



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01302

— समक्ष —

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

श्री लखन जुरी, पिता—श्री टी.आर. जुरी,
निवासी—ग्राम—कानापोड़, लखनपुरी,
जिला—कांकेर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री मनीष परते, पिता—स्व. श्री बी.आर. परते,
निवासी—ग्राम—झुनिया पारा, उत्तर बस्तर,
जिला—कांकेर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

आदेश

(दिनांक—09 / 06 / 2021)

आवेदक श्री लखन जुरी, पिता—श्री टी.आर. जुरी, निवासी—ग्राम—कानापोड़, लखनपुरी, जिला—कांकेर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के साथ दिनांक 13.12.2012 को अनावेदक के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—13 को क्रय करने हेतु कुल विक्रय मूल्य रूपये 9,60,000/- में विक्रय इकरारनामा सह अनुबंध पत्र निष्पादित किया। आवेदक ने किशतों में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान भी कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा वर्तमान में भूमि के मूल्य में वृद्धि होने के कारण किसी भी सदस्य को भूखण्ड प्रदाय करने के स्थान पर रकम वापस दी जा रही है। अतः आवेदक ने अनावेदक के अपनी सेवा व शर्तों से विमुख होने का उल्लेख करते हुये विवादित भूखण्ड का पंजीयन निष्पादित कर आधिपत्य प्रदाय करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने वाद व्यय व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी 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

बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि वह भूखण्डीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास करना चाह रहा था। परन्तु जिला-कांकेर भारतीय संविधान की अनुसूची-5 अंतर्गत अधिसूचित क्षेत्र होने के कारण विवादित भूमि के आदिवासी से गैर आदिवासी को हस्तांतरित करने हेतु अनुमति प्राप्त नहीं होने, शासकीय दर पर आदिवासी क्रेता नहीं मिलने तथा राज्य सरकार द्वारा पूर्व में गैर आदिवासी को दी गई भूमि को आदिवासी को लौटाये जाने का आदेश होने की वजह से अनावेदक को डायवर्सन की प्रक्रिया पूर्ण करने पश्चात् विकास योजना निरस्त करनी पड़ी। अनावेदक के अनुसार उक्त अवधि में उसे चार आदिवासी क्रेता मिले थे, जिसमें से उसने एक की रकम लौटा दी है तथा दो अन्य क्रेताओं, जिनके द्वारा आंशिक भुगतान किया गया था, ने अन्यत्र भूमि क्रय करने की इच्छा प्रकट की है। आवेदक ने आगे बताया है कि उसने आवेदक को भी रुपये 3,00,000/- वापस किये थे। परन्तु तयशुदा शर्त अनुसार संपूर्ण राशि वापस मिलने पर ही आवेदक को लिखित में पावती प्रदान करनी थी। अनावेदक का कथन है कि इसी दौरान मल्टीपल ब्रेन हैमरेज होने के कारण वह 17 दिनों तक मेडिशाईन हॉस्पिटल, रायपुर में वेंटिलेटर (कोमा) में था तथा मानसिक रूप से असंतुलन (मेमोरी लॉस) होने के कारण आज दिनांक तक उसका इलाज जारी है। अनावेदक के अनुसार उक्त अवधि में ही आवेदक ने उसके परिजनों से मुलाकात की थी। किन्तु अनावेदक ने उसके स्वास्थ्य में सुधार होने पश्चात् ही आवेदक से संपर्क कर अपनी आर्थिक समस्या से अवगत कराते हुये राशि वापस करने हेतु 15-20 दिनों का समय प्रदान करने की मांग की थी। परन्तु आवेदक द्वारा अनावेदक का अनुरोध अस्वीकार कर दिया गया। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उसने विवादित भूखण्ड के बढ़ी हुई दर पर विक्रय करने हेतु कोई सौदा नहीं किया है और ना ही आवेदक पर बढ़ी हुई कीमतों पर प्लॉट क्रय करने हेतु कोई अनावश्यक दबाव बनाया है। अतः अनावेदक ने राशि वापस करने हेतु समय प्रदान करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, 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 प्राधिकरण के माध्यम से किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के अलबेला पारा, जिला-कांकेर स्थित प्रोजेक्ट में भूखण्ड को कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 9,60,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 13.09.2012 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदक को कर दिया है। प्रकरण में प्रस्तुत भुगतान संबंधी रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा राशि का भुगतान दिनांक 11.11.2012 से दिनांक 12.08.2017 के मध्य किशतों में किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह लेख किया है कि अनुमति संबंधी समस्याओं के कारण उसके द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य बंद किया जा चुका है। साथ ही अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु सहमति व्यक्त की है तथा यह भी लेख किया है कि उसे मल्टीपल ब्रेन हैमरेज होने के कारण वह प्राप्त विक्रय प्रतिफल में से केवल रूपये 3,00,000/- ही वापस कर सका है। अनावेदक ने अपनी बीमारी से संबंधित मेडिकल दस्तावेज भी प्रस्तुत किये हैं। उक्त दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को वर्ष 2018 में "SCD WITH B/L PNEUMONIA WITH UTI WITH SEPSIS WITH AKI (MODS) WITH B/L MULTIPLE HAEMORRHAGIC CONTUSION IN FRONTAL AND PARITAL LOBE WITH CEREBRAL OEDEMA (IMPROVED)". संबंधी समस्या हुई थी। परन्तु अनावेदक ने रूपये 3,00,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक ने भी कोई राशि वापस प्राप्त नहीं होने का लेख अपने तर्क में किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का राशि रूपये 3,00,000/- वापस करने संबंधी किया गया अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

हाँलाकि आवेदक, विवादित भूखण्ड की रजिस्ट्री निष्पादित कराना चाहता है, परन्तु अनावेदक ने प्रोजेक्ट संबंधी अनुमतियाँ प्राप्त नहीं होने के कारण प्रोजेक्ट बंद करने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त अभिकथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक को अवैध व अविकसित भूमि का विधिवत् आधिपत्य दिलाया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार अनावेदक को 4 वर्ष 11 माह अर्थात् नवम्बर, 2017 तक विकसित भूखण्ड का आधिपत्य सौंपना था और अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट को बंद कर दिया गया है। जबकि आवेदक ने अगस्त, 2017 तक संपूर्ण राशि रूपये 9,60,000/- का भुगतान कर दिया है। अतः आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है।

6. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में दिसम्बर, 2017 से लगभग 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.05.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 9,60,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 3 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,05,040/- का हकदार है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 9,60,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 3,05,040/- भी आवेदक को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष