



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00320

— समक्ष —

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

श्रीमती ज्योति सिंघानिया, पति—श्री राजेन्द्र सिंघानिया,  
पता—शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

एवरेस्ट बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,  
द्वारा—भागीदार (1) श्री दलजीत सिंह, पिता—श्री कुलदीप सिंह,  
पता—देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—पुष्परत्न वाटिका, माना, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—16/07/2019)

आवेदिका श्रीमती ज्योति सिंघानिया, पति—श्री राजेन्द्र सिंघानिया, पता—शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के फार्म हाऊस में 0.102 हेक्टेयर भूमि रूपये 3,06,000/- में क्रय कर दिनांक 23.01.2008 को बैनामा पंजीयन कर राजस्व अभिलेख में आवेदिका के नाम से पंजीकृत कराया गया। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन स्थल पर सड़क, नाली, पानी, गार्डन, बिजली, स्वीमिंग पूल एवं टेनिस कोर्ट उपलब्ध कराये जाने का उल्लेख ब्रोशर में किया गया था, किन्तु कोई भी सुविधा प्रदान नहीं की गई तथा वर्तमान में कोई विकास कार्य नहीं कर रहे हैं। बारम्बार निवेदन के पश्चात् भी उनके द्वारा भूमि का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक ने ब्रोशर अनुसार आवासीय निर्माण एवं बुनियादी सुविधाएँ सहित आधिपत्य दिलाये जाने या आज की दर पर भूमि की कीमत दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया 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 बाबत 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 ने जवाब में उल्लेख किया कि



उक्त प्रोजेक्ट भागीदार फर्म है जिसमें श्री दलजीत सिंह एवं श्री हरवंश सिंह, दो भागीदार थे, जिसमें से श्री हरवंश सिंह, की मृत्यु दिनांक 04.08.2016 को हो गई है। अनावेदक ने मृत्यु प्रमाण-पत्र संलग्न करते हुए उनका नाम विलोपित करने का निवेदन किया। अनावेदक का यह कथन है कि वह प्रश्नाधीन भूमि को फार्म हाउस के रूप में विक्रय करना चाहते थे, परन्तु कुछ विधिक एवं अन्य कारणों से योजना को कार्य प्रारंभ करने के पूर्व ही बंद कर दिया गया। योजना बंद होने के पश्चात् भी आवेदिका के कृषि प्रायोजन हेतु क्रय करने राजी होने पर रुपये 3,06,000/- में कृषि भूमि कब्जा बैनामा पंजीयन दिनांक 23.01.2008 को प्रदान किया गया। अनावेदक का यह भी कथन है कि उन्होंने विकास कार्यों को करने का कोई कथन, करार आदि आवेदिका से नहीं किया। ब्रोशर में फार्म हाउस की कीमत रुपये 5,51,000/- उल्लेखित है, जबकि आवेदिका ने मात्र रुपये 3,06,000/- में ही भूमि क्रय की गई है। इससे स्पष्ट होता है कि आपसी सहमति से कृषि प्रयोजन हेतु भूमि आवेदिका के पक्ष में विक्रयनामा किया गया है। आवेदिका ने भू-संपदा अधिनियम के प्रावधानों का अनुचित लाभ उठाने की मंशा से शिकायत 10 वर्ष पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। आवेदक ने शिकायत निरस्त करने प्राधिकरण से निवेदन किया गया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर के माध्यम से प्रश्नाधीन फार्म हाउस प्रोजेक्ट में टेनिस कोर्ट, क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, बिजली, मंदिर विकसित कर उपलब्ध कराये जाने पर 10,000/- वर्गफीट भूमि की कीमत रुपये 5,51,000/- निर्धारित की गई थी। कीमत का भुगतान 12 मासिक किश्तों में रुपये 3,81,000 तथा बैनामा पंजीयन के समय रुपये 1,70,000/- का भुगतान निर्धारित किया गया था। अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूमि को ब्रोशर में उल्लेखित कीमत रुपये 5,51,000/- में विक्रय करने के बजाय आवेदिका को मात्र रुपये 3,06,000/- में विक्रय की गई है। दस्तावेजों के परीक्षण से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि क्रय-विक्रय के बाद भी कृषि भूमि ही है, आवेदिका के पक्ष में हुई विक्रय विलेख में भी कृषि भूमि ही वर्णित है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य प्रश्नाधीन भूमि के विक्रय विलेख किये जाने पश्चात् किसी प्रकार का विचार व्यवहार, पत्राचार 10 वर्षों से नहीं हुआ है। उक्त विवरण से यह स्पष्ट होता है कि दोनों पक्षों के बीच कृषि भूमि के क्रय-विक्रय की सहमति थी। अतः प्रश्नाधीन भूमि के कृषि भूमि होने के कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य