



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01664

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री संजीव सरकार, पिता—श्री लक्ष्मण चन्द्र सरकार,  
निवासी—भाठागांव, रायपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स साईं कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स,  
प्रोपराईटर श्रीमती बी. हिशिता प्रसाद,  
निवासी—11/515, श्रीनगर रोड,  
इंडियन गैस गोडाउन के पास, महेश कॉलोनी,  
गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री दिलीप कुम्बलकर, पिता—श्री राम कुम्बलकर,  
निवासी—टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)
- (3) श्री रतन लाल गोयल, पिता—स्व. आर. के. गोयल,  
पार्टनर—आर.के. बिल्डर्स,  
निवासी—जलविहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)
- (4) श्री भगवान दास अग्रवाल, पिता—स्व. श्री गिरधारी लाल अग्रवाल,  
पार्टनर—आर.के. बिल्डर्स,  
निवासी—बजरंग नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (5) श्री दीपक अग्रवाल, पिता—स्व. श्री गजानंद अग्रवाल,  
पार्टनर—आर.के. बिल्डर्स,  
निवासी—बजरंग नगर, रायपुर (छ.ग.)
- (6) श्री अनिल जग्गी, पिता—श्री जनक राम जग्गी,  
पार्टनर—आर.के. बिल्डर्स,  
निवासी—नर्मदा पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।
- (3) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—3।
- (4) श्री शिशिर श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—4,5,6।

(प्रोजेक्ट—“साईं विलास”, भाठागांव, रायपुर)

**आदेश**  
**(दिनांक-04 / 12 / 2023)**

आवेदक श्री संजीव सरकार, पिता-श्री लक्ष्मण चन्द्र सरकार, निवासी-भाटागांव, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35(1) के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि साईं कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स के प्रोपराईटर श्री बी. एस. प्रसाद द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के आधिपत्य व स्वामित्व की भूमि में स्थित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "साईं विलास" भाटागांव, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-12 सह-मकान को कुल राशि रूपये 47,00,000/- में विक्रय करने हेतु अग्रिम राशि रूपये 1,11,000/- का भुगतान कर दिनांक 08.12.2017 को अनावेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक क्रमांक-2 से प्राप्त मुख्त्यारनामा के आधार पर आवेदक के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा आवेदक से रूपये 37,50,000/- पंजाब नेशनल बैंक से ऋण स्वीकृत कराकर अनावेदकगण को भुगतान किया गया। आवेदक द्वारा शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान विक्रय-विलेख निष्पादन के समय दिया जाना था, जिसे आवेदक द्वारा अनेक निवेदन करने के बावजूद आज दिनांक तक अनावेदकगण द्वारा विक्रय-विलेख निष्पादन नहीं किया गया। वर्ष 2019 में अनावेदक क्रमांक-1 व 2 ने अपना कार्यालय बंद कर दिया तथा आवेदक को सूचना दिये बिना अपना संपर्क विवरण परिवर्तन कर दिया गया, उसके पश्चात् आवेदक को अपने पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करवाने के लिये अनावेदकगण को पाने के लिये जगह-जगह भटकने को मजबूर होना पड़ा है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन इकाई का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट का निरीक्षण करने पश्चात् प्रोजेक्ट निर्माणाधीन है तथा इकाई नं.-12 पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा मौखिक अनुरोध करने के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा प्रारंभ में आश्वासन दिया गया था कि प्रश्नाधीन इकाई शीघ्र ही पूर्ण कर दी जाएगी और इसके पश्चात् आवेदक के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित कर दिया जायेगा। सरकार के संबद्ध विभाग द्वारा ऐसे अविकसित एवं रूके हुये प्रोजेक्ट के विषय में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक द्वारा विक्रय अनुबंध के अनुसार इकाई नं.-12 का विक्रय-विलेख आवेदक के पक्ष में निष्पादित करने अनावेदक क्रमांक-2 को निर्देशित करने तथा आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है अथवा आवेदक द्वारा बैंक ऋण पर

ब्याज दिलाये जाने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण द्वारा अनुचित व्यापार रीति तथा लापरवाही पूर्ण व्यवहार के लिये क्षतिपूर्ति राशि रुपये 5,00,000/- दिलाये जाने तथा वाद व्यय रुपये 40,000/- दिलाये जाने का राहत चाहा गया 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। अनावेदक क्रमांक-1 की उपस्थिति हेतु प्राधिकरण द्वारा समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन किया गया। परन्तु इसके उपरांत भी अनावेदक क्रमांक-1 के उपस्थित नहीं होने के कारण प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत झूठी, काल्पनिक और गैरकानूनी है। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है और इसे प्रथम दृष्टया जुमाने के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। यहाँ इस बात से इंकार किया गया है कि अनावेदकगण के विज्ञापनों और प्रचारों के आधार पर आवेदक, अनावेदकगण द्वारा ग्राम-भाठागांव, जिला-रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में विकसित और निर्मित किये जा रहे मकान को क्रय करने का इच्छुक था और प्लॉट नं.-12 को आवेदक द्वारा 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल प्लॉट बुक किया गया था। अनावेदकगण के अनुमोदित ले-आउट के अनुसार खसरा नंबर-693 के हिस्से में 1600 वर्गफीट का निर्माण क्षेत्र था। प्रश्नाधीन इकाई के संबंध में विक्रय पर रुपये 47,00,000/- पर सहमति व्यक्त की गई है। आवेदक ने बुकिंग राशि के रूप में रुपये 1,11,000/- तथा कुल रुपये 47,00,000/- का भुगतान किया है तथा आवेदक के पक्ष में विक्रय समझौता दिनांक 08.12.2017 को विक्रय अनुबंध के तहत अनावेदकगण द्वारा निष्पादित किया गया है। आवेदक ने किस वित्तीय संस्थान से ऋण प्राप्त किया है। पंजाब नेशनल बैंक और संबंधित बैंक द्वारा रुपये 37,50,000/- स्वीकृत किये गये हैं और अनावेदकगण को वितरित किया गया है। आवेदक के कई अनुरोधों के बावजूद इंकार कर दिया गया है। आवेदक ने वर्ष 2019 में पूरी तरह से आश्चर्यचकित कर दिया गया था कि जब दोनों अनावेदकगण ने अपने कार्यालय बंद कर दिये थे और संपर्क विवरण के साथ शिकायत की कोई जानकारी नहीं है, जिसके पश्चात् आवेदक को अपने पक्ष में पंजीकृत विक्रय-विलेख के निष्पादन के लिये अनावेदकगण को ढूंढने की कोशिश में पोस्ट से भागने के लिये मजबूर होना

पड़ा है। आज दिनांक तक प्रश्नाधीन इकाई का निर्माण भी आश्वासन के अनुरूप पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 ने स्पष्ट रूप से मना कर दिया गया है कि अनावेदक क्रमांक-2 का कोई कार्यालय नहीं है। अनावेदकगण, आवेदक की सर्वोत्तम जानकारी के लिये चालू हो। प्रोजेक्ट का निरीक्षण करने पर अविकसित और अधूरी इकाई को देखकर आवेदक को झटका लगा है। अनावेदकगण से कई टेलीफोनिक बातचीत और मौखिक अनुरोधों के बाद प्रारंभ में केवल आश्वासन दिया गया है कि विचाराधीन इकाई जल्द ही पूरी हो जाएगी और इसके पश्चात् आवेदक के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किया जाएगा। उसके पश्चात् वर्ष 2019 से दोनों अनावेदकगण ने अपने कार्यालय बंद कर दिये हैं और संपर्क विवरण परिवर्तन कर दिये हैं, जिसके परिणामस्वरूप उनके संपर्क नहीं किया जा सका है। इस प्रकार के आचरण से न केवल बिल्डर की छवि खराब होती है, बल्कि नियमों पर भी प्रश्न उठता है। आज तक इस प्रकार के अविकसित और रुके हुये प्रोजेक्ट के संबंध में संबंधित विभाग द्वारा कोई कार्रवाई नहीं की गई है। सरकार ने साफ तौर पर मना कर दिया है कि आगे से कानून के मुताबिक सख्ती से निपटा जाए। अनावेदकगण के लापरवाही व्यवहार के कारण आवेदक को पूर्व ही गंभीर आर्थिक तंगी, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा इस बात का विशेष रूप से खंडन किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-2 को भूमि का मालिक होने के नाते यूनिट नंबर-12 के लिये आवेदक के पक्ष में पंजीकृत विक्रय-विलेख निष्पादित करने निर्देश दिया जाये। अनावेदक क्रमांक-2 को आधिपत्य में विलंब पर ब्याज भुगतान करने का निर्देश दिया जाए, जिस पर समझौते की तारीख से एक महीने के भीतर सहमति व्यक्त की गई थी। जनवरी, 2018 से आधिपत्य की वास्तविक तारीख तक। अनावेदकगण को आवेदक द्वारा उस बैंक को भुगतान किये गये ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जाए, जहाँ से प्रश्न में इकाई क्रय करने के लिये ब्याज लिया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-2 केवल उस संपूर्ण भूमि का स्वामी है, जिसके प्रश्नाधीन भूमि प्लॉट नं.-12 एक हिस्सा है। परन्तु आवेदक और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य विक्रय का कोई समझौता निष्पादित नहीं किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत गैरकानूनी है और प्रथम दृष्टया लागत सहित निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में प्रस्तुत विक्रय समझौता पर अनावेदक क्रमांक-2 के कोई हस्ताक्षर नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 उक्त अनुबंध में आवेदक को विक्रय करने और आवेदक ने अनावश्यक रूप से

अनावेदक क्रमांक-2 का नाम सम्मिलित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 गैरकानूनी तरीके से यातना देने और अनावेदक क्रमांक-2 को परेशान करने के लिये प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत दुर्भावनापूर्ण है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन भूमि अर्थात् प्लॉट नम्बर-12 की विक्रय के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 कभी व्यक्तिगत रूप से नहीं मिले हैं या उनके मध्य कोई टेलीफोन या किसी अन्य प्रकार का संचार नहीं हुआ है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य मौखिक या लिखित कोई समझौता नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 ने प्लॉट नं.-12 की भूमि की विक्रय के संबंध में स्वयं कोई विज्ञापन प्रकाशित किया है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में प्रस्तुत किया गया स्वीकृति पत्र जो परिशिष्ट ए-2 के रूप में संलग्न है, न ही अनावेदक क्रमांक-2 के हस्ताक्षर है और न ही अनावेदक क्रमांक-2 के पक्ष में कोई बयान दिया गया है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में प्रस्तुत त्रिपक्षीय समझौता जिसे अनुबंध ए-2 के रूप में संलग्न किया गया है, न ही अनावेदक क्रमांक-2 के हस्ताक्षर है और न ही अनावेदक क्रमांक-2 के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त त्रिपक्षीय समझौते में, समझौते के पक्ष में स्वयं आवेदक ,अनावेदक क्रमांक-2 है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक-2 स्वयं ही प्रश्नाधीन भूमि की विक्रय की पहल की है और जिसके पश्चात् उन्होंने स्वयं ही विक्रय के लिये सहमति पत्र निष्पादित किया है। पूरे लेन-देन में कहीं भी प्रत्युत्तर संख्या नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 के शामिल होने का परिचय दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 केवल उस संपूर्ण भूमि का मालिक है, जिसका प्रश्नाधीन प्लॉट नं.-12 एक हिस्सा है, जो अनावेदक क्रमांक-2 नहीं बनाता है। अनावेदक क्रमांक-2 या तो किसी भी समझौते के किसी भी गैर-अनुपालन के लिये पूरी तरह से आंशिक रूप से जिम्मेदार है, जिसे उसकी जानकारी के बिना निष्पादित किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 स्वयं राशि का भुगतान नहीं किया, जो कि बिल्डर-प्रमोटर समझौते को अंतिम रूप देने पर माओली सहमति बनी। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में प्रस्तुत किया गया है, जो अनावेदक क्रमांक-1 से हस्ताक्षर के लिये। अनावेदक क्रमांक-2 ने कई दस्तावेजों और कोरे कागजात दिये, जिसमें अनावेदक क्रमांक-2 को आश्वासन दिया गया था कि अनावेदक क्रमांक-2 जैसे ही भूखण्ड विक्रय करना शुरू होगा, प्रतिफल राशि का भुगतान कर दूंगा, लेकिन आज तक अनावेदक क्रमांक-2 में एक भी पैसा नहीं प्राप्त नहीं हुआ है और इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-1 के कृत्य के लिये कानूनी कार्यवाही का सामना करना पड़ रहा है और अनावेदक क्रमांक-2 खुद भुक्तभोगी है। अनावेदक क्रमांक-1 प्रतिफल राशि का कोई भी हिस्सा आगे नहीं बढ़ाया है, जिस पर पॉवर ऑफ अटॉर्नी के निष्पादन से पूर्व आपसी सहमति हुई थी। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रतिवादी संख्या की जानकारी में धोखे से एक ही

भूखण्ड कई खरीददारों को विक्रय किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के पक्ष में कोई भुगतान नहीं किया। अनावेदक क्रमांक-2 जो संपूर्ण भूमि का स्वामी है। प्रश्नाधीन भूमि प्लॉट नं.-12 को इतने सारे खरीदार विक्रय किये गये क्योंकि माननीय बी. आई.सी. प्राधिकरण और अनावेदक क्रमांक-2 के समक्ष दो शिकायतें प्रस्तुत की गई हैं। अनावेदक क्रमांक-2 को विभिन्न अन्य क्रेताओं से पंजीकृत विक्रय पत्र प्राप्त हुये हैं, जो कि प्रश्नाधीन भूमि प्लॉट नं. पर दावा कर रहे हैं। प्लॉट नं.-12 का स्वामित्व होना चाहिये। अनावेदक क्रमांक-2 एक पीड़ित है। लेकिन दुर्भाग्यवश उसे अदालत में मुकदमें का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य सभी लेन-देन अनावेदक क्रमांक-2 के लिये अज्ञात थे। अनावेदक क्रमांक-1, अनावेदक क्रमांक-2 और आवेदक ने मिलकर धोखाधड़ी की है। अनावेदक क्रमांक-2 केवल उस भूमि का मालिक है, जिसका प्रश्नाधीन भूमि एक हिस्सा है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य कोई समझौता या अनुबंध नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 प्रोजेक्ट का सह-डेवलपर नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 फर्जी तरीके से अनावेदक क्रमांक-2 के नाम पर विभिन्न सरकारी विभागों से मंजूरी प्राप्त कर ली है, जो शिकायत मामले में अनावेदक क्रमांक-2 के सामने आने के पश्चात् प्रकाश में आया। अनावेदक क्रमांक-1, अनावेदक क्रमांक-2 के आधार पर विभिन्न दस्तावेज तैयार किये हैं और ले-आउट अनावेदक क्रमांक-2 के नाम से पारित किया गया, जिसमें प्रत्युत्तर दाता क्रमांक-2 है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा किये गये सभी लेन-देन और गतिविधियाँ आपराधिक प्रकृति का है और तदनुसार तीसरे व्यक्ति को गतिविधियों के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। यह किसी अन्य व्यक्ति द्वारा किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि प्रस्तुत शिकायत में आवेदक द्वारा किये गये सभी अभिकथनों, निवेदनों एवं दावों को प्रबलतापूर्वक अस्वीकार किया गया है। क्योंकि आवेदक द्वारा जान-बूझकर तथ्यों को गलत रूप से प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत शिकायत प्रथम दृष्टया मिथ्या एवं जाली तथ्यों पर आधारित है। प्रश्नाधीन संपत्ति के लिये समरूप तथ्यों के साथ एक समरूप शिकायत श्री अम्बा लाल पटेल द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जिसका शिकायत प्राधिकरण के समक्ष लंबित है और इस प्रकरण के साथ सुनवाई की जा रही है। दोनों शिकायतों में वर्तमान आवेदक और श्री अम्बालाल पटेल एक ही प्लॉट अर्थात् प्लॉट नं.-12 के विक्रय-विलेख निष्पादित करने के लिये प्रार्थना किया जा रहा है। वर्तमान आवेदक और श्री अम्बालाल पटेल को इस तथ्य की

जानकारी थी कि वह एक ही प्लॉट क्रमांक-12 के लिये विक्रय अनुबंध कर रह हैं, जो इस तथ्य से प्रमाणित है कि आवेदक ने श्री अम्बालाल पटेल के विक्रय अनुबंध में गवाह के रूप में हस्ताक्षर किया है और उसी तरह श्री अम्बालाल पटेल ने आवेदक के विक्रय अनुबंध में गवाह के रूप में हस्ताक्षर किया है। यहाँ यह भी उल्लेख करना सुसंगत है कि पी.एन.बी. बैंक एक आवश्यक पक्षकार है। क्योंकि आवेदक ने पी.एन.बी. बैंक से ऋण लिया है। आवेदक श्री अम्बालाल पटेल के साथ मिलकर सामान्य संपत्ति को बैंक में बंधक करके बैंक के साथ छल कारित किया है और आवेदक जान-बूझकर प्रस्तुत शिकायत में पी.एन.बी. बैंक को पक्षकार नहीं बनाया है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में जान-बूझकर प्राधिकरण के समक्ष महत्वपूर्ण तथ्यों को प्रकट नहीं किया गया है। एतद् द्वारा प्राधिकरण को गुमराह किया जा रहा है। आवेदक श्री अम्बालाल पटेल एवं स्व. बी.एस. प्रसाद उपरोक्त संव्यवहार के संबंध में एक-दूसरे से मिले हुये है और स्व. बी.एस.प्रसाद की मृत्यु पश्चात् आवेदक द्वारा अनावेदकगण को परेशान करने तथा उनसे पैसा प्राप्त करने के लिये मिथ्या शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा वास्तविक तथ्यों को प्रकट नहीं कर प्राधिकरण को गुमराह किया गया है, इसलिये प्रस्तुत शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। भाटागांव, रायपुर में खसरा नं.-493, क्षेत्रफल 1600 वर्गफीट का स्वामित्व हक एवं आधिपत्य अनावेदक क्रमांक-2 के पास है। अनावेदक क्रमांक-2 अपने व्यैक्तिक हैसियत से प्रमोटर-बिल्डर अनुबंध दिनांक 30.05.2008 एवं स्व. श्री बी.एस.प्रसाद, साईं कृष्णा बिल्डर एवं प्रमोटर के प्रोपराईटर के साथ मुख्यारनामा रजिस्टर्ड दिनांक 02.06.2008 निष्पादित किया, जिसके माध्यम से उस संपत्ति पर मकान विकसित करने तथा संपत्ति को विक्रय करने का अधिकार स्व. श्री बी.एस. प्रसाद को दिया गया था। उक्त संपत्ति के संबंध में कोई अधिकार या स्वामित्व किसी पंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से आर.के.बिल्डर्स के पक्ष में प्रदान नहीं किया गया है, जो शिकायत में आवेदक द्वारा प्रस्तुत बी-1 से स्पष्ट है और उक्त संपत्ति अनावेदक क्रमांक-2 के पास बनी हुई है। इसलिये आर.के. बिल्डर्स का पूर्वकथित संव्यवहार से कोई भूमिका नहीं है।

स्व. श्री बी.एस. प्रसाद आवेदक के साथ अनावेदक क्रमांक-2 के मुख्यारनामा धारक एवं प्रमोटर की हैसियत में विक्रय अनुबंध दिनांक 08.12.2017 किया था और प्रश्नाधीन संपत्ति के विक्रय के संबंध में संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान आवेदक द्वारा स्व. श्री बी.एस. प्रसाद को किया गया था, जो उक्त विक्रय अनुबंध के अनुशीलन से स्पष्ट है और त्रिपक्षीय अनुबंध आवेदक, पी.एन.बी. बैंक तथा स्व. श्री बी.एस. प्रसाद के मध्य निष्पादित किया गया था। अनावेदक क्रमांक-3 अपने निजी हैसियत में या आर.के. बिल्डर्स फर्म के भागीदार के रूप में आवेदक से न तो कोई राशि प्राप्त किया है और न ही उक्त संव्यवहार में उसकी कोई संबंध नहीं

है। आवेदक तथा अनावेदक क्रमांक-3 के मध्य अपने निजी हैसियत में या आर.के. बिल्डर्स फर्म के भागीदार के रूप में कोई संविदा संबंध नहीं है। एक भागीदार के कृत्य से फर्म को आबद्ध करने के लिये फर्म के नाम से किया जाना चाहिये। भागीदार द्वारा किया गया कृत्य फर्म को केवल तभी आबद्ध करेगा, जब उसके द्वारा किया गया कृत्य फर्म के भागीदार हैसियत से किया गया हो और न कि स्वयं अपनी तरफ से। प्रस्तुत शिकायत में फर्म अर्थात् आर. के. बिल्डर्स से विक्रय अनुबंध और त्रिपक्षीय अनुबंध में कोई पक्षकार नहीं है और इसलिये आर.के. बिल्डर्स या उसके भागीदारों को किसी भी तरह उक्त विक्रय अनुबंध के अनुपालन के लिये उत्तरदायी ठहराया नहीं जा सकता है। विक्रय अनुबंध निष्पादन का कृत्य अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने व्यक्तिगत हैसियत में अपने मुख्यारनामा धारक द्वारा आर.के. बिल्डर्स को आबद्ध करने के बिना किसी आशय के तथा आर.के. बिल्डर्स से किसी प्राधिकार के बिना किया गया था। उक्त संबंध में भारतीय साझेदारी अधिनियम, 1932 के सुसंगत प्रावधान को प्राधिकरण के त्वरित संदर्भ के लिये प्रस्तुत किया जा रहा है। "धारा-22" फर्म को आबद्ध करने के लिये फर्म की ओर से भागीदार या दूसरे व्यक्ति द्वारा किया गया कृत्य या निष्पादित फर्म के नाम से या किसी दूसरे रीति से फर्म को आबद्ध करने का अभिव्यक्त या विवक्षित आशय करते हुये किया जायेगा या निष्पादित किया जायेगा। अतः अनावेदक क्रमांक-3 द्वारा प्राधिकरण से आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत से मुक्त करने का अनुरोध किया गया है ।

अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर को प्रकरण में क्षेत्राधिकार नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण संविदा के विनिर्दिष्ट निष्पादन का सिविल विवाद है, जिसमें विधि और तथ्यों का मिश्रित प्रश्न सम्मिलित है और सिविल न्यायालय के समक्ष साक्ष्यों के अभिलेखन के पश्चात् ही निर्णीत किया जा सकता है। प्रस्तुत प्रकरण में वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध वाद हेतुक का अभाव है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत के साथ प्रस्तुत विक्रय अनुबंध के अनुशीलन से दर्शित होगा कि विक्रय अनुबंध में संपत्ति की किसी विशिष्टियों का उल्लेख नहीं है। विक्रय अनुबंध में कोई खसरा नं. तथा प्लॉट नं. का उल्लेख नहीं है। परन्तु आवेदक भाटागांव, रायपुर में अवस्थित खसरा नं.-693 प्लॉट नं.-12 पर दावा कर रहा है। यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि शिकायत प्रकरण श्री अम्बालाल पटेल विरुद्ध साईं कृष्णा बिल्डर्स एवं प्रमोटर्स तथा अन्य में आवेदक इस प्रकरण में भी भाटागांव, रायपुर में स्थित खसरा नं.-693, प्लॉट नं.-12 पर दावा कर रहा है। साक्ष्यों के समुचित अभिलेखन के बिना हल नहीं की जा सकती, जो संक्षिप्त



कार्यवाही में संभव नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण छ.ग. रेरा के परिसीमा से बाहर करता है। वर्तमान अनावेदकगण ऐसे किसी प्रोजेक्ट में न तो विकासकर्ता है और न ही प्रमोटर है तथा अनावेदक क्रमांक-1 एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा चलाये जा रहे ऐसे किसी प्रोजेक्ट के विषय में पूर्णतया अनभिज्ञ है। आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य संविदा से वर्तमान अनावेदकगण का कोई संबंध नहीं है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रमोटर या विकासकर्ता के रूप में वर्तमान अनावेदकगण शामिल नहीं है एवं प्रतिफल राशि रूपये 47,00,000/- में से कोई भाग अर्थात् रूपये 1,11,000/- वर्तमान अनावेदकगण द्वारा आवेदक से या अनावेदक क्रमांक-1 या 2 से प्राप्त नहीं किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया शिकायत वर्तमान अनावेदकगण के विरुद्ध पोषणीय नहीं है। शिकायत अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के विरुद्ध है। वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 ऐसे किसी प्रमोटर अनुबंध का अनावेदक क्रमांक-1 एवं 2 के बीच निष्पादन के विषय में कोई जानकारी तक नहीं है और न ही ग्राम-भाठागांव, जिला-रायपुर में विकसित एवं निर्मित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "साई विला" के बारे में कोई जानकारी है। ग्राम-भाठागांव में स्थित खसरा नं.-693 की भूमि अनावेदक क्रमांक-2 के स्वामित्व एवं आधिपत्य की संपत्ति है। वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 का इस संपत्ति में कोई अधिकार नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण में वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 को आवेदक द्वारा आर.के. बिल्डर्स फर्म के दो भागीदारी विलेखों दिनांक 15.09.2002 के आधार पर पक्षकार बनाया गया है, जिसमें वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 का नाम अंकित किया गया है। वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 को ऐसे किसी भागीदारी विलेखों के बारे में जानकारी नहीं है और ऐसी किसी भागीदारी विलेख के अस्तित्व के विषय में पहली बार उन्हें दिनांक 15.05.2023 को जानकारी हुई वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 के विद्वान अभिभाषक ने प्राधिकरण से दस्तावेजों की प्रति प्राप्त किया गया। भागीदारी विलेखों में वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 का हस्ताक्षर जाली है तथा वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 ने भागीदार विलेखों में हस्ताक्षर नहीं किये हैं। अनावेदक क्रमांक-4 ने अपना हस्ताक्षर एक विशेषज्ञ से परीक्षण करवाया है, जिससे प्रथम दृष्टया दर्शित होता है कि कोई अविधिक धन प्राप्त करने के लिये अनावेदक क्रमांक-4 का हस्ताक्षर जाली बनाया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-6 के भाई ने उसके हस्ताक्षरों का अनावेदक क्रमांक-3 का जालसाजी का अभिकथन करते हुये पुलिस में शिकायत प्रस्तुत किया है। इसलिये वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 का प्रतिवाद है कि अविधिक लाभ प्राप्त करने के छलपूर्ण आशय से किया गया। संपूर्ण संव्यवहार अविधिपूर्ण है,

जिसमें समस्त दस्तावेजों पर वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 के हस्ताक्षरों को जाली बनाया गया है। आवेदक का कोई संव्यवहार वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 के साथ निष्पादित नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने बिल्डर प्रमोटर अनुबंध दिनांक 29.05.2008 वैक्तिक क्षमता से अनावेदक क्रमांक-1 के साथ निष्पादित किया गया था और न कि फर्म आर.के. बिल्डर्स के भागीदार के रूप में। उक्त बिल्डर प्रमोटर अनुबंध में वर्तमान अनावेदक क्रमांक-4, 5 एवं 6 का नाम मौजूद नहीं है। उक्त अनुबंध में सत्यापक गवाह नहीं है। प्रश्नाधीन संपत्ति के लिये अनावेदक क्रमांक-1 स्वामित्व एवं आधिपत्य में है, मुख्ख्यारनामा अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 30.05.2008 को निष्पादित किया गया था। मुख्ख्यारनामा के अनुशीलन से दर्शित होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपनी व्यैक्तिक क्षमता से उक्त मुख्ख्यारनामा निष्पादित किया गया था और न कि आर.के.बिल्डर्स के भागीदार के रूप में। नगर तथा ग्राम निवेश से अनुमोदन के लिये आवेदन दिनांक 29.04.2002 को अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपनी व्यैक्तिक क्षमता में किया गया था और न कि फर्म आर.के.बिल्डर्स के भागीदार के रूप में। जबकि कथित भागीदार विलेख दिनांक 15.09.2002 को निष्पादित किया गया है। यहाँ यह उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि दोनों अनुबंधों में खसरा तथा प्लॉट नं. का कोई उल्लेख नहीं है। विक्रय अनुबंध में संपत्ति के पहचान के लिये कोई विवरण उल्लेखित नहीं है। बिना किसी आधार के आवेदकगण अपने दोनों परिवारों में भाटागांव, जिला-रायपुर में स्थित खसरा नं.-693 में प्लॉट नं.-12 के लिये अनुतोष की प्रार्थना कर रहे हैं। दोनों परिवारी का व्यवहार उनके परिवारों के सदभाविक होने के बार में संदेह पैदा कर रहा है। दोनों परिवारीगण अपने विक्रय अनुबंध में एक-दूसरे के लिये सव्यापक गवाह है तथा दोनों परिवारीगण ने पंजाब नेशनल बैंक से रूपये 37,50,000/- ऋण प्राप्त किया है। आश्चर्यजनक रूप से परिवारीगण एवं पंजाब नेशनल बैंक के मध्य निष्पादित त्रिपक्षीय अनुबंध दिनांक 15.12.2017 में खसरा नं. तथा प्लॉट नं. का कोई उल्लेख नहीं है। परन्तु बैंक द्वारा ऋण स्वीकृत कर दिया गया। बैंक तथा उसके अधिकारीगण के व्यवहार को संदेहपूर्ण बनाता है तथा पुनः आवेदक के शिकायत के सदभावनापूर्ण होने पर संदेह पैदा कर रहा है। सुसंगत दस्तावेजों के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-5 एवं 6 के हस्ताक्षरों को जाँच के लिये विशेषज्ञ के पास भेज दिया गया है और वर्तमान अनावेदकगण भविष्य में साक्ष्य में प्रतिवेदन प्रस्तुत करने के अपने अधिकार को आरक्षित करते हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने, वाद व्यय रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने तथा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,50,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में सभी पक्षों का तर्क श्रवण किया गया।

दिनांक 22.04.2022 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया, कि अनावेदक क्रमांक-01 का स्वर्गवास हो चुका है। तदुपरांत दिनांक 06.06.2022 को आवेदक के अधिवक्ता द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि अनावेदक क्रमांक-01 का नाम श्रीमती हिशिता प्रसाद के रूप में परिवर्तित किया जाए। जिस पर विधिवत् नोटिस तामिली हेतु प्राधिकरण द्वारा आदेशित किया गया। दिनांक 11.07.2022 को समाचार पत्र में सूचना प्रकाशन उपरांत अनुपस्थित रहने पर अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5. दिनांक 10.08.2022 द्वारा आवेदन अंतर्गत ओदश 01 नियम-10 व्यवहार प्रक्रिया संहिता प्रस्तुत किया गया, जिसमें अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आम मुख्यारनामा निष्पादन को स्वीकार किया गया, किन्तु उक्त आम मुख्यारनामा के निष्पादन स्वरूप स्वतः को कोई राशि कभी भी प्राप्त नहीं होने का कारण देते हुये आम मुख्यारनामा को अप्रभावी मानते हुये आवेदक से किसी प्रकार अनुबंध निष्पादन अस्वीकार करते हुये किसी भी प्रकार के देयता एवं दायित्व से इंकार किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रस्तुत आवेदन अंतर्गत आदेश-01, नियम-10 को समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 02.09.2022 को आवेदन निरस्त किया गया।

6. अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 द्वारा प्रकरण से मुक्त किये जाने विषयक आवेदन अंतर्गत आदेश-06, नियम-17 प्रस्तुत किया गया। जिसे विचारण उपरांत दिनांक 31.05.2023 निरस्त किया गया।

अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 द्वारा आदेश-01, नियम-10 व्यवहार प्रक्रिया संहिता द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 हितबद्ध पक्षकार नहीं है एवं कुसंयोजन किया गया है। अतः उनका नाम विलोपित किया जाए जिस पर विचारण करते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.09.2023 को विस्तृत आदेश पारित करते हुए आवेदन निरस्त किया गया।

7. समस्त पक्षों को सुनने के उपरांत प्राधिकरण प्रकरण का सार इस प्रकार पाता है कि आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-01 स्व. श्री बी.एस. प्रसाद जिनका स्वर्गवास हो चुका है एवं अनावेदक क्रमांक-01 श्रीमती बी. हिशिता प्रसाद विधिक वारिसान है, के मध्य विक्रय अनुबंध दिनांक 08.12.2017 निष्पादित हुआ। जिसमें प्रश्नगत भूमि 1000 वर्गफीट व्यपवर्तित भूमि बिल्टप एरिया 1600 वर्गफीट 47,00,000/- रूपये लागत पर क्रय-विक्रय का अनुबंध हुआ। जिसमें 1,11,000/- रूपये अनुबंध के

समय दिया गया एवं शेष राशि ऋणप्रदाता संस्था के माध्यम से देना तय किया गया। ऋणप्रदाता संस्था पंजाब नेशनल बैंक द्वारा 37,50,000/- रुपये का ऋण स्वीकृत किया गया। आवेदक के कथनानुसार उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को 37,50,000/- रुपये बैंक के माध्यम से भुगतान किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनुबंध पत्र का निष्पादन अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा प्रदत्त आम मुख्तयारनामा के आधार पर किया गया। यहाँ यह उल्लेखनीय है, कि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उक्त आम मुख्तयारनामा निष्पादन प्रभावी होने से इंकार किया जाता है एवं उक्त आम मुख्तयारनामा को कुछ भी प्रतिफल प्राप्त न होने के कारण फर्जी बताते हुए प्राधिकरण के समक्ष जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि अनुबंध अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा नहीं किया गया है और न ही इस अनुबंध में अनावेदक क्रमांक-02 का कोई संबंध है, न ही आवेदक से अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कोई राशि प्राप्त की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-02 का कोई दायित्व नहीं बनता है। अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा यह भी तर्क एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि प्रकरण से उनका कोई संबंध नहीं है, उनके द्वारा मात्र विकास संबंधी कतिपय कागजी कार्यवाही की गई है। अनावेदक क्रमांक- 04, 05 एवं 06 द्वारा भी यही तर्क एवं जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनुबंध उनके द्वारा नहीं किया गया है, न ही अनुबंध से कोई संबंध है। उनके द्वारा कोई राशि प्राप्त नहीं की गई है। अस्तु उनका कोई दायित्व नहीं बनता है।

8. दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनुबंध का निष्पादन आवेदक एवं स्व. श्री बी.एस. प्रसाद के मध्य हुआ था। यह अनुबंध प्लॉट नंबर-17 खसरा नंबर-693 का टुकड़ा, प.ह.न.-105 के लिये निष्पादित हुआ था। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा ज्ञापन क्रमांक/5346/पी.एल./162/02/नग्रानि/रायपुर, दिनांक 11.06.2003 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 को भूमि खसरा नंबर-693 के लिये विकास अनुज्ञा/अनुमोदन प्रदान किया गया। नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 एवं 03 को नाम से एवं भागीदार आर.के. बिल्डर्स के रूप में उक्त विकास अनुज्ञा दी गई है। संयुक्त संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश सक्षम लोक प्राधिकारी है, जिनके कार्यालय से विस्तृत छानबीन पश्चात् अनुज्ञा दी जाती है। अनुविभागीय अधिकारी(रा.) रायपुर द्वारा प्रारूप क्रमांक-05 कॉलोनी के विकास की अनुमति, अनुमति क्रमांक-88/अ/89(अ), 2003-04, दिनांक-12.01.2004 द्वारा आर. के. बिल्डर्स जिसके भागीदार अनावेदक क्रमांक-02 है, को प्रदान की गई। कार्यालय नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 को अनावेदक क्रमांक-01 फर्म साँई कृष्णा बिल्डर्स के भागीदार के रूप में क्रमांक 65, दिनांक 24.06.2008 द्वारा सक्षम लोक भवन निर्माण अनुज्ञा क्रमांक-129, दिनांक 20.10.2008 प्रदान की गई। प्राधिकारियों के उक्त अनुज्ञाओं के अनुसमर्थन से यह

प्रमाणित होता है, कि अनुबंध दिनांक 08.12.2017 निष्पादित हुआ था एवं यह प्रमाणित दस्तावेज है। अनावेदक क्रमांक-02 का यह जवाब एवं तर्क कि उनके द्वारा आम मुख्तयारनामा अनावेदक क्रमांक-01 के पक्ष में निष्पादित दस्तावेज अप्रभावी है, जिसके आधार पर उनके विरुद्ध कोई दायित्व अधिरोपण नहीं हो सकता है, मान्य नहीं किया जा सकता है। आम मुख्तयारनामा प्राधिकरण द्वारा आबंटिती (आवेदक) के हितरक्षण के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण के लिये मान्य किया जाता है। क्योंकि दिनांक 30.05.2008 को उप-पंजीयक, रायपुर के समक्ष अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा उपस्थित होकर निष्पादित किया गया है, दिनांक 02.06.2008 को उप-पंजीयक, रायपुर जो कि इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 के अनुसार सक्षम एवं विहित प्राधिकारी है, के समक्ष निष्पादित किया गया है। अतः उक्त आम मुख्तयारनामा को प्राधिकरण द्वारा नहीं मानने का कोई समुचित एवं ठोस कारण नहीं है। उक्त मुख्तयारनामा की कंडिका-04 "इस इकरारनामा के साथ ही प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को आम मुख्तयारनाम भी नियुक्त करता है, जिसके तहत उन्हें निम्नलिखित अधिकार देता है":- (क) "यह कि मेरा आम मुख्तयारनामा मेरे नाम से भूमि/संपत्ति क्रय-विक्रय करने के संबंध में सौदा करे, ब्याना प्राप्त करें, इकरारनामा निष्पादित करें, विक्रयनामा निष्पादित करें, क्रेता को कब्जा प्रदान करें, कब्जा प्राप्त करें, विक्रय हेतु अनुमति की आवश्यकता हो तो वह स्वयं संबंधित कार्यालय में आवेदन देवे तथा स्वयं उपसंजात होवे व अपने हस्ताक्षर कर इस संबंध में समस्त कार्य संपन्न करें।" उक्त कंडिका के अवलोकन से स्पष्ट है, कि अनावेदक क्रमांक-02 की ओर से आवेदक से अनुबंध निष्पादित हुआ है एवं समस्त वित्तीय संव्यवहार हेतु अनावेदक क्रमांक-02 पूर्णतः दायित्व अधीन है। पंजाब नेशनल बैंक द्वारा दिनांक 26.10.2023 को अकाउंट नंबर-296600NC00003634 श्री संजीव सरकार, आत्मज-श्री लक्ष्मण सरकार के लिये जारी अकाउंट स्टेटमेंट के अवलोकन से स्पष्ट है, कि दिनांक 19.12.2017 को 37,50,000 रुपये आवेदक के लोन अकाउंट से आहरित करते हुए साँई कृष्णा बिल्डर्स के अकाउंट क्रमांक-2966008700010168 में जमा किया गया है। यह दस्तावेज सार्वजनिक क्षेत्र के वित्तीय बैंक पंजाब नेशनल द्वारा मुद्रा एवं हस्ताक्षर सहित जारी किया गया है। जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को अनावेदक क्रमांक-02 के लिये 37,50,000/- रुपये एवं 1,11,000/- रुपये अनुबंध निष्पादन के समय अर्थात् 38,61,000/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है। यह स्वीकृत तथ्य है, कि अनुबंध अनुसार विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है। दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि भू-राजस्व अभिलेख में खसरा नंबर-693, अनावेदक क्रमांक-02 के नाम पर दर्ज है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक

क्रमांक-02 के लिये एवं उनके द्वारा प्रदत्त आम मुख्तयारनामा के अधीन आवेदक से 38,61,000/- रूपये प्राप्त किया गया, अनुबंध के मूल निष्पादक एवं राशि प्राप्तकर्ता का निधन हो चुका है, किंतु यह राशि अनावेदक क्रमांक-02 के लिये प्राप्त की गई थी, भूमिस्वामी अनावेदक क्रमांक-02 है। उनके द्वारा सक्षम प्राधिकारी से भूमि विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई, सक्षम प्राधिकारी से अभिन्यास अनुमोदन प्राप्त किया गया। भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा-115 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध विबंध का सिद्धांत भी आकर्षित होता है। अस्तु प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिर्धारित किया जाता है, कि प्राप्त राशि के भुगतान हेतु अनावेदक क्रमांक-02 पूर्णतः दायित्व अधीन है।

अनावेदक क्रमांक-03 मात्र अभिन्यास अनुमोदन के लिये आर. के. बिल्डर्स के रूप में भागीदार रहें। पार्टनरशिप डीड में यद्यपि 40 प्रतिशत, 30 प्रतिशत एवं 30 प्रतिशत अनावेदक क्रमांक-02, 03 एवं 05 के मध्य लाभ एवं हानि के वितरण का उल्लेख है, किंतु ऐसा कोई दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं है, जिससे यह प्रमाणित होता हो, कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में कोई अंश आर. के. बिल्डर्स फर्म को प्राप्त हुई हो। अतः अनावेदक क्रमांक-03, 04, 05 एवं 06 का यह तर्क ग्राह्य किया जाता है, कि आवेदक के साथ अनुबंध में एवं आवेदन में किये गये भुगतान में अनावेदक क्रमांक-03, 04, 05 एवं 06 का कोई दायित्व उहरता है।

9. आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि वर्ष 2017 में प्रदान की गई और आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष 5(d) अनुसार लागत राशि मयब्याज वापस चाही गई है। अतः अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अंतर्गत भारतीय स्टेट बैंक के आवासीय ऋण पर प्रचलित महत्तम ब्याज दर 8.70 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज सहित लागत राशि 38,61,000/- रूपये एवं ब्याज 24,78,700/- रूपये अर्थात् कुल राशि 63,39,700/- रूपये आवेदक, अनावेदक क्रमांक-02 से प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है।
10. अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 के द्वारा भागीदारी विलेख में हस्तारक्षर नहीं किया गया है और यह दस्तावेज जाली है, अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 के द्वारा इस संबंध भारतीय दंड संहिता के अधीन किसी भी व्यक्ति अथवा अज्ञात व्यक्ति के विरुद्ध कोई दांडिक कार्यवाही का दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। किंतु सक्षम शासकीय निकाय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा क्रमांक 5346/पीएल/162/02/नग्रानि/रायपुर दिनांक 11.06.2003 द्वारा आर. के. बिल्डर्स को अभिन्यास स्वीकृति एवं विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है, जिसके

भागीदार अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 के नाम पर ज्ञापन बना हुआ है। सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) रायपुर द्वारा पत्र क्रमांक क/कासे/अविअ/04, रायपुर, दिनांक 12.01.2004 को जिला पंजीयक रायपुर को आर. के. बिल्डर्स के कॉलोनी के लिये भूमि खसरा-693 में से प्लॉट नंबर-13, 14, 15 प्लॉट को बंधक रखने के लिये पत्राचार किया गया है तथा अनुविभागीय अधिकारी(रा.) रायपुर के द्वारा आर. के. बिल्डर्स को भवन अनुज्ञा प्रदान की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-03, 04, 05 एवं 06 का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि प्रकरण में उनकी कोई भूमिका नहीं है और उनका कोई दायित्व नहीं बनता है।

11. अनावेदकगण का यह तर्क भी प्राधिकरण द्वारा विचारण पश्चात् योग्य नहीं है कि आवेदक अन्य प्रकरण के आवेदक श्री अम्बा लाल पटेल के साथ मिलकर छल कर रहा है, क्योंकि ऋण प्रदाता बैंक के समक्ष एक ही प्लॉट के लिये दो बार ऋण प्राप्त किया गया है, जिसके लिये आवेदन पोषणीय नहीं है। छल-कपट के संबंध में विचारण करने हेतु प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं है और न ही इस प्रकरण के निराकरण में आवश्यकता एवं औचित्य है। उपलब्ध दस्तावेजों से यह स्पष्ट है, कि अनुबंध हुआ है, भू-संपदा के लिये आश्वासन दिया गया है, संव्यवहार में वित्तीय लेन-देन हुआ है, आवेदक द्वारा 38.61 लाख रुपये वर्ष 2017 तक भुगतान किया गया है, अनावेदक क्रमांक-02 के लिये भुगतान हुआ है, विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है, भू-संपदा प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं करवाया गया है, अस्तु प्राधिकरण के लिये इसी दायरे में विचारण कर आदेश प्रदान करना उचित है।

प्रकरण में श्री बी.एस. प्रसाद का स्वर्गवास हो चुका है। चूँकि स्व. श्री बी.एस. प्रसाद द्वारा संव्यवहार अनावेदक क्रमांक-02 की ओर से एवं अनावेदक क्रमांक-02 के लिये किया गया था। अतः वर्तमान अनावेदक क्रमांक-01 को प्राधिकरण दायित्व अधीन नहीं पाता है।

दिनांक 06.09.2023 को प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया गया है। “प्रकरण में दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। यह स्वीकृत तथ्य है, कि बिना प्राधिकरण में पंजीकरण करवाए विक्रय अनुबंध किया गया है। अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन हुआ है, अस्तु यह प्रकरण न केवल आवेदक को अनुतोष प्रदान करने से संबंधित है, अपितु धारा-03 के उल्लंघन होने के कारण एवं अधिनियम की धारा-59 के प्रवर्तन की आवश्यकता से संबंधित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा स्वयं संज्ञान लेते हुए, चूककर्ता का उत्तरदायित्व निर्धारण करने के संदर्भ में भी है, अतएव धारा-35 के अंतर्गत प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्राधिकरण को यह अधिकारिता है, कि अन्वेषण हेतु संबंधित पक्षकार को संयोजित करें। प्रकरण के अभिलेख में संलग्न नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के संयुक्त

संचालक के पृष्ठ क्रमांक 04 में स्पष्ट उल्लेखित है, कि कॉलोनाईजर्स के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र में श्री रतन गोयल के नाम से है एवं पार्टनरशिप डीड में आर. के. बिल्डर्स अनावेदक क्रमांक-02 के साथ पार्टनर है, पृष्ठ क्रमांक-05 में विकास अनुज्ञा अनावेदक क्रमांक-02 के लिये श्री रतन गोयल पार्टनर आर. के. बिल्डर को प्रदान की गई है। संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के पत्र क्रमांक 5346/पीएल02/162/02, दिनांक 11.06.2003 के अनुसार दिलीप कुम्भरकर एवं श्री रतन गोयल भागीदार आर. के. बिल्डर्स को विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है, अभिलेख में पार्टनरशिप डीड भी संलग्न है, जिसमें श्री रतन लाल गोयल, श्री भगवान दास अग्रवाल, श्री दिलीप कुम्भरकर, श्री दीपक अग्रवाल, श्री अनिल जग्गी अभिलेख में कार्यालय कलेक्टर परिवर्तित भूमि शाखा के कार्यालय के नोटशीट प्रति भी संलग्न है, जिसमें मेसर्स आर. के. बिल्डर्स भागीदार श्री दिलीप कुम्भरकर द्वारा भूमि खसरा नंबर-693, रकबा 0.336 हे. के विकास अनुज्ञा की माँग की गई है, जिसे अनुविभागीय अधिकारी, रायपुर द्वारा स्वीकार कर प्रदत्त भी किया गया है, ग्राम पंचायत, भाटागाँव में आंतरिक विकास शुल्क की राशि भी अनावेदक क्रमांक-02 एवं आर. के. बिल्डर्स द्वारा जमा की गई है आर. के. बिल्डर्स अनावेदक क्रमांक-03, 04, 05 का फर्म है। उक्त विवेचना से स्पष्ट है, कि प्रकरण के विधिक के सम्यक अनुक्रम में अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार निराकरण हेतु अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 एक आवश्यक पक्षकार है एवं उनका पक्ष सुना जाना प्राधिकरण के लिये सर्वथा आवश्यक है, अतः प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है, कि अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 को प्रकरण से विलोपित करना औचित्य पूर्ण नहीं है। अस्तु अनावेदक क्रमांक-04, 05, 06 द्वारा प्रस्तुत आवेदन अंतर्गत आदेश 01 नियम 10(2) समग्र विचारण पश्चात् निरस्त किया जाता है। “ उक्त विवेचना से स्पष्ट है, कि अनावेदक क्रमांक-02, 03, 04, 05 एवं 06 व्यक्तिगत रूप से एवं सामूहिक रूप से अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन करने के दोषी है, क्योंकि यद्यपि अनुबंध एवं अनुज्ञा अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व के है तथापि उनके द्वारा व्यक्तिगत एवं सामूहिक रूप में अभिन्यास स्वीकृति करवाई गई थी, विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई थी, भवन अनुज्ञा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त की गई थी, यह सब अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये भागीदारी फर्म का गठन किया गया था, इससे स्पष्ट है कि भू-संपदा क्षेत्र में अनावेदक क्रमांक-02 से 06 की सहभागिता थी। प्रोजेक्ट न तो पूर्ण हुआ न ही पंजीकृत हुआ, इसलिये अधिनियम प्रभावशील होने के उपरांत अपूर्ण प्रोजेक्ट की श्रेणी में आयेगा चूँकि प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं करवाया गया इसलिये अनावेदक क्रमांक-02 से 06 के द्वारा अधिनियम की धारा-03 के प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-59 के अधीन दंड के भागी है।



12. समग्र विचारण पश्चात् एवं उपर्युक्त विवेचना के प्रकाश में प्राधिकरण प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित करता है:-

1. अनावेदक क्रमांक-02, आवेदक को अनुबंध दिनांक 08.12.2017 के लिये प्राप्त कुल राशि 38,61,000/- रुपये मय ब्याज 24,78,700/- रुपये अर्थात् कुल राशि 63,39,700/- रुपये 02 माह के भीतर वापिस करें।
2. अनावेदक क्रमांक-02, 03, 04, 05 एवं 06 के द्वारा अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन किया गया है, अतः उनके विरुद्ध अधिनियम की धारा-59(1) के अधीन प्रत्येक अनावेदक को 10,000/- रुपये शास्ति अधिरोपित किया जाता है, अनावेदकगण उक्त राशि शासकीय कोष में दो माह के भीतर जमा करें।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष