



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिस), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00108

— समक्ष —

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

श्री हरिशंकर रावल, पिता—श्री एम. आर. रावल,
निवासी—क्वा. नं.—टाईप 4, डी.एस./112,
गुरुद्वारा कॉलोनी, किरन्दुल, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री विजय गौतम, पिता—श्री मानिक राम गौतम,
- (2) श्री संजय, पिता—स्व. श्री जीवन चंद शिवहरे,
पता—ईश्वरी प्लाजा, वाधवा स्कूल के पीछे,
तेलीबांधा तालाब के पास, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री विमल जैन, पिता—श्री मानिक लाल जैन,
निवासी—चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट— “फोनिक्स इन्फ्रा रॉयल पॉम”, अमलेश्वर, पाटन, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—24 / 09 / 2019)

आवेदक श्री हरिशंकर रावल, पिता—श्री एम. आर. रावल, निवासी—क्वा. नं.—टाईप 4, डी.एस./112, गुरुद्वारा कॉलोनी, किरन्दुल, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “फोनिक्स इन्फ्रा रॉयल पॉम” के सेक्टर—डी में दो भूखण्ड, प्लॉट नं.—27, 28 कुल क्षेत्रफल 2257.24; वर्गफीट रुपये 10,38,330/— में क्रय करने हेतु दिनांक 11.07.2011 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था। इसके पश्चात् संपूर्ण राशि के भुगतान उपरांत अनावेदकगण द्वारा दिनांक 19.10.2011 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदक का कथन है कि रजिस्ट्री के 8 वर्ष उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुरूप विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने प्रोजेक्ट में ब्रोशर

अनुरूप विकास कार्य पूर्ण कर प्रश्नाधीन भूखण्डों का आधिपत्य दिलाये जाने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. दिनांक 07.09.2018 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदक स्वयं उपस्थित हुए, किंतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 अनुपस्थित रहे। प्राधिकरण द्वारा अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) पाटन, जिला-दुर्ग को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित व्यक्ति/प्रमोटर की जानकारी हेतु सूचना प्रेषित की गई। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) द्वारा अपने प्रतिवेदन में प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल भू-स्वामी श्री विमल चंद जैन हैं। उसके व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अनुबंध निष्पादित हुआ था। अतः आवेदक ने श्री विमल चंद जैन को भी प्रश्नाधीन प्रकरण में पक्षकार संयोजित किए जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया। आवेदक का अनुरोध विधिसम्मत होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उसका अनुरोध स्वीकार करते हुए प्रश्नाधीन प्रकरण में श्री विमल चंद जैन को पक्षकार संयोजित करते हुए उन्हें नोटिस जारी करने हेतु आदेशित किया गया। आवेदक द्वारा प्राधिकरण को यह भी अवगत कराया गया कि अनावेदक क्रमांक-1 के डायरेक्टर केन्द्रीय जेल, भोपाल में परिरुद्ध हैं। अतः उन्हें संबंधित जेल अधीक्षक के माध्यम से नोटिस प्रेषित किया गया।
4. प्रश्नाधीन प्रकरण की संपूर्ण सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 अनुपस्थित रहे। अनावेदक क्रमांक-3 स्वयं सह-अधिवक्ता दिनांक 24.10.2018 को उपस्थित हुए। प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किए जाने पर अनावेदक क्रमांक-3 ने सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कॉलोनी विकास की अनुमति तथा कॉलोनी का ले-आउट प्लॉन प्रस्तुत किया। परन्तु अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्राधिकरण के निर्देशों के बावजूद कॉलोनी का पंजीयन नहीं कराया है। ना ही अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रकरण में कोई लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अतः प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
5. प्रकरण में आवेदक के आवेदन, 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 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय करने में विलंब किया गया है ? और क्या आवेदक का उक्त हक उसे प्रदान करने हेतु अनावेदक क्रमांक-3 भी उत्तरदायी है ?

2. क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड हेतु आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मुख्तियार-आम, अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य दिनांक 11.07.2011 को विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ तथा संपूर्ण लागत राशि रूपये 10,38,330/- के भुगतान पश्चात् दिनांक 19.10.2011 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। राजस्व अभिलेखों में भी प्रश्नाधीन भूखण्ड आवेदक के नाम पर दर्ज है। प्रकरण में यह भी प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की संपूर्ण भूमि का मूल भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक-3 है। प्रश्नाधीन प्रकरण में इस तथ्य में भी कोई संदेह नहीं है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास एवं विक्रय आदि के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 व 3 के मध्य दिनांक 05.04.2010 को एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित हुआ था। उक्त एम.ओ.यू. के अनुसार अनावेदक क्रमांक-3 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का भूमिस्वामी व डेव्हलपर है और अनावेदक क्रमांक-1 पर इसकी मार्केटिंग व विक्रय का दायित्व था। उक्त एम.ओ. यू के पृष्ठ क्रमांक-2 की कंडिका-2 में वर्णित निम्नांकित तथ्य अत्यंत महत्वपूर्ण है :-

(A) "That the first party (Respondent No. 3 of this case) has agreed to develop the said land i.e. 22 acres in the form of developed plots for dwelling units. The development shall be completed within 10 months from the date of M.O.U."

(B) "The second party (Respondent No. 1 of this case) shall be authorized so and responsible for marketing and sale of developed plots to the individual buyers at the rates appropriately determined by the second party."

अनावेदक क्रमांक-1 व 3 के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में वर्णित उपरोक्त तथ्यों के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास का दायित्व अनावेदक क्रमांक-3 का था और इस हेतु आवश्यक अनुज्ञाएँ भी उसे ही प्राप्त करनी थी। इसी प्रकार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मार्केटिंग व इसके भू-खण्ड विक्रय करने हेतु तथा क्रेताओं से प्रतिफल प्राप्त करने हेतु उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को अधिकृत किया गया था। उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को अधिकृत किए जाने के कारण ही अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु राशि प्राप्त की गई थी। सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), पाटन, जिला-दुर्ग द्वारा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 1999 के नियम 12 के अंतर्गत जारी "कॉलोनी के विकास की अनुमति" भी दिनांक 30.04.2010 को

अनावेदक क्रमांक-3 के नाम पर है। क्योंकि कॉलोनी के विकास की अनुमति अनावेदक क्रमांक-3 को दी गई है, इसलिए वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कॉलोनाईजर/प्रमोटर है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 2(zk) में "प्रमोटर" को परिभाषित किया गया है। उक्त परिभाषा के अंतर्गत दिए गए स्पष्टीकरण में स्पष्ट उल्लेख है कि –"इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भूखण्ड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भूखण्डों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या निविदियों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप से दायी होंगे।" कॉलोनी के विकास की अनुमति एवं अधिनियम अंतर्गत वर्णित प्रमोटर की परिभाषा से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर प्रश्नाधीन भूखण्डों का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 एवं 3 समान रूप से उत्तरदायी हैं। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम 13 में कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य "कॉलोनी के विकास की अनुमति" जारी होने की तारीख से अधिकतम 5 वर्ष के भीतर कॉलोनाईजर द्वारा पूर्ण करना अनिवार्य है। प्रकरण में प्रस्तुत अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), पाटन के प्रतिवेदन दिनांक 24.09.2018 से भी यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सड़क एवं नाली का निर्माण अधूरा है तथा बिजली एवं पानी की कोई व्यवस्था नहीं है। निष्कर्षतः कॉलोनी के विकास तथा आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्डों का आधिपत्य सौंपने में विलंब हेतु अनावेदकगण समान रूप से उत्तरदायी हैं। अनावेदक क्रमांक-1 वर्तमान में जेल में निरुद्ध है। इसलिए वर्तमान में अनावेदक क्रमांक-3 का दायित्व है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण कर प्रश्नाधीन भूखण्डों का आधिपत्य आवेदक को प्रदाय करे। अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्रकरण के सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने की सहमति भी दी गई है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्राप्त सभी आवश्यक अनुमतियों के आधार पर भी प्रोजेक्ट के समुचित विकास का दायित्व अनावेदक क्रमांक-3 का है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में लगभग 4 वर्ष का विलंब किया गया है। इस हेतु अनावेदक क्रमांक-3 भी उत्तरदायी है। आवेदक प्रदेश के दूरस्थ आदिवासी अंचल का निवासी है तथा रायपुर में संस्थित वाद में उसके द्वारा परिवहन तथा वाद में व्यय की गई राशि की वापसी का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक क्रमांक-3, प्रश्नाधीन भू-खण्ड का विकास कार्य दो माह के भीतर पूर्ण करना सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-3, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु समस्त आवश्यक अनुमतियाँ पुनः प्राप्त कर इसका समुचित विकास करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक क्रमांक-3, आवेदक को वाद-व्यय के रूप में रूपये 50,000/- (रूपये पचास हजार मात्र) का भी भुगतान भी दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष