



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00059

- 1) श्री राजकुमार सूद, पिता—स्व. श्री हरिकिशन सूद,
- 2) श्री पंकज राज सूद, पिता—श्री राजकुमार सूद,  
निवासी—ए-33, सदगुरु ट्रेवल्स, आनंद नगर, रायपुर,  
तह. व जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

### विरुद्ध

अनमोल स्टेट्स,

द्वारा प्रोपराईटर—राजेन्द्र सुराना, पिता—स्व. श्री देवराज सिंह सुराना,

दुकान नं.—05, वास्तु वैभव, एम.जी.रोड,

तह. व जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अनमोल विहार—II, ग्राम—धरमपुरा, रायपुर)

### आदेश

(दिनांक— 05/09/2018)

आवेदकगण श्री राजकुमार सूद, पिता—स्व. श्री हरिकिशन सूद एवं श्री पंकज राज सूद, पिता—श्री राजकुमार सूद, निवासी—ए-33, सदगुरु ट्रेवल्स, आनंद नगर, रायपुर, तह. व जिला—रायपुर (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। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक से उनके प्रोजेक्ट "अनमोल स्टेट्स", ग्राम—धरमपुरा, रायपुर में खसरा नं.—13/234, रकबा—0.094 हेक्ट. भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 22.07.2004 को विक्रय पत्र निष्पादित कर कब्जा प्राप्त किया गया था। इस हेतु अनावेदक को संपूर्ण राशि का भुगतान भी उनके द्वारा रजिस्ट्री के पूर्व किया गया था। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा भूमि विक्रय उपरांत ब्रोशर के अनुसार बुनियादी सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है। आवेदकगण ने आवासीय निर्माण एवं निवास हेतु बुनियादी सुविधाएँ उपलब्ध कराने के लिए अनावेदक को निर्देशित 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।

अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 16.07.2018 को लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। जिसमें अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु उसके द्वारा ग्राम तथा निवेश की अनुज्ञा प्राप्त की गई थी। किंतु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नगर निगम क्षेत्र से

बाहर होने के कारण नगर निगम की अनुमति नहीं ली गई थी। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु बंधक रखी गई 2.096 हेक्ट. भूमि को अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर द्वारा दिनांक 12.08.2004 को बंधक मुक्त किया गया था। आवेदकगण के अनुसार ग्राम-धरमपुरा की भूमि को नया रायपुर परियोजना में सम्मिलित करने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पर विकास अनुज्ञा (CADA) को काडा द्वारा शून्य घोषित कर दिया गया। इसलिए इस पर किसी भी तरह का निर्माण किया जाना संभव नहीं रहा। उक्त भूमि काडा अंतर्गत सम्मिलित होने के कारण ही अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर द्वारा विकास अनुमति को भी स्थगित रखे जाने का आदेश दिया गया। अनावेदक का कथन है कि वे काडा के समक्ष आपत्ति की सुनवाई में लगातार शामिल होते रहे हैं। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि उनके द्वारा आवासीय प्रयोजन के लिए भूमि का विक्रय नहीं किया गया था। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सड़क, नाली, बिजली व सुरक्षा हेतु तार फेंसिंग संबंधी कार्य पूर्ण किये जा चुके हैं और उसका रखरखाव भी उनके द्वारा आज पर्यन्त अनवरत किया जा रहा है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीमिंग पुल व मूलभूत सुविधाओं का निर्माण वर्ष 2004 के पूर्व पूर्ण कर दिया गया था, जिसका सभी सदस्यों के द्वारा उपयोग किया जा रहा है। इसका रखरखाव "आनंद विहार रेसीडेन्ट्स विकास सोसायटी (पंजीयन क्रमांक-33658)" द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक ने प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने हेतु अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों को तर्क प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में यह स्पष्ट होता है कि ग्राम-धरमपुरा की संपूर्ण भूमि को, जिसमें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की भूमि भी सम्मिलित है, नया रायपुर परियोजना में सम्मिलित करने के कारण "केपिटल एरिया डेव्हलपमेंट अथॉरिटी (CADA)" द्वारा शून्य घोषित किया गया है और इसलिए ही अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु तत्समय जारी विकास अनुमति को भी स्थगित करने का आदेश दिया गया। ऐसी स्थिति में अनावेदक द्वारा इस पर किसी भी तरह का निर्माण किया जाना संभव नहीं है। वर्तमान में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रख-रखाव "आनंद विहार रेसीडेन्ट्स विकास सोसायटी (पंजीयन क्रमांक-33658)" द्वारा किया जा रहा है। आवेदकगण को उनके द्वारा क्रय की गई भूमि रख-रखाव से संबंधित विषयों का निराकरण उक्त सोसायटी के माध्यम से करना चाहिए। निष्कर्षतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत सारहीन होने के कारण अस्वीकार की जा रही है।

(नरेन्द्र कुमार अस्वाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर