



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00967

— समक्ष —

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

श्रीमती ज्योति ठाकुर, पति—एस.एन.एस. ठाकुर,
निवासी—क्वॉ. नं.—एल.आई.जी.—97, बोधघाट,
हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

नेचुरल कलेक्शन प्रा. लि.,
भागीदार—श्री प्रेमराज जैन,
निवासी—61, शहीद स्मारक परिसर,
रजबंधा मैदान, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“देवनगर प्रोजेक्ट”, देवपुरी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—19 / 11 / 2020)

आवेदिका श्रीमती ज्योति ठाकुर, पति—एस.एन.एस. ठाकुर, निवासी—क्वॉ. नं.—एल.आई.जी.—97, बोधघाट, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “देवनगर प्रोजेक्ट” देवपुरी, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—सी—18, क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 1,03,200/— भुगतान कर दिनांक 19.07.1997 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया तथा अनावेदक द्वारा दिनांक 29.12.1999 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने विवादित भूखण्ड का सीमांकन नहीं किया है और ना ही कब्जा सौंपा है। आवेदिका ने अनावेदक से विवादित भूखण्ड का सीमांकन करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया। परन्तु अनावेदक द्वारा टाल-मटोल कर आज दिनांक तक विवादित भूखण्ड सीमांकन नहीं किया गया है। अतः आवेदिका ने विवादित भूखण्ड का सीमांकन कराने तथा विवादित प्रोजेक्ट का लंबित विकास कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने 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 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 प्रारंभिक आपत्ति में उल्लेख किया है कि उसने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 (2) (क) में वर्णित प्रावधानों का क्रियान्वयन किया ही नहीं है। अनावेदक ने दिनांक 29.12.1999 को पंजीकृत विक्रय-विलेख के माध्यम से अपने निजि स्वामित्व व आधिपत्य की भूमि मय मकान को आवेदिका को विक्रय कर आधिपत्य प्रदाय कर दिया है। आवेदिका द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन के 21 वर्ष पश्चात् व्यक्तिगत संव्यवहार हेतु प्रस्तुत आवेदन समय-बाधित है। अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्रचलनशील नहीं होने के कारण अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत लिखित जवाब में यह भी उल्लेख किया है कि आवेदिका के आवेदन की विषय वस्तु भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। अनावेदक के अनुसार विवादित भूमि से संबंधित राजस्व अभिलेखों में आवेदिका का नाम भूमिस्वामी के रूप में दर्ज है तथा सीमांकन हेतु आवेदिका छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1956 के प्रावधानों के अनुरूप तहसीलदार, तहसील व जिला-रायपुर के समक्ष नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत कर सकती है। विवादित प्रोजेक्ट में समस्त मूलभूत सुविधायें अनावेदक द्वारा 20 वर्ष पूर्व से ही पूर्ण व उपलब्ध है। इसके पश्चात् ही नियमानुसार उक्त परिक्षेत्र को नगर पालिक निगम, रायपुर द्वारा अपनी परिधि में सम्मिलित कर लिया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन विधिक प्रावधानों के अनुरूप नहीं होने के कारण 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक से देवपुरी, रायपुर में 2400 वर्गफीट क्षेत्रफल का भूखण्ड कुल राशि रूपये 1,03,200/- में दिनांक 29.12.1999 को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित कर क्रय

किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित भूखण्ड राजस्व अभिलेखों में भी आवेदिका के नाम पर दर्ज है। आवेदिका द्वारा अपने आवेदन पत्र में विवादित भूखण्ड का सीमांकन कराकर कब्जा दिलाये जाने तथा अनावेदक द्वारा लंबित विकास कार्य पूर्ण कराये जाने का उल्लेख किया गया है। इस संबंध में यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा लगभग 21 वर्ष पूर्व निष्पादित किया गया है। यदि भूखण्ड के विक्रय किये जाने के लगभग दो दशक से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा भूखण्ड का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया, तो आवेदिका ने तत्समय प्रवृत्त विधि अनुसार अनावेदक के विरुद्ध कोई कार्यवाही क्यों नहीं की है ? इस संबंध में आवेदिका द्वारा कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा अपने कथन कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है, को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड का सीमांकन कराने से संबंधित प्रावधान भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत नहीं आते हैं। विवादित भूखण्ड के सीमांकन हेतु आवेदिका छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1956 के प्रावधान अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकती है। उक्त परिप्रेक्ष्य में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के 21 वर्ष पश्चात् आवेदिका द्वारा विवादित भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने संबंधी आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है ।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष