छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 120 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2021-01372**

आवेदक :– श्री विरेन्द्र कुमार अग्रवाल, प्रोपराईटर–ख्याति स्ट्रक्चर्स पता–श्री आशुतोष इंजीनियरिंग इन्डस्ट्रीज, जरवाय, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री बसंत कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सोहन लाल अग्रवाल, पता–मेसर्स ख्याति इस्पात प्रा. लि., हीरापुर, जरवाय जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
07/06/2021	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत कर कथन किया गया है कि वह तथा अनावेदक दोनों रिश्ते में भाई हैं। अनावेदक ने ग्राम–तेंदुआ, तहसील–धरसींवा, जिला–रायपुर अंतर्गत आवेदक की प्रोपराईटरशिप फर्म के नाम पर राजस्व अभिलेखों में दर्ज विवादित भूमि का उल्लेख करते हुये बताया है कि विवादित भूमि से लगी हुई भूमि अनावेदक की है। आवेदक के अनुसार उभय पक्षों द्वारा वर्ष 2012 में उक्त भूमियों का सक्षम प्राधिकारी से सीमांकन कराया जा चुका है, जिसमें उभय पक्षों को अपनी–अपनी भूमि का अविवादित भौतिक आधिपत्य प्राप्त होना उल्लेखित है। परन्तु दिनाँक 20.02.2021 को आवेदक को विवादित भूमि पर भूखण्ड विक्रय करने संबंधी जानकारी अपने मित्र के माध्यम से प्राप्त हुई। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनाँक 23.02.2021 को स्थल निरीक्षण करने पर आवेदक को यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक द्वारा दोनों भूमियों को सम्मिलित करते हुये भूखण्डों का विकास किया जा रहा है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा अपनी भूमि के साथ–साथ आवेदक की भूमि पर प्लाटेड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक से जानकारी प्राप्त करने का भी प्रयास किया; परन्तु अनावेदक द्वारा दुर्व्यवहार किये जाने के कारण अनावेदक के विरूद्ध पुलिस थाना, कबीर नगर, जिला–रायपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक व उक्त प्रोजेक्ट भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा– 3(2)(a) अंतर्गत आता है। इस प्रकार अनावेदक प्रोजेक्ट के विकास करने के पूर्व अधिनियम के प्रावधानों का पालन करने हेतु बाध्य है। अतः आवेदक ने अनावेदक को विवादित भूमि पर विकास कार्य रोकने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूति व वाद व्यय दिलाये जाने, ब्याज राशि दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 120 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2021-01372**

आवेदक :– श्री विरेन्द्र कुमार अग्रवाल, प्रोपराईटर–ख्याति स्ट्रक्चर्स पता–श्री आशुतोष इंजीनियरिंग इन्डस्ट्रीज, जरवाय, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री बसंत कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सोहन लाल अग्रवाल, पता–मेसर्स ख्याति इस्पात प्रा. लि., हीरापुर, जरवाय जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। – अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसके द्वारा स्वयं की भूमि पर फैक्ट्री लगाने के उद्देश्य से डायवर्सन कराया गया है। इस प्रकार उसने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 व इसके अधीन बनाये गये नियमों/विनियमों का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक से ना तो कोई इकरारनामा निष्पादित किया है और ना ही कोई राशि प्राप्त की है। अनावेदक के अनुसार उसने स्वयं की सीमांकित भूमि पर समतलीकरण का कार्य किया है। अनावेदक ने निर्माण या विकास के संबंध में कोई अनुमति या अनुज्ञा प्राप्त नहीं की है। चूँकि अनावेदक द्वारा उक्त भूमि पर फैक्ट्री स्थापित की जानी है; अतः उक्त भूखण्ड के रेरा रजिस्ट्रेशन की कोई आवश्यकता नहीं है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद के रेरा अधिनियम व नियम से संबंधित नहीं होने की आपत्ति करते हुये आवेदक द्वारा वर्तमान प्रकरण के माध्यम से उसे प्रताड़ित किये जाने का कथन किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को आधारहीन बताते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। – आवेदक के आवेदन, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब/आपत्ति तथा इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों को ध्यान में रखते हुये यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? उक्त परिप्रेक्ष्य में उभय पक्षों द्वारा किये गये अभिकथनों तथा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट है कि आवेदक व अनावेदक आपस में रिश्तेदार है और उनकी पृथक–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 120 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2021-01372**

आवेदक :– श्री विरेन्द्र कुमार अग्रवाल, प्रोपराईटर–ख्याति स्ट्रक्चर्स पता–श्री आशुतोष इंजीनियरिंग इन्डस्ट्रीज, जरवाय, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री बसंत कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सोहन लाल अग्रवाल, पता–मेसर्स ख्याति इस्पात प्रा. लि., हीरापुर, जरवाय जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पृथक फर्मस् के नाम पर राजस्व अभिलेखों में दर्ज भूमि ग्राम–तेंदुआ, तहसील–धरसींवा, जिला–रायपुर में स्थित है, जो आपस में लगी हुई हैं। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा उसके भूमि पर अतिक्रमण करते हुये प्लाटेड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास करने का आरोप लगाया है। आवेदक ने इस संबंध में कमिश्नर नियुक्त कर स्थल निरीक्षण कराने हेतु भी आवेदन प्रस्तुत किया है। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदक द्वारा किये जा रहे प्रोजेक्ट विकास कार्य को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत होने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने केवल अपने आधिपत्य की भूमि पर फैक्ट्री स्थापित करने हेतु विकास कार्य/समतलीकरण करने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने यह भी आपत्ति की है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों/विनियमों अंतर्गत पोषणीय नहीं है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदक के आवेदन पत्र के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि विचाराधीन प्रकरण का मुख्य वाद कारण अनावेदक द्वारा आवेदक की भूमि पर अतिक्रमण कर रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास करना है। आवेदक द्वारा अतिक्रमण के संबंध में छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, जबकि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में उक्त से संबंधित कोई प्रावधान नहीं है। छत्तीसगढ़ भू–राजस्व संहिता, 1959 अंतर्गत अतिक्रमण के संबंध में कार्यवाही करने हेतु सक्षम प्राधिकारी संबंधित तहसील का तहसीलदार है। ऐसी परिस्थिति में किसी की निजि भूमि पर किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अतिक्रमण किये जाने के कारण उत्पन्न वाद के निराकरण हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जाना विधिसम्मत् व उचित नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के विकास कार्य को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यदि अनावेदक द्वारा अनाधिकृत	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 120 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2021-01372**

आवेदक :– श्री विरेन्द्र कुमार अग्रवाल, प्रोपराईटर–ख्याति स्ट्रक्चर्स पता–श्री आशुतोष इंजीनियरिंग इन्डस्ट्रीज, जरवाय, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री बसंत कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सोहन लाल अग्रवाल, पता–मेसर्स ख्याति इस्पात प्रा. लि., हीरापुर, जरवाय जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	रूप से प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है, तो इस हेतु सक्षम न्यायालय संबंधित अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों में उल्लेखित प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। आवेदक के उक्त कृत्य से ना केवल न्यायालय का समय खराब हुआ है, बल्कि अनावेदक को भी अनावश्यक रूप से परेशान होना पड़ा है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करते हुये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–38 (1) अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा आवेदक पर राशि रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। साथ ही आवेदक को अनावेदक को वाद व्यय के रूप में रूपये 10,000/– का भुगतान करने हेतु भी आदेशित किया जाता है। आवेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित मद में जमा करना तथा वाद व्यय की राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करे। – आदेश की प्रति को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया जावे। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही/– **(राजीव कुमार टम्टा)** सदस्य सही/– **(विवेक ढाँड)** अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक : 120 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2021-01372**

आवेदक :– श्री विरेन्द्र कुमार अग्रवाल, प्रोपराईटर–ख्याति स्ट्रक्चर्स पता–श्री आशुतोष इंजीनियरिंग इन्डस्ट्रीज, जरवाय, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री बसंत कुमार अग्रवाल, पिता–श्री सोहन लाल अग्रवाल, पता–मेसर्स ख्याति इस्पात प्रा. लि., हीरापुर, जरवाय जिला–रायपुर

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर