निर्माण कार्य नहीं कराया जा रहा है, अपितु समिति द्वारा नगरपालिक निगम, रायपुर से विधिवत् भवन अनुज्ञा प्राप्त कर कार्य प्रारंभ किया गया है, जिसमें समिति के सभी सदस्य सहयोग कर रहे हैं। अनावेदक ने आवेदक द्वारा दुकान क्रमांक-81 से 105 की कीमत रूपये 44 लाख किये जाने के कथन को गलत बताया है। यह भी

गलत बताया है, कि आवेदक ने भिन्न-भिन्न तिथियों में समिति में रूपये 44 लाख प्रदान किया है तथा उसे दुकान क्रमांक-120 लॉटरी के माध्यम से आबंटित किया गया है। आवेदक द्वारा कॉर्पोरेशन बैंक, रायपुर के धनादेश क्रमांक-550743 दिनांक 18.02.2019 के माध्यम से रूपये 5,10,000/-, चेक क्रमांक-550762 दिनांक 10.06.2019 के माध्यम से रूपये 1,40,000/- तथा चेक क्रमांक-718487 दिनांक 18.03.2021 के माध्यम से रूपये 2,00,000/- इस प्रकार कुल रूपये 8,50,000/- का भुगतान समिति को किया गया है। समिति के सदस्यों से प्राप्त राशि से ही नवीन स्थल पर दुकानों का निर्माण प्रारंभ किया गया है। आवेदक द्वारा दर्शित शेष राशि को दुर्भावनापूर्वक स्वयं के द्वारा दिया जाना बताकर आपराधिक कृत्य किया गया है।

अनावेदक का जवाब में यह भी कथन है, कि आवेदक को समिति के संबंध में जानकारी का अभाव है, समिति द्वारा कोई भी नई समिति का गठन नहीं किया गया है, इसलिये किसी प्रकार के पंजीयन की विधिक आवश्यकता नहीं है। समिति द्वारा रायपुरा में भूमि क्रय कर सदस्यों को आबंटित किया जाना है तथा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर जिन सदस्यों के द्वारा राशि जमा कराई गई है, उन्हें समिति के प्रस्ताव के परिप्रेक्ष्य में आधिपत्य दिया जाना है। अनावेदक द्वारा रजिस्ट्रेशन एक्ट के विरुद्ध कोई कार्य नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा रायपुरा स्थित भूमि पर व्यक्तिगत रूप से कोई निर्माण कार्य नहीं कराया जा रहा है, परन्तु समिति द्वारा नगरपालिक निगर रायपुर से भवन अनुज्ञा प्राप्त कर 137 दुकानों का निर्माण प्रारंभ किया जा रहा है, जिसका विधिवत् आबंटन समिति के इच्छुक सदस्यों को कर आधिपत्य प्रदान किया जावेगा। चूँकि रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत कार्य नहीं किया जा रहा है, इसलिये माननीय प्राधिकरण में पंजीयन की विधिक आवश्यकता नहीं है।

नवीन व्यवसाय स्थल पर व्यवसाय करने हेतु समिति के सदस्यों के द्वारा जो राशि प्रदान की जा रही है, वह समिति के बैंक खाता लक्ष्मी महिला नागरिक सहकारी बैंक, रायपुर में चेक अथवा आर.टी.जी.एस. के माध्यम से लिया जा रहा है। आवेदक से रूपये 8,50,000/- चेक के माध्यम से लिया गया है।

रायपुरा स्थित भूमि पर भवन निर्माण अनुज्ञा के अनुसार पृथक-पृथक द्वार (गेट) निर्माण किया जाना है। समिति द्वारा लॉटरी के आबंटन की प्रक्रिया की जा चुकी है। यह तथ्य भी गलत है कि ब्लॉक नं.-2 का स्थल अधिक कीमत में किसी बाहरी व्यापारी को विक्रय किया जा रहा है। आवेदक समिति का सदस्य है, परन्तु यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया है कि समिति के मध्यम व छोटे वर्ग के थोक व्यापारी हैं, इस कारण अनावेदक के मनमानापूर्ण रवैया का विरोध नहीं कर पाते हैं। यह तथ्य भी पूरी तरह गलत है कि अनावेदक द्वारा राशि प्राप्त करने के

बावजूद दुकानों की रजिस्ट्री नहीं की जा रही है। वास्तविक तथ्य यह है कि समिति द्वारा रायपुरा स्थित भूमि पर व्यवसाय स्थल का निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है और समिति द्वारा आबंटन तथा संचालन के नियम तथा प्रक्रिया बनाने का कार्य चल रहा है, जिसके पश्चात् समिति के सदस्यों को जिनके द्वारा निर्धारित राशि समिति को प्रदान की गई है, उन्हें नियमानुसार दुकान आबंटित कर आधिपत्य प्रदान करने हेतु दस्तावेजों का निष्पादित किया जायेगा। समिति द्वारा रायपुरा स्थित व्यवसायिक स्थल के संचालन और आबंटन के संबंध में नियम बनाने की प्रक्रिया चल रही है और उक्त नियम सामान्य सभा द्वारा तथा रजिस्ट्रार फर्म एण्ड सोसायटी को सूचित कर ही प्रभाव में लाया जायेगा। यह तथ्य पूरी तरह गलत है कि कथित कैंटिन को अनावेदक द्वारा कैंटीन के लिये दुकान सुरक्षित रखा गया है। समिति द्वारा आवेदक को ब्लॉक नं.-7 में दुकान नं.-120 आबंटित नहीं किया गया है। यह तथ्य भी पूरी तरह गलत है कि कथित दुकान की दोनों ओर शटर बनाकर दिया जाना था तथा समिति द्वारा आवेदक से रूपये 44 लाख प्राप्त किया गया है। यह तथ्य भी पूरी तरह गलत है कि समिति द्वारा नगरपालिक निगम रायपुर द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत अवैध रूप से अन्य निर्माण किया जा रहा है तथा समिति द्वारा अलग से नगरपालिक निगम, रायपुर में टैक्स का भुगतान के नाम पर रूपये 18,000/- प्राप्त किया गया है।

अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को व्यक्तिगत रूप से पक्षकार बनाया जाकर अनावेदक के प्रति अपनी दुर्भावना को प्रकट कर रहा है। समिति द्वारा पूरी निष्पक्षता और पारदर्शिता के साथ नवीन व्यवसायिक स्थल पर कार्य किया जा रहा है। चूँकि आवेदक अपनी इच्छानुसार कार्य और निर्माण चाहता है, जो अभिन्यास के शर्तों के विपरीत है, इसलिये समिति द्वारा आवेदक की इच्छा को पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा रूपये 8,50,000/- का भुगतान समिति में किया गया है। आवेदक द्वारा दबाव बनाने के उद्देश्य से रूपये 44,00,000/- भुगतान किये जाने का गलत कथन किया जा रहा है। इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रचलनशील नहीं है। रायपुरा स्थित भूमि समिति द्वारा विधिवत् रूप से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया गया है और जिसका स्वामित्व एवं आधिपत्य समिति के पास है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को सब्यय निरस्त करने की मांग की गयी है।

प्रकरण में उभय विद्वान अभिभाषकों द्वारा आवेदन पत्र के ग्राह्यता तर्क सुना गया। तर्क में प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति एवं आवेदन के तथ्यों को दोहराया गया।

उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। अभिलेख एवं दस्तोवज का अध्ययन किया गया।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-02 में परिभाषा दी गई है।

धारा-02 की उपधारा-(घ) के अनुसार आबंटिती की परिभाषा निम्नानुसार है:-“किसी भू-संपदा परियोजन के संबंध में “आबंटिती” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। परंतु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।”

धारा-02 की उपधारा (ङ) में अपार्टमेंट की परिभाषा दी गई है, जिसके अनुसार “अपार्टमेंट” से, चाहे उसे ब्लॉक, चेम्बर, निवास एक फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सूट, वासगृह एक कहा जाए या किसी अन्य नाम से जाना जाए, किसी भवन में या किसी भू-खंड पर एक या अधिक तलों पर या उसके किसी भाग पर अवस्थिति किसी सीवर संपत्ति का एक पृथक और स्वतः पूर्ण भाग, जिनके अंतर्गत एक या अधिक कमरे या संलग्नक स्थल भी है, अभिप्रेत है जिसका किसी निवासीय या वाणिज्यिक उपयोग जैसे कि निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए अथवा कोई कारबार, उपजीविका, वृत्ति या व्यापार करने के लिए या विनिर्दिष्ट प्रयोजन के आनुषंगिक किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिए उपयोग किया जाता है या उपयोग किया जाना आशयित है।”

धारा-02 की उपधारा (ञ) में भवन की परिभाषा दी गई है, जिसके अनुसार “भवन के अंतर्गत कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी ऐसी संरचना या परिनिर्माण का भाग भी है जिसका उपयोग आवासिक, वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए अथवा किसी कारबार, उपजीविका, वृत्ति या व्यापार के प्रयोजन के लिए या किन्हीं अन्य संबंधित प्रयोजनों के लिए किया जाना आशयित है”

धारा-02 की उपधारा (यछ) में व्यक्ति की परिभाषा दी गई है, जिसके अनुसार “व्यक्ति के अंतर्गत निम्नलिखित आते हैं—

- (i) कोई व्यक्ति
- (ii) कोई हिंदू अविभक्त कुटुंब
- (iii) कोई कंपनी
- (iv) यथास्थिति, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932(1932 का 9) या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 (2009 का 6) के अधीन कोई फर्म
- (v) कोई सक्षम प्राधिकारी

- (Vi) कोई व्यक्ति-संगम या व्यष्टि-निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं
- (vii) सहकारी सोसाइटियों से संबंधित किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई सहकारी सोसायटी
- (viii) कोई अन्य ऐसी इकाई, जिसके समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट करे।”

अधिनियम की धारा-02 की उपधारा (यट) में संप्रवर्तक की परिभाषा दी गई है, जिसके अनुसार:-

- (i) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का सभी अर्पामेंट का या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अर्पामेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है।
- (ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खण्ड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना चाहे उन पर संरचना है या नहीं में सभी या कुछ भू-खण्डों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन लिए विकास करता है।
- (iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों।
(ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन पर रखे भू-खंडों, के आबंटिती के संबंध में सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय।
- (iv) कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसाइटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसायटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अर्पामेंटों या भवनों के आबंटितियों के संबंध में अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है।
- (v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कॉलोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भूखण्ड का विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामों के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करते हैं।
- (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए, किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है।”

अधिनियम की धारा-02 की उपधारा (यठ) में भू-संपदा परियोजना की परिभाषा दी गई है, जिसके अनुसार:-

“भू-संपदा परियोजना से यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों

में संपरिवर्तन या यथास्थिति, भू-खंडों अथवा अपार्टमेंटों में, भूमि का, यथास्थिति, उक्त सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधार कार्य और संरचनाएँ और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक भी है।”

इस प्रकरण में अनावेदक के जवाब में यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक शास्त्री बाजार सब्जी एवं फल थोक व्यापार कल्याण संघ के अध्यक्ष है, संस्था, रजिस्ट्रेशन एक्ट के अंतर्गत रजिस्ट्रार फर्म एवं सोसायटी छ.ग. रायपुर से पंजीकृत है। चूँकि अनावेदक एक रजिस्टर्ड संस्था जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की अधीन पंजीकृत किया गया है, के अध्यक्ष हैं, अतएव आवेदक द्वारा उन्हें संस्था की ओर से पक्षकार बनाया जाकर कोई त्रुटि नहीं की गई है, अध्यक्ष के रूप में वे संस्था के कार्यकारी प्रमुख हैं। अधिनियम की धारा-02 उपधारा (यट) (iii)(क) के अनुसार रजिस्ट्रार फर्म एवं सोसायटी से पंजीकृत रजिस्टर्ड संस्था होने के कारण एवं वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु दुकानों का निर्माण करने के कारण अधिनियम की धारा-02 उपधारा (ड) के अनुसार अपार्टमेंट का निर्माता होने, अधिनियम की धारा-02 उपधारा (ज) के अनुसार भवन का निर्माण करने एवं अधिनियम की धारा-02 की उपधारा (यछ) के अधीन अपने सदस्यों को आबंटिती के रूप में दुकान आबंटन करने के कारण अनावेदक संप्रवर्तक है, आवेदक आबंटिती है, अनावेदक द्वारा भू-संपदा परियोजना वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु अपने सदस्यों के लिए दुकानों का निर्माण किया जा रहा है। अस्तु आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। दोनों के मध्य भू-संपदा के कीमत एवं राशि भुगतान के संबंध में विवाद है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिश्चय किया जाता है, कि अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण को आवेदन पत्र पर विचारण का क्षेत्राधिकार है व अनावेदक की आपत्ति कि प्राधिकरण को विचारण का क्षेत्राधिकार नहीं है ग्राह्य योग्य नहीं है, आपत्ति निरस्त की जाती है एवं प्रकरण गुणदोष पर निराकरण हेतु ग्राह्य किया जाता है।

उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है, कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट का अनावेदक द्वारा पंजीयन नहीं करवाया गया है और निर्माण कार्य प्रारंभ कर जारी है। अनावेदक का यह कृत्य अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन है। अधिनियम की धारा-03 में स्पष्ट प्रावधान है, कि कोई संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर्ड कराये बिना किसी योजना क्षेत्र में यथास्थिति किसी भूखंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्ति को आमंत्रित नहीं करेगा। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण में बिना पंजीकरण करवाए भू-संपदा वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु दुकानों के आबंटन के लिये कार्यवाही की जा रही है, अतः अनावेदक द्वारा

संस्था के अध्यक्ष के रूप में संस्था की ओर से धारा-03 का उल्लंघन किया जा रहा है, जो कि अधिनियम की धारा-59(1) के अधीन दंडनीय है। अतः प्राधिकरण विचारण पश्चात् यह अभिनिश्चित करता है कि संस्था शास्त्री बाजार सब्जी एवं फल थोक व्यापारी कल्याण सोसायटी को 0.25 लाख रूपये का अर्थदंड अधिरोपित किया जाए, अनावेदक संस्था की ओर से उक्त शास्ति शासन के पक्ष में एक माह के भीतर जमा करते हुए, प्रोजेक्ट को प्राधिकरण में पंजीकरण की कार्यवाही करें। निर्माण कार्य के अतिरिक्त अन्य किसी प्रकार से व्ययन/अंतरण पर रोक लगाई जाती है। इस संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देश दिया जाता है कि समुचित कार्यवाही करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष