



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00830

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री सचिन वर्मा, पिता—श्री पवन कुमार वर्मा,  
निवासी—द्वारा श्री एल.एल. वर्मा, बालाजी मंदिर के सामने,  
मेन रोड कोटा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

### विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,  
रायपुर विकास प्राधिकरण,  
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,  
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—17 / 07 / 2020)

आवेदक श्री सचिन वर्मा, पिता—श्री पवन कुमार वर्मा, निवासी—द्वारा श्री एल.एल. वर्मा, बालाजी मंदिर के सामने, मेन रोड कोटा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “नगर विकास योजना, इन्द्रप्रस्थ फेस-2” में भूखण्ड क्रमांक—बी-169ए, क्षेत्रफल 2075 वर्गफीट को क्रय करने हेतु कुल रूपये 27,07,008/- का भुगतान कर दिनांक 15.05.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। उक्त प्रोजेक्ट की वेबसाइट व सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट में भूखण्ड क्रमांक—बी-169ए, बी-170, बी-171 के दक्षिण दिशा में तीन मीटर मार्ग छोड़कर 21.62 x 18.60 मीटर भूखण्ड को गार्डन क्षेत्र दर्शाया गया है। आवेदक के अनुसार उसने विवादित भूखण्ड का क्रय गार्डन क्षेत्र से प्रभावित होकर किया है, ताकि वर्तमान परिवेश में पर्यावरण से लाभान्वित हो सके। आवेदक ने लेख किया है कि भूखण्ड स्थल का अवलोकन करने पर उसे ज्ञात हुआ है कि अनावेदक ने बिना किसी पूर्व सूचना के चिन्हांकित एवं घोषित

गार्डन क्षेत्र को विद्युत पॉवर स्टेशन बना दिया गया है। आवेदक के अनुसार उसे यदि इस संबंध में पूर्व से जानकारी होती, तो वह विवादित भूखण्ड को कदापि क्रय नहीं करता। आवेदक द्वारा पत्राचार एवं निवेदन पत्र प्रस्तुत करने के पश्चात् भी अनावेदक ने आज दिनांक तक कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की है। अतः आवेदक ने अनावेदक को घोषित भूखण्ड में गार्डन क्षेत्र को यथावत रखने हेतु निर्देशित करने तथा आवेदक की सहमति अनुसार अन्य भूखण्ड को निर्धारित दर से रजिस्ट्री करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने उपरोक्त संभव नहीं होने की स्थिति में भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय पंजीयन शुल्क ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का भी 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 रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के मिश्रित आवासीय भूखण्ड क्रमांक-बी-169ए को कुल रूपये 25,27,143/- में क्रय किया है, जिसका रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 15.05.2019 को निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा क्रय भूखण्ड क्रमांक-बी-169ए व भूखण्ड क्रमांक-बी-170 तथा बी-171 के दक्षिण दिशा में तीन मीटर मार्ग छोड़कर 21.62 x 18.60 मीटर भूखण्ड को गार्डन क्षेत्र प्रमाणित किया गया था। अनावेदक ने बताया है कि उक्त खुली भूमि, क्षेत्रफल 4187 वर्गफीट ओपन एरिया का भाग है, जिसके केवल 1009.35 वर्गफीट जमीन का उपयोग ग्राहकों की सुविधा हेतु फीडर-पिलर लगाने हेतु किया गया है। फीडर-पिलर की स्थापना रोड/पाथवे/कम्युनिटी ओपन एरिया में ही किये जाने का प्रावधान है, जिसके लिये वह आवेदक को सूचित करने हेतु उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक के अनुसार उक्त फीडर-पिलर से कोई प्रदूषण नहीं होता है, ना ही उसने आवेदक या उसके परिवार को मानसिक रूप से प्रताड़ित करने हेतु कोई कृत्य किया है। यदि आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई रकम वापस चाहता है, तो अनावेदक नियमानुसार कार्यवाही करते हुये रकम वापस कर सकता है। अनावेदक ने आवेदक को पसंदीदा भूखण्ड दिलाये जाने की मांग के संबंध में निम्नलिखित भूखण्डों को आबंटन हेतु उपलब्ध बताया है :- बी-107, बी-108, बी-109, डी-21, डी-10, डी-11, डी-12, डी-13 एवं 14, डी-22, डी-23, डी-24, डी-25, डी-26, डी-27, डी-237, डी-238, डी-235, 236 व डी-28। अनावेदक ने भूखण्ड के बदले दूसरा भूखण्ड दिये जाने की कोई व्यवस्था नहीं होने का उल्लेख करते हुये यह कथन किया है कि आवेदक द्वारा नियमानुसार पुनः निविदा भरकर जमा करने पर

अनावेदक द्वारा लिये गये विवादित भूखण्ड की राशि नवीन भूखण्ड में समायोजित करने की कार्यवाही करना संभव है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को नवीन भूखण्ड का रजिस्ट्री व्यय स्वयं वहन करना होगा तथा पुरानी रजिस्ट्री अनावेदक को वापस करनी होगी। अतः अनावेदक ने आवेदक को नवीन भूखण्ड हेतु निविदा प्रस्तुत करने निर्देशित करने तथा अनावेदक को अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “नगर विकास योजना, इन्द्रप्रस्थ फेस-02” में स्थित मिश्रित आवासीय भूखण्ड क्रमांक-बी-169ए को कुल रूपये 25,27,143/- में दिनांक 15.05.2019 को रजिस्ट्री निष्पादित कर क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि स्वीकृत ले-आउट अनुसार उक्त भूखण्ड तथा भूखण्ड क्रमांक-बी-170, बी-171 के दक्षिण दिशा में तीन मीटर मार्ग को छोड़कर 21.62 x 18.60 मीटर भूखण्ड को गार्डन क्षेत्र दर्शाया गया था। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि उपरोक्त 4187 वर्गफीट भूखण्ड (जो कि ओपन एरिया का भाग है) में से केवल 1009.35 वर्गफीट भूमि पर बिजली के उतार-चढ़ाव को नियंत्रित करने फीडर-पिलर की स्थापना की गई है। लेकिन आवेदक के अनुसार गार्डन क्षेत्र से प्रभावित होकर ही उसके द्वारा विवादित भूखण्ड क्रय किया गया था तथा उक्त स्थान पर अनावेदक द्वारा बिना सूचित किये पॉवर स्टेशन स्थापित करने से पर्यावरण के साथ-साथ वह भी विपरीत रूप से प्रभावित होता है। किन्तु अनावेदक ने कम्युनिटी एरिया में ग्राहकों की सुविधा हेतु किये गये परिवर्तन के संबंध में आवेदक को सूचित करना अनिवार्य नहीं होने का लेख करते हुये पॉवर स्टेशन की स्थापना से किसी प्रकार के प्रदूषण नहीं होने का कथन किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक को वर्तमान भूखण्ड के स्थान पर अपनी पसंद अनुसार अन्य भूखण्ड चिन्हांकित करने हेतु अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा भी अपने जवाब में आबंटन हेतु उपलब्ध 18 भूखण्डों का विवरण (बी-107, बी-108, बी-109, डी-21, डी-10, डी-11, डी-12, डी-13 एवं 14, डी-22, डी-23, डी-24, डी-25, डी-26, डी-27, डी-237, डी-238, डी-235, 236 व डी-28) प्रस्तुत किया गया। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने

विवादित भूखण्ड के स्थान पर किसी अन्य भूखण्ड के स्थल का उचित नहीं होने का कथन करते हुये विवादित भूखण्ड को परिवर्तित नहीं करने का कथन किया है। इस प्रकार अन्य भूखण्डों की उपलब्धता के बावजूद भी आवेदक द्वारा विवादित भूखण्ड को परिवर्तित नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से भी यह दर्शित होता है कि आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक ने विवादित भूखण्ड के गार्डन के सामने होने के कारण आवेदक से बेटर लोकेशन चार्जस के रूप में कोई अतिरिक्त राशि ली हो। साथ ही अनावेदक ने विवादित भूखण्ड से पॉवर स्टेशन की दूरी लगभग आधा किमी. होने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा कम्युनिटी ओपन एरिया की भूमि 4187 वर्गफीट में से केवल 1009.35 वर्गफीट पर ही पॉवर स्टेशन की स्थापना की है तथा शेष स्थल अभी भी रिक्त है। यदि पॉवर स्टेशन की स्थापना से आवेदक का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है, तो आवेदक के समक्ष भूखण्ड परिवर्तित करने का अवसर होने उपरांत भी आवेदक द्वारा किसी अन्य भूखण्ड का चयन क्यों नहीं किया गया ? ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदक को विवादित भूखण्ड के स्थल से कोई आपत्ति नहीं है। इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक द्वारा पॉवर स्टेशन की स्थापना से आवेदक का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अतः आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष