



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00119

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

### विरुद्ध

श्री मनीष डागा,  
पता—समता कॉलोनी, डॉ. प्रदीप पाण्डे की बाजू की गली  
गरबा मैदान, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—जागृत विहार, ग्राम—चटौद, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—06/11/2018)

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—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के ग्राम—चटौद, तह. व जिला—रायपुर स्थित “जागृत विहार” नामक कथित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में आवासीय प्लॉट हेतु अपनी धर्मपत्नि श्रीमती विद्या गुप्ता के नाम से कुल रूपये 2,36,000/- 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 बाबत पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया।
3. अनावेदक द्वारा दिनांक 12.09.2018 को प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि वह “ओम जागृत विहार” का संचालक बिल्डर नहीं है। उसके द्वारा ग्राम—चटौद में भूमि खसरा नं.—143 का भाग रकबा 1.170 हेक्टेयर धारित किया जाता है, किन्तु उसके द्वारा उक्त नाम से कोई हाउसिंग सोसायटी का गठन नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि उसके



*Gwen*

द्वारा कभी भी, किसी भी व्यक्ति को आवासीय जमीन उपलब्ध कराने का कोई वचन नहीं दिया गया। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि श्री विजय बजाज एवं अन्य व्यक्ति, जिन्होंने "जागृत विहार" नामक योजना बनाई थी, उनके द्वारा आवेदक को 2000 वर्गफुट भूमि की रजिस्ट्री भी कर दी गई है। अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत वाद निरस्त करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण की परिस्थितियों से यह तथ्य प्रमाणित है कि "जागृत विहार" 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 तहत 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 विधिसम्मत 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।



(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

Gururaj

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

