



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00089

श्री पंकज सूद, पिता—श्री राजकुमार सूद,
पता—ए-33, सदगुरु ट्रेवल्स,
आनंद नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

1. नानेश बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड,
द्वारा श्रीमती प्रतिभा देवी बोथरा,
पति—श्री विजयचंद जी बोथरा,
निवासी—विवेकानंद नगर, रायपुर (छ.ग.)
2. श्री विनीत बोथरा एवं श्री विवेक बोथरा,
डायरेक्टर्स नानेश बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड,
सी-166, शैलेन्द्र नगर रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

आदेश

(दिनांक—16/11/2018)

आवेदक श्री पंकज सूद, पिता—श्री राजकुमार सूद, निवासी—ए-33, सदगुरु ट्रेवल्स आनंद नगर, रायपुर (छ.ग.) अपने अधिवक्ता श्री आशुतोष दुबे, के माध्यम से छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण के विज्ञापन एवं ब्रोशर पर विश्वास कर आवासीय भूमि खाता क्रमांक-730, खसरा नं.-719/21, रकबा 5000 वर्गफुट, रुपये 3,75,000/- में क्रय कर दिनांक 08.04.2008 को रजिस्ट्री कराकर कब्जा प्राप्त किया गया। इसके पश्चात् नामांतरण क्रमांक-150, आदेश दिनांक 09.06.2008 द्वारा प्रमाणीकरण/नामांतरण कर राजस्व अभिलेख में आवेदक का नाम दर्ज किया गया। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण के प्रश्नाधीन स्थल पर सड़क, नाली, पानी, गार्डन, बिजली एवं सुरक्षा की सुविधा दिये जाने का उल्लेख ब्रोशर किया था, किन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई भी सुविधा उन्हें प्रदान नहीं की गई है। आवेदक ने आवासीय निर्माण एवं निवास हेतु बुनियादी सुविधाएँ सड़क, नाली, बिजली, पेयजल, गार्डन एवं सुरक्षा व्यवस्था आदि अनावेदकगण द्वारा प्रदाय कराये जाने हेतु अनुरोध किया गया है, ताकि वह भवन निर्माण कर निवासरत हो सके।

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

Guan

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर अंतरिम आपत्ति सहित लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण ने अपनी प्रारंभिक आपत्ति में यह उल्लेख किया है कि उनके द्वारा आवेदक को आवासीय भूमि विक्रय नहीं गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री अभिलेख एवं फार्म B-1 से यह स्वतः प्रमाणित है कि विक्रय की गई भूमि कृषि भूमि है। अनावेदकगण द्वारा यह भी आपत्ति की गई है कि वर्ष 2008 में जमीन रजिस्ट्री होने उपरान्त पिछले 10 वर्षों में आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत वाद बिन्दु के संबंध में अनावेदकगण से कोई पत्राचार नहीं किया गया। वर्तमान में आवेदक द्वारा की गई शिकायत Law of Limitation के अन्तर्गत अवधि-बाधित है। अनावेदकगण का कथन है कि उसके द्वारा किये गये वायदे अनुसार विकास कार्य काफी समय पहले प्रारंभ कर दिये गये थे, जिसमें से कुछ कार्य पूर्ण भी कर दिये गये हैं एवं शेष कार्यों को भी उनको द्वारा पूर्ण करा दिया जायेगा। अनावेदकगण ने उल्लेख किया है कि उनके द्वारा उक्त भूमि में कराये गये विकास कार्यों के Demolition हेतु NRDA के आदेश के विरुद्ध उनके द्वारा सिविल कोर्ट, रायपुर में वाद लाया गया था, जिसमें माननीय न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 02.05.2010 द्वारा स्थगन आदेश जारी किया है। उक्त वाद के अंतिम निपटारे के बाद वे शेष विकास कार्यों को पूर्ण कर देंगे। अनावेदकगण ने अपने अंतिम उत्तर में भी उक्त भूमि के कृषि भूमि होने एवं विकास कार्यों के संबंध में उपरोक्त बातें दोहराते हुए यह बताया है कि भूमि नामांतरण आदेश दिनांक 09.06.2008 उपरान्त आवेदक को उक्त भूमि की ऋण पुस्तिका भी जारी की गई है, जो यह सिद्ध करता है कि उक्त भूमि कृषि भूमि है। अनावेदकगण द्वारा अपने जवाब के साथ उनके द्वारा अब तक विकसित की गई बुनियादी सुविधाओं के संबंध में बिजली खंभे, ट्रान्सफार्मर, पहुँच मार्ग एवं लगाये गये वृक्षों आदि के फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किये गये हैं।

4. अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति व जवाब के संबंध में आवेदक ने पुनः अपने प्रत्युत्तर में यह कथन किया है कि अनावेदकगण का कथन अपने आप में विरोधाभासी है। अनावेदकगण कभी यह कथन करते हैं कि उनके द्वारा आवेदक को कृषि भूमि विक्रय की गई थी और इसके अतिरिक्त किसी भी प्रकार की बुनियादी सुविधाओं को विकसित करने के लिए कोई वायदा नहीं किया गया था। वहीं दूसरी ओर अनावेदकगण प्राधिकरण के समक्ष यह भी कथन करते हैं कि उनके द्वारा काफी पहले ही बहुत सी बुनियादी सुविधाएँ विकसित की जा चुकी हैं और शेष सुविधाएँ को न्यायालय में लंबित वाद के अन्तिम निराकरण पश्चात् उनके द्वारा पूर्ण किया जावेगा। आवेदक ने यह भी कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा कथित स्थगन आदेश की प्रति भी उपलब्ध नहीं करायी गई है, जिससे न्यायालय में संस्थित वाद के संबंध में भी प्रश्न चिन्ह उपस्थित होता है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि उक्त भूमि में कॉलोनी विकास करने के उद्देश्य से ही अनावेदकगण द्वारा प्लॉट विक्रय किये गये हैं, परन्तु उनके द्वारा

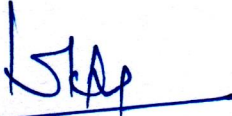


Gwen


बुनियादी सुविधाएँ अब तक विकसित न करने के कारण वे घर निर्माण नहीं कर पा रहे हैं।

5. 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। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में यह प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन भूमि पर अनावेदकगण द्वारा, आवेदक को किसी आवासीय परियोजना के तहत प्लॉट या भवन का विक्रय न कर, कृषि भूमि का विक्रय किया गया था। इसकी पुष्टि आवेदक द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा, बी-1 एवं ऋण पुस्तिका से भी होता है। प्रकरण में अनावेदकगण ने यह भी स्पष्ट किया है कि प्रश्नाधीन भूमि में किये जा रहे विकास कार्यों के Demolition हेतु NRDA के आदेश के विरुद्ध अनावेदकगण द्वारा लाए गए सिविल वाद में स्थगन आदेश जारी हुआ है और इस पर अंतिम फैसला आना शेष है। अतः प्रश्नाधीन भूमि के कृषि भूमि होने तथा उक्त भूमि के संबंध में पूर्व से ही सिविल वाद संस्थित होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

6. प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण नस्तीबद्ध करते हुए अभिलेखागार भेजा जावे।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(राजीव कुमार टन्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक डॉंड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

