



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00243

— समक्ष —

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

श्री बबला खान, पिता—छोटे मिया,  
निवासी—पुरानी बस्ती, बलौदाबाजार,  
जिला—बलौदाबाजार—भाठापारा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- एस.एस. इन्स्ट्राफक्चर,  
भागीदार—(1) श्री नितेश शर्मा, पिता—श्री दिनेश शर्मा,  
(2) श्री आनंद सर्राफ, पिता— श्री कुंजीलाल सर्राफ,  
निवासी—पार्क प्लाजा, गार्डन चौक, बलौदाबाजार,  
जिला—बलौदाबाजार—भाठापारा (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

आदेश

(दिनांक—03 / 01 / 2020)

आवेदक श्री बबला खान, पिता—छोटे मिया, निवासी—पुरानी बस्ती, बलौदाबाजार, जिला—बलौदाबाजार—भाठापारा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके एकल स्वामित्व की भूमि खसरा नं.—3/5, रकबा 2.428 हेक्टेयर, कृषि भूमि उनके नाना वजीर खान की स्वअर्जित संपत्ति थी। वजीर खान के शेष दो पुत्र एवं एक पुत्री की निःसंतान मृत्यु हो जाने से कोई वारिस नहीं है। वर्तमान में वजीर खान का एक मात्र जीवित वारिस आवेदक ही उक्त भूमि का स्वामी है। अब्दुल नवाब खान, निवासी माता रिक्शा गैरेज, पण्डरी रायपुर द्वारा वजीर खान के पुत्र अब्दुल जब्बार की पत्नि इमामुन निशा का फर्जी वसीयतनामा बनाकर उक्त भूमि को अनावेदकगण श्री आनंद सर्राफ एवं श्री नितेश शर्मा को उनके कंपनी के नाम पर विक्रय कर दिया है। उक्त भूमि पर आनंद सर्राफ एवं नितेश शर्मा के नाम से कॉलोनी का निर्माण किया जा रहा है, जिसके संबंध में आवेदक ने जिला न्यायालय, बलौदाबाजार में विक्रेता सहित उक्त भूमि पर निर्माणाधीन कॉलोनी में प्लॉट खरीदने वाले अन्य 12 लोगों के विरुद्ध व्यवहार वाद प्रकरण क्रमांक—76ए/2018 पेश किया है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा

उक्त फर्जी वसीयतनामा के संबंध में सिटी कोतवाली बलौदाबाजार में वसीयतग्रहिता/विक्रेता दोनों सहमतकर्ता एवं दोनों क्रेतागण के विरुद्ध शिकायत दर्ज कराई गई है। उक्त भूमि का एक मात्र स्वामी आवेदक के होने से उपरोक्त वर्णित किसी भी व्यक्तियों का कोई हक अथवा अधिकार उक्त भूमि पर नहीं है। अनावेदकगण के नाम पर प्राधिकरण में पंजीकृत कॉलोनी, पंजीयन क्रमांक-PCGRERA16108000816 है, से संबंधित भूमि का विधिक स्वामित्व प्राप्त नहीं होने के कारण अवैध बताया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ रेरा में किये गये प्राजेक्ट के पंजीयन को निरस्त करने एवं उक्त कॉलोनी को अवैध घोषित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने उक्त भूमि पर प्लॉट बेचने एवं मकान निर्माण करने पर रोक लगाने का भी 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. आवेदक ने प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 29.01.2019 को पारित आदेश के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर (छ.ग.) के समक्ष रिट याचिका प्रस्तुत की थी। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए प्राधिकरण को आवेदक के आवेदन का गुण-दोष के आधार पर निराकरण करने हेतु निर्देशित किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार प्रकरण में दिनांक 17.09.2019 को पुनः कार्यवाही प्रारंभ करते हुये उभय पक्षों को सूचित किया गया। अनावेदकगण को जवाब प्रस्तुत करने हेतु पर्याप्त एवं समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी, अनावेदकगण के अनुपस्थित रहने के कारण एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
4. 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 होता है :-
  - क्या आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक ने यह कथन किया है कि श्री अब्दुल नवाब खान ने फर्जी वसीयत के माध्यम से उसके एकल स्वामित्व की भूमि, जिसका एक मात्र जीवित विधिक वारिस आवेदक है, को अनावेदकगण को विक्रय किया है। प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदकगण द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट प्रारंभ कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को प्राधिकरण में पंजीकृत कराया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA16108000816 है। आवेदक ने उक्त भूमि के विक्रेता-क्रेता

अनावेदकगण, सहमतिकर्ताओं एवं प्लॉट क्रय करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध जिला न्यायालय, जिला-बलौदाबाजार में व्यवहार वाद भी प्रस्तुत किया है। आवेदक ने अनावेदकगण का प्रश्नाधीन भूमि पर विधिक स्वामित्व नहीं होने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन निरस्त कर, प्रोजेक्ट को अवैध घोषित करने एवं प्रोजेक्ट में खरीदी-बिक्री पर रोक लगाने का आग्रह अपने आवेदन में किया है।

अनावेदकगण ने तर्क के दौरान यह बताया है कि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटिती नहीं है और ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पंजीयन के समय भूमि के स्वत्व संबंधी जाँच रिपोर्ट में भूमि के स्वत्व के संबंध में कोई विवाद दर्शाया गया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की भूमि के स्वत्व संबंधी व्यवहार वाद प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से भी यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा भूमि के स्वत्व संबंधी व्यवहार वाद क्रमांक-76ए/2018 दिनांक 29.11.2018 को माननीय जिला-न्यायालय, बलौदाबाजार में संस्थित किया गया है, जबकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पंजीयन प्रमाण पत्र दिनांक 16.10.2018 को प्रदाय किया गया है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्राधिकरण में पंजीयन किये जाने के समय प्रश्नाधीन भूमि पर स्वत्व संबंधी कोई व्यवहार वाद संस्थित नहीं था। प्रोजेक्ट पंजीयन हेतु प्रस्तुत भूमि की टाइटल सर्च रिपोर्ट में भी प्रश्नाधीन भूमि को अनावेदकगण के नाम पर दर्ज होना एवं स्वत्व संबंधी कोई विवाद नहीं होना दर्शाया गया है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान में उल्लेखित प्रावधानानुसार किसी पंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का पंजीयन निम्नलिखित कारणों से निरस्त किया जा सकता है :-

- जब प्रमोटर द्वारा अधिनियम व इसके अंतर्गत बनाये गये नियमों/विनियमों का उल्लंघन किया गया हो।
- प्रमोटर ने सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदाय अनुमोदन के किन्हीं निर्बंधनों या शर्तों का उल्लंघन किया हो।
- प्रमोटर अक्रम्यु (unfair) पद्धति या अनियमितताओं में संलिप्त हो।

आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे अधिनियम की धारा-7 अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन निरस्त करने की कार्यवाही की जा सके। आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है, कि माननीय जिला न्यायालय, बलौदाबाजार द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में खरीदी बिक्री में रोक लगाने के संबंध में स्थगन आदेश जारी किया

हो। प्राधिकरण में किसी भी प्रोजेक्ट का पंजीयन सक्षम प्राधिकारी से समस्त अनुमतियाँ प्राप्त करने उपरांत ही किया जाता है। ऐसी परिस्थिति में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अवैध घोषित किया जाना संभव नहीं है।

आवेदक द्वारा केवल प्रश्नाधीन भूमि के स्वत्व संबंधी व्यवहार वाद प्रक्रियाधीन होना बताया गया है, जो कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत संस्थित हुआ है। प्रश्नाधीन भूमि के स्वत्व संबंधी विवाद का निराकरण, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता एवं इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदक अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदक को कोई सहायता प्रदाय नहीं की जा सकती है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष