



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00226

— समक्ष —

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

श्री विजय जैन, पिता—श्री सत्यनारायण जैन,
पता—शॉप नं.—32, नगर पालिका कॉम्प्लेक्स,
कचहरी चौक, तह.—जाँजगीर,
जिला—जाँजगीर—चांपा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी,
जोन कोरबा, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हसदेव विहार कॉलोनी, जाँजगीर—चांपा)

आदेश

(दिनांक—27 / 02 / 2019)

आवेदक श्री विजय जैन, पिता—श्री सत्यनारायण जैन, पता—शॉप नं.—32, नगर पालिका कॉम्प्लेक्स, कचहरी चौक, जाँजगीर, जिला—जाँजगीर—चांपा (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। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा “हसदेव विहार कॉलोनी”, जाँजगीर—चांपा के एच.आई.जी.—1/डी.डी.—160 से लगे हुए रिक्त व्यवसायिक भूखण्ड के लिए दिनांक 19.04.2018 को बिड आमंत्रित की गई थी। उक्त बिड के अनुसार 3210 वर्गफुट के प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रूपये 30,17,321/- निर्धारित किया गया था। अनावेदक द्वारा प्रकाशित उक्त विज्ञापन के अनुसार उच्चतम बोली लगाने वाले को 60 दिवस के भीतर शेष राशि जमा करते हुए प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु लीज डीड निष्पादित करना था। आवेदक का कथन है कि अनावेदक के उक्त विज्ञापन पर उसके द्वारा प्रस्तुत की गई बिड उच्चतम होने से स्वीकार की गई, परन्तु प्रश्नाधीन भूखण्ड के माप पर इसका क्षेत्रफल 2195.04 वर्गफुट होने अर्थात् विज्ञापित क्षेत्रफल से कम होने के कारण अनावेदक द्वारा उक्त बिड को निरस्त कर दिया गया। आवेदक का कथन है कि

प्रश्नाधीन भूखण्ड की वास्तविक माप के अनुसार दिनांक 13.08.2018 को अनावेदक द्वारा पुनः बिड आमंत्रित की गई। उक्त बिड में भी आवेदक की बोली उच्चतम होने के कारण बिड स्वीकार की गई। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री हेतु रुपये 1,27,000/- अनावेदक के कार्यालय में जमा किए गए। आवेदक का कथन है कि इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा पुनः उक्त बिड निरस्त कर दी गई। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड की लीज डीड उसके पक्ष में निष्पादित करने तथा उससे हुए क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु रुपये 5,00,000/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को आवश्यक निर्देश प्रदान करने का 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक की प्रथम बिड तकनीकी कारणों से निरस्त की गई थी, क्योंकि उक्त बिड में 2195.04 वर्गफुट क्षेत्रफल के स्थान पर 3210 वर्गफुट क्षेत्रफल के भूखण्ड का विज्ञापन प्रकाशित किया गया था। अनावेदक के अनुसार उनके द्वारा प्रकाशित द्वितीय बिड के संबंध में शिकायत होने पर अपर आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, अटल नगर, जिला-रायपुर द्वारा जाँच की गई और उक्त जाँच में प्राप्त त्रुटियों के आधार पर दिनांक 24.09.2018 को मुख्य संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, अटल नगर, जिला-रायपुर द्वारा आवेदक की द्वितीय बिड को भी निरस्त कर दिया गया। अनावेदक का कथन है कि मुख्यालय द्वारा आवेदक के ऑफर दर को अस्वीकार करने के कारण उनके द्वारा जमा राशि वापसी हेतु आवेदक को सूचित किया जा चुका है। उक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत निरस्त 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 होते हैं—
 1. क्या आवेदक, अनावेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है ?



Guru

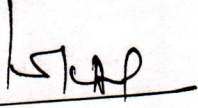
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रकाशित बिड के संबंध में छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के एजेंट श्री निलेश कुमार तिवारी द्वारा छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के मुख्यालय में शिकायत दर्ज कराई गई थी। जिसके आधार पर अपर आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, अटल नगर, जिला-रायपुर द्वारा जाँच करते हुए अपने ज्ञापन क्रमांक-2845/अ.आ./निविदा/मुख्या., अटल नगर, दिनांक 20.09.2018 के माध्यम से विस्तृत जाँच रिपोर्ट मुख्य संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, पर्यावास भवन, अटल नगर, जिला-रायपुर को प्रेषित की थी। जिसमें प्रश्नाधीन व्यवसायिक भूखण्ड के ऑफर की स्वीकृति में निम्नानुसार त्रुटियाँ पाए जाने का उल्लेख है :-

1. कलेक्टर गाईड लाईन के आधार पर प्रश्नाधीन भूखण्ड का ऑफसेट मूल्य लगभग रूपये 50.96 लाख आंकलित किया गया, किन्तु अनावेदक द्वारा उक्त भूखण्ड का मूल्य रूपये 20.18 लाख अनुमोदित किया गया, जो वास्तविक मूल्य से लगभग रूपये 30.78 लाख कम था।
2. छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के परिपत्रों व निर्देशों के अनुसार रूपये 20 लाख से अधिक मूल्य के भूखण्ड का मूल्य निर्धारण का अनुमोदन अपर आयुक्त के क्षेत्राधिकार में है, किन्तु अनावेदक द्वारा अपने स्तर पर कम मूल्य पर इसे अनुमोदित किया गया।
3. अनावेदक द्वारा उक्त आमंत्रण का प्रकाशन बहुप्रसारित समाचार पत्रों में न करते हुए "जनता से रिश्ता" समाचार-पत्र मात्र में दिनांक 09.08.2018 को इसका प्रकाशन कराया गया तथा उसी दिनांक को 02 ऑफर प्राप्त कर स्वीकृति की कार्यवाही भी की गई। स्वस्थ प्रतिस्पर्धा न होने के कारण बाजार दर के अनुकूल ज्यादा ऑफर राशि प्राप्त नहीं हुई।

अपर आयुक्त ने मुख्यालय को प्रेषित जाँच प्रतिवेदन में यह स्पष्ट प्रतिवेदित किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन में अनावेदक द्वारा नियत प्रक्रियाओं/नियमों तथा परिपत्रों का उचित ढंग से पालन न करने के कारण मण्डल को स्पष्ट रूप से रूपये 30.78 लाख की हानि हो रही थी। इसलिए अपर आयुक्त ने प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु दिनांक 13.08.2018 के द्वारा स्वीकृत ऑफर मण्डल हित में निरस्त करने की अनुशंसा की थी। जिसके आधार पर मुख्य संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय अटल नगर, जिला-रायपुर द्वारा अपने ज्ञापन क्रमांक-3223/सं.प्र.ज्ञा./मु.सं.अधि./मुख्या/F-16, नया रायपुर दिनांक 24.09.2018 के माध्यम से प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु आवेदक के ऑफर को निरस्त किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्मत प्रतीत होता है। अतः आवेदक, अनावेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्रस्तुत ऑफर दर मुख्य संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, अटल नगर, जिला-रायपुर द्वारा विधिसम्मत कारणों के आधार पर निरस्त की गई है। अतः इसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।
2. प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्रस्तुत ऑफर दर निरस्त होने के कारण अनावेदक, आवेदक द्वारा जमा की गई संपूर्ण राशि उसे अविलंब लौटाना सुनिश्चित करे।



(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

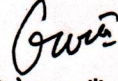
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर



(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

