छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण कमांक–M-PRO-2018-00117

श्री सुरेन्द्र नाथ मिश्रा, पिता–श्री रामनारायण मिश्रा,
पता–ए–8, कंचन विहार, बेमा नगोई रोड के सामने,
सरकण्डा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) श्री रामखिलावन शर्मा, पिता–श्री बी.पी. पुराणिक,
अध्यक्ष, ओम गृह निर्माण सहकारी समिति मर्या.,
पता–ब्राह्मण पारा, आजाद चौक,
रायपुर (छ.ग.)
(2) परिसमापक,
ओम गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित,
रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदकगण**

(प्रोजेक्ट–ओम गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–12/10/2018)

आवेदक श्री सुरेन्द्र नाथ मिश्रा, पिता–श्री रामनारायण मिश्रा, पता–ए–8, कंचन विहार, बेमा नगोई रोड के सामने सरकण्डा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 से ओम गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर के तहत् गृह निर्माण हेतु भूखण्ड क्रमांक–141 दिनाँक 31.08.1989 को क्रय किया गया था। किन्तु अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा कभी भी भूखण्ड का कब्जा नहीं दिलाया गया। आवेदक का यह भी कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा एक खाली भूखण्ड को दिखाया गया था, जिसमें उसके द्वारा घेराबंदी किया गया था। बाद में उक्त प्लॉट पर निर्माणाधीन मकान देखकर पता करने से उक्त प्लॉट किसी सलूजा को आबंटित होने की जानकारी हुई। आवेदक का अनुरोध है कि उसे अनावेदक क्रमांक–1 से भूखण्ड का कब्जा दिलाया जावे।

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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक

क्रमांक–1 का कथन है कि उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ, रायपुर द्वारा दिनाँक 02.09.2010 को प्रश्नाधीन सहकारी समिति हेतु श्री एस.जी. गोस्वामी, सहकारिता विस्तार अधिकारी, विकासखण्ड धरसींवा को परिसमापक नियुक्त करने के फलस्वरूप समिति का संपूर्ण प्रभार दिनाँक 16.05.2014 को अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा परिसमापक को सौंप दिया गया था। दिनाँक 16.05.2014 से उक्त गृह निर्माण समिति के संपूर्ण कार्यों का संचालन परिसमापक के द्वारा किये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक–1 का इस पर कोई नियंत्रण व अधिकार नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 का यह भी कथन है कि आवेदक के द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र के अवलोकन से ही स्पष्ट है कि विक्रय पत्र के निष्पादन के पूर्व ही आवेदक को भूखण्ड का अग्रिम आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक–1 का यह भी कथन है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में अंकित कथन **"मैंने प्लॉट पर तत्काल घेराबंदी किये"** से भी यह प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया था। अनावदेक क्रमांक–1 के अनुसार आवेदक के भूखण्ड पर किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा अवैध कब्जा किया जाना प्रतीत होता है। अनावदेक क्रमांक–1 ने प्रस्तुत शिकायत के समयावधि बाधित होने तथा आवेदक को अधिनियम के तहत् अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता न होने के कारण प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. ओम गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर हेतु परिसमापक की नियुक्ति होने के फलस्परूप, प्रकरण में उनके हितबद्ध व आवश्यक पक्षकार होने से, उन्हें अनावदेक क्रमांक–2 के रूप में संयोजित किया गया। उक्त गृह निर्माण समिति के परिसमापक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत शिकायत के संबंध में लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–1 उक्त गृह निर्माण समिति के अध्यक्ष पद पर वर्ष 2005 तक पदस्थ थे। उनके द्वारा संस्था में घोर अनियमितता किये जाने के कारण कार्यालय, उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ, रायपुर द्वारा सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 की धारा 69 के तहत् आदेश दिनाँक 23.07.2005 द्वारा उक्त संस्था हेतु तत्कालीन सहकारी निरीक्षक श्री रोहित ठाकुर को परिसमापक नियुक्त किया था। उक्त संस्था में वर्ष 2005 से जनवरी, 2014 तक लगातार परिसमापक नियुक्त होते रहे, किन्तु अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा किसी भी परिसमापक को संस्था का प्रभार प्रदान नहीं किया। वर्ष 2014 में अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर के सहयोग से उक्त संस्था का प्रभार श्री एल.के. शर्मा, वरिष्ठ सहकारी निरीक्षक को दिनाँक 16.05.2014 को प्रदान किया गया। वर्तमान में श्री ए.एल. गुप्ता परिसमापक के पद पर पदस्थ हैं। अनावेदक क्रमांक–2 का कथन है कि प्रस्तुत शिकायत संस्था के तत्कालिक अध्यक्ष अनावेदक क्रमांक–1 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है, क्योंकि आवेदक को भूखण्ड का आबंटन व बैनामा का पंजीयन अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा दिनाँक 31.08.1989 को किया गया था। उक्त बैनामा के एवज में संपूर्ण राशि भी अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा ही प्राप्त की गई थी। अनावेदक क्रमांक–2 का यह भी कथन है कि आवेदक वर्ष 1989 में ही प्रश्नाधीन भूखण्ड का स्वामी हो चुका था। इसके बावजूद उसके द्वारा वर्ष 1989 से वर्ष 2018 तक

प्रश्नाधीन भूखण्ड को प्राप्त करने में कोई तत्परता नहीं दिखाई गई। सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत् पंजीकृत गृह निर्माण सोसायटी के आदर्श उपविधि में स्पष्ट प्रावधान है कि संस्था के सदस्य को उसके पक्ष में निष्पादित बैनामा के तीन वर्ष में भूखण्ड पर भवन का निर्माण कराना आवश्यक होगा। आवेदक द्वारा उक्त विधि का पालन न करने के कारण उसे परिसमापक द्वारा भूखण्ड उपलब्ध कराया जाना संभव नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने यह उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–1 से परिसमापक को किसी भी शेष भूखण्ड का प्रभार नहीं सौंपा गया था। परिसमापक द्वारा किसी भी नये सदस्य को संस्था में शामिल नहीं किया गया है और किसी भी सदस्य को भूखण्ड का आबंटन व पंजीयन नहीं किया गया है। आवेदक ने भी आज पर्यन्त किसी भी परिसमापक के समक्ष प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की है। अतः प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य न होने से निरस्त की जाये।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते है :–

1. क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा आवेदक को वर्ष 1989 में प्रश्नाधीन भूखण्ड का आबंटन किया गया था। यदि आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ था, तो इसके बैनामा पंजीयन दिनाँक 31.08.1989 से वर्ष 2018 तक इसे प्राप्त करने हेतु उसके द्वारा किये प्रयासों के संबंध में कोई दस्तावेज या प्रमाण प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये जाने थे, जो नहीं किये गये हैं। प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन के लगभग 20 वर्षों बाद आवेदक द्वारा इसके कब्जे की मांग करना समाधानकारक प्रतीत नहीं होता है। निश्चित तौर पर प्रस्तुत वाद समय बाधित वाद की श्रेणी में आता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनाँक 31.08.1989 में यह स्पष्ट वर्णित है कि ओम गृह निर्माण सहकारी समिति मर्यादित, रायपुर के तत्कालिक सदस्यों को भूखण्डों का आबंटन कर इसका अग्रिम आधिपत्य प्रदान कर दिया गया था। यदि आवेदक को भूखण्ड का आबंटन व कब्जा प्रदान नहीं किया गया था, तो उसे उक्त समिति के समक्ष या उपपंजीयक, सहकारी संस्थाएँ, रायपुर के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना था, किन्तु आवेदक द्वारा ऐसा नहीं किया गया। आवेदक द्वारा उक्त समिति के परिसमापन पश्चात् वर्ष 2005 से वर्ष 2018 तक इनके किसी भी परिसमापक के समक्ष भी इस संबंध में कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया। जबकि यदि आवेदक भूखण्ड आबंटन या इसके कब्जे से वंचित था, तो उसके द्वारा निश्चित तौर पर ऐसा किया जाना था। सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के तहत् पंजीकृत गृह निर्माण सोसायटी की आदर्श उपविधियाँ में वर्णित **उपविधि**

क्रमांक–43 (1) में स्पष्ट उल्लेख है कि **"सदस्य को भूखण्ड प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर भवन निर्मित करना आवश्यक होगा। यदि किसी कारणवश तीन वर्ष के भीतर भवन निर्मित किया जाना संभव न हो, तो सदस्य द्वारा लिखित आवेदन किये जाने पर प्रबंध समिति भवन निर्माण हेतु अधिकतम दो बार 1–1 वर्ष का समय स्वीकृत कर सकेगी। यदि सदस्य तीन वर्ष की अवधि में या प्रबंध समिति से अनुमति प्राप्त कर अधिकतम पांच वर्ष की अवधि में भवन का निर्माण नहीं कर सका, तो भूखण्ड संस्था में समर्पित हो जावेगा।"** स्पष्ट है कि उक्त उपविधि के अनुसार भी आवेदक का भूखण्ड संस्था को समर्पण योग्य है। उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर निर्धारित समयावधि के भीतर भवन निर्माण करने में लापरवाही एवं चूक की गई है, जिसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है। निष्कर्षतः आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण से किसी भी तरह के अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

(नरेन्द्र कुमार अग्रवाल)
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

छत्तीसगढ़ भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर