



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00843

— समक्ष —

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

- (1) श्री योगेश वार्ष्णेय, द्वारा आम मुख्यारनामा—श्रीमती जयन्ती देवी,
- (2) श्रीमती दिति वार्ष्णेय,
निवासी—73, नगर निगम कॉलोनी,
देशबंधु प्रेस के पास रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

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

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार”, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—11 / 02 / 2020)

आवेदकगण श्री योगेश वार्ष्णेय, द्वारा आम मुख्यारनामा—श्रीमती जयन्ती देवी एवं श्रीमती दिति वार्ष्णेय, निवासी—73, नगर निगम कॉलोनी, देशबंधु प्रेस के पास, 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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “कमल विहार योजना—4” में भू-अर्जन के बदले 35 प्रतिशत भूखण्ड देना तय किया गया था और इस हेतु समय—सीमा दिनांक 31 मार्च, 2015 निर्धारित की गई थी। श्री विट्ठल थानवी की 3000 वर्गफीट भूमि के एवज में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सेक्टर—6, डी—101 में भूखण्ड देना निर्धारित किया गया था। लेकिन जब उन्होंने मुआवजा चाहा, तो ना तो प्राधिकरण द्वारा मुआवजा दिया गया, ना ही उनके द्वारा किये गये पत्राचार का जवाब दिया गया। अतः श्री थानवी को पैसे की आवश्यकता होने के कारण उन्होंने अपना भूखण्ड तीन व्यक्तियों को विक्रय कर दिया— (1) श्रीमती जयन्ती देवी (2) श्री वरदान राठौर (3) श्रीमती दिति

वार्षिक। जब उक्त तीनों क्रेताओं द्वारा रायपुर विकास प्राधिकरण से तीन भूखण्ड की मांग की गई, तो अनावेदक ने केवल पुराना प्लॉट देना स्वीकार किया, जिसे तीनों क्रेताओं ने भी मान लिया। परन्तु इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा श्री वरदान राठौर के हिस्से के भूखण्ड को रोड रास्ते के जमीन बताकर भूखण्ड प्रदाय करने से इंकार कर दिया। इसके उपरांत शेष दो क्रेताओं को भूखण्ड प्रदान करने हेतु अनावेदक द्वारा प्रथम अनुबंध हेतु दिनांक 25.02.2015 को रूपये 36,568/- जमा कराकर अनुबंध निष्पादित किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा निश्चयात्मक अनुबंध निष्पादित नहीं किये गये और वर्ष 2018 में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के परिपालन में दिनांक 22.07.2019 को निश्चयात्मक अनुबंध पंजीकृत किया गया। उक्त अनुबंध निष्पादन उपरांत भी अनावेदक आवेदकगण का नाम अपने कार्यालयीन रिकार्ड में संधारित नहीं कर रहे हैं, ना ही संपत्ति धारण प्रमाण पत्र प्रदान कर रहे हैं। अतः आवेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्ड को आवेदकगण के नाम पर दर्ज कराकर संपत्ति धारण प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 04.11.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट कमल विहार योजना-4 में अनावेदक द्वारा भू-अर्जन के बाद, इसके बदले 35 प्रतिशत प्लॉट समय-सीमा दिनांक 31.03.2015 तक प्रदाय करना तय हुआ था। अनावेदक ने आवेदकगण से दिनांक 25.02.2015 को अनुबंध निष्पादित कर सेक्टर-6 में भूखण्ड क्रमांक-डी-101 प्रदाय किया, जिसका पंजीयन आवेदकगण द्वारा दिनांक 02.05.2015 को कराया गया। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के परिपालन में दिनांक 18.07.2019 को उसने निश्चयात्मक अनुबंध निष्पादित किया है, जिसका पंजीयन आवेदकगण द्वारा दिनांक 22.07.2019 को निष्पादित किया है। अनावेदक का कथन है कि संचालक मंडल की बैठक दिनांक 19.07.2019 में यह निर्णय लिया गया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के हित में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश के विरुद्ध रिव्यु याचिका प्रस्तुत की जावेगी। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा रिव्यु पिटीशन दायर करने की तैयारी चल रही है, इसलिए उक्त भूखण्ड को आवेदकगण के नाम पर दर्ज नहीं किया गया है। ना ही उन्हें संपत्ति धारण प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उभय पक्षों

को उनके मध्य उत्पन्न विवाद के आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु अध्यक्ष रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये था, परन्तु आवेदकगण द्वारा सीधे माननीय प्राधिकरण के समक्ष विवाद प्रस्तुत किया गया है, जो पोषणीय नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदकगण प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “कमल विहार योजना-4” में भू-अर्जन उपरांत इसके बदले 35 प्रतिशत भूखण्ड समय सीमा दिनांक 31.03.2015 तक प्रदाय करना तय किया गया था। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उक्त योजनांतर्गत आवेदकगण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सेक्टर-6 में भूखण्ड क्रमांक-डी-101 प्रदाय किया, जिसका पंजीयन आवेदकगण द्वारा दिनांक 02.05.2015 को कराया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर द्वारा वर्ष 2018 में पारित आदेश के परिपालन में अनावेदक द्वारा दिनांक 18.07.2019 को निश्चयात्मक अनुबंध निष्पादित किया गया, जिसका पंजीयन आवेदकगण द्वारा दिनांक 22.07.2019 को कराया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन पंजीयन निष्पादित होने उपरांत भी उक्त भूखण्ड को आवेदकगण के नाम पर दर्ज नहीं किया गया है, ना ही आवेदकगण को संपत्ति धारण प्रमाण पत्र प्रदाय किया गया है। इस संबंध में अनावेदक का कथन है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के संचालक मंडल की बैठक दिनांक 19.07.2019 में यह निर्णय लिया गया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के हित में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश के विरुद्ध रिब्यु याचिका प्रस्तुत की जावेगी। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा रिब्यु पिटीशन दायर करने की तैयारी चल रही है, इसलिए उक्त भूखण्ड को आवेदकगण के नाम पर दर्ज नहीं किया गया है।

उभय पक्षों द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन एवं उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह ज्ञात होता है कि अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के परिपालन में दिनांक 18.07.2019 को प्रश्नाधीन

भूखण्ड हेतु निश्चयात्मक अनुबंध निष्पादित किया जा चुका है एवं उक्त अनुबंध का पंजीयन भी दिनांक 22.07.2019 को निष्पादित किया जा चुका है। चूँकि अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के विरुद्ध रिट्यु पिटीशन दायर करने की कार्यवाही किये जाने का कथन करते हुये बैठक संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत किये गये है, ऐसी परिस्थिति में प्रश्नाधीन भूखण्ड का संपत्ति धारण प्रमाण पत्र प्रदान करने के संबंध में मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ही निर्णय लिया जाना उचित होगा।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को आदेशित किया जाता है कि संपत्ति धारण प्रमाण पत्र प्रदान करने संबंधी विवाद का दो माह के भीतर निराकरण कर प्राधिकरण एवं आवेदकगण को सूचित करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष