छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00118

श्री मदन लाल गुप्ता, पिता–स्व. पी.एल. गुप्ता,
पता–इन्द्रावती कॉलोनी, एल.आई.जी.,
ब्लॉक नंबर–2, फ्लैट नंबर–25,
हनुमान मंदिर के पास, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री सुरेन्द्र तिवारी,
पता–तिवारी बिल्डकॉन, गीता भवन, एस.बी.आई.
ए.टी.एम. के सामने,पुराना धमतरी रोड,
मोती नगर, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–पार्श्वनाथ विला फेस–I, अभनपुर, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–30/10/2018)

आवेदक श्री मदन लाल गुप्ता, पिता–स्व. पी.एल. गुप्ता, पता–इन्द्रावती कॉलोनी, एल.आई.जी, ब्लॉक नंबर–2, फ्लैट नंबर–25, हनुमान मंदिर के पास, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के राखी, भरेंगाभाटा, अभनपुर, जिला–रायपुर स्थित "पार्श्वनाथ विला फेस–I" नामक कथित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में आवासीय प्लॉट हेतु अपनी धर्मपत्नि श्रीमती विद्या गुप्ता के नाम से कुल रूपये 3,75,000/– मात्र का निवेश किया गया था। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा कुछ समय बाद प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वैधता की जांच करने पर उक्त नाम की कोई आवासीय सोसायटी रिकार्ड में उपलब्ध न होना पाया गया। आवेदक के अनुसार उक्त सोसायटी फर्जी है एवं उसके पास कोई आवासीय जमीन उपलब्ध नहीं है। आवेदक ने अनावेदक से आवासीय प्लॉट उपलब्ध कराने या उसके द्वारा भुगतान की गई राशि क्षतिपूर्ति सहित उपलब्ध कराने 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 बाबत् पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया।

3. अनावेदक द्वारा दिनाँक 14.09.2018 को प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनावेदक की हैसियत केवल एक ब्रोकर के रूप में थी, इसलिए उन्हें आवेदक से कोई भी राशि

प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा उल्लेखित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वह बिल्डर, प्रमोटर या पार्टनर की हैसियत से कभी नहीं रहा और न ही कभी वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आवेदित भूमि का स्वामी रहा। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक को ग्राम–खोरपा, प.ह.न. 25/6 (13), रा.नि.मं. व तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) में 9685 वर्गफुट का एक भूखण्ड दिनाँक 05.01.2011 को दस्तावेज क्रमांक–2547 के माध्यम से विक्रय किया गया है, जिसमें गवाह के रूप में अनावेदक के हस्ताक्षर हैं। अनावेदक का कथन है कि आवेदक को उसकी रजामंदी से उसके द्वारा दी गई राशि से अधिक मूल्य का भूखण्ड दिनाँक 05.01.2011 को ही श्री ललित नवलखा (जैन) के द्वारा प्रदान किया जा चुका है। आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रताड़ित व परेशान करने की नियत से वाद प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने प्रस्तुत वाद प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में न आने के कारण निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण की परिस्थितियों से यह तथ्य प्रमाणित है कि "पार्श्वनाथ विला फेस–I" नाम से नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा कोई अभिन्यास स्वीकृत नहीं किया गया है अर्थात् उक्त नाम से अवैध प्लॉटिंग की जा रही थी, स्वयं आवेदक ने भी इसे स्वीकार किया है। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के तहत् अवैध तरीके से बनाई जा रही कॉलोनी के संबंध में संबंधित क्षेत्र के अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), सक्षम प्राधिकारी हैं। यदि अवैध प्लॉटिंग कर आवेदक के साथ धोखाधड़ी हुई है, तो आवेदक को इस हेतु सक्षम प्राधिकारी/न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत करना था, न कि प्राधिकरण के समक्ष। प्रस्तुत वाद प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में न होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक यदि चाहे तो वह वांछित अनुतोष हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत कर सकता है।

5. उपरोक्त अवैध प्लॉटिंग के संबंध में विधिसम्मत् कार्यवाही हेतु कलेक्टर, रायपुर का ध्यान आकर्षित किया जाता है तथा उन्हें निर्देशित किया जाता है कि वे जिले के समस्त सक्षम प्राधिकारियों (अनुविभागीय अधिकारी/आयुक्त/मुख्य नगरपालिका अधिकारी) को अवैध प्लॉटिंग की रोकथाम हेतु प्रभावी व कारगर कार्यवाही करने के लिए आवश्यक निर्देश जारी करें, ताकि क्रेताओं को इस तरह की अनावश्यक परेशानियों का सामना न करना पड़े।

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

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

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
सदस्य
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
अध्यक्ष
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

छत्तीसगढ़ भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर