



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01026

— समक्ष —

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

श्रीमती जुनुबिया अली, पति—उसमान खान,
निवासी—मकान नं.—के—6,
अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,
पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“सेक्टर—12”, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—19 / 06 / 2020)

आवेदिका श्रीमती जुनुबिया अली, पति—उसमान खान, निवासी— मकान नं.—के—6, अनुपम नगर, 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा सेक्टर—12, नवा रायपुर में भूखण्ड विक्रय करते समय इसे भविष्य का सिविल लाईन क्षेत्र बताया गया था, जिसके कारण आवेदिका ने अधिक मूल्य एवं लीज रेन्ट का भुगतान कर भूखण्ड क्रमांक—ए—94, क्षेत्रफल 1235 प्रति वर्गफीट, कुल प्रीमियम रुपये 37,75,680 /— में क्रय किया है। आवेदिका द्वारा दो प्रतिशत की दर से लीज रेन्ट रुपये 30,826 /— का भुगतान कर दिनांक 30.06.2019 को पंजीकृत लीज सह विकास अनुबंध निष्पादित किया गया है, जबकि भूखण्ड का विकास अभी भी अपूर्ण है। आवेदिका के अनुसार दैनिक भास्कर समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञापन अनुसार अनावेदक द्वारा वर्तमान में सेक्टर—24, नवा रायपुर में सिविल लाईन का निर्माण किया जा रहा है। अतः आवेदिका ने नवीन सिविल लाईन में समान मूल्य पर विवादित भूखण्ड के स्थान पर समान भूखण्ड दिलाये जाने अथवा सेक्टर—12 में हाउसिंग बोर्ड द्वारा निर्धारित मूल्य एवं लीज रेन्ट के आधार पर भुगतान की गई राशि में से अंतर की राशि दिलाये जाने का अनुरोध

किया है। आवेदिका ने सेक्टर-12 के सिविल लाईन नहीं रह जाने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड का लीज रेन्ट समाप्त कर फ्री होल्ड किये जाने का अनुरोध किया है अथवा उपरोक्त संभव नहीं होने की स्थिति में सौदे की संपूर्ण राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने भूखण्ड पर लगाये जा रहे लीजरेन्ट एवं गृह निर्माण की समय-सीमा पर रोक लगाने का आग्रह करते हुये मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध भी अपने आवेदन में 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 14.08.2019 को दैनिक भास्कर समाचार पत्र में प्रकाशित समाचार के आधार पर यह आवेदन किया गया है, जबकि प्रकाशित समाचार में कहीं भी सेक्टर-12 के संबंध में कोई लेख नहीं है। अनावेदक के अनुसार नवा रायपुर अटल नगर के सेक्टर-17 एवं 18 को शासकीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों के आवासों के निर्माण हेतु आरक्षित किये जाने के कारण ही इससे लगे हुये सेक्टर-12 को भविष्य के सिविल लाईन के रूप में विज्ञापन एवं ब्रोशर में दर्शाया गया है। वर्तमान में सेक्टर-24 में 158.049 एकड़ क्षेत्र को विशेष आवासीय प्रयोजन हेतु आरक्षित कर राजभवन, मुख्यमंत्री निवास, विधानसभा अध्यक्ष निवास एवं मंत्रीगणों हेतु निवास के निर्माण के लिये प्रस्तावित किया गया है। उक्त विशेष आवासीय क्षेत्र में निजी व्यक्तियों को आवासीय प्रयोजनों हेतु भूखण्ड का आबंटन किया जाना संभव नहीं है।

अनावेदक के अनुसार शब्द कोष/विकिपिडिया आदि में सिविल लाईन की परिभाषा अनुसार किसी भी शहर में सिविल लाईन क्षेत्र शासकीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों के लिये निवास का क्षेत्र, कहा जा सकता है। अनावेदक ने यह बताया है कि आवेदिका ने भूखण्ड आबंटन की शर्तों पर सहमत होने उपरांत ही प्रश्नाधीन भूखण्ड का लीज एग्रीमेंट निष्पादित किया है, जो दोनों पक्षों पर बंधनकारी है। परन्तु आवेदिका द्वारा समय सीमा में निर्माण की बाध्यता एवं लीज रेन्ट/पेनाल्टी आदि से बचने के लिये प्रश्नाधीन शिकायत की गई है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि आवेदिका सेक्टर-12 के आबंटन हेतु दिनांक 28.10.2016 को जारी अधिसूचना में उल्लेखित प्रावधानानुसार निहित शर्तों को पूरा कर विवादित भूखण्ड को फ्री होल्ड करा सकती है। अनावेदक के अनुसार छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित की जा रही परियोजना एवं नवा रायपुर, अटल नगर विकास प्राधिकरण की योजना में स्थल की स्थिति, विक्रय योग्य भूमि, अधोसंरचना विकास संबंधी स्पेशिफिकेशन व अन्य उपलब्ध कराई जाने वाली सुविधाओं में भिन्नता होने

के कारण दोनों परियोजनाओं में समान दर की अपेक्षा किया जाना उचित नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदिका 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। आवेदिका 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 आवेदिका, विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के सेक्टर-12, नवा रायपुर स्थित आवासीय प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-ए-94 क्रय किया गया है तथा प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्टर्ड लीज डीड का निष्पादन दिनांक 30.06.2019 को किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को कुल प्रीमियम रुपये 37,75,680/- एवं वार्षिक लीज रेन्ट का भुगतान किया जा चुका है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा सेक्टर-12 को भविष्य की सिविल लाईन के नाम से विज्ञापित किये जाने के कारण उसने विवादित भूखण्ड क्रय किया था, परन्तु अनावेदक द्वारा सिविल लाईन का स्थल परिवर्तित कर सेक्टर-24 कर दिया गया है। आवेदिका ने इस संबंध में दैनिक भास्कर समाचार पत्र में दिनांक 14.08.2019 को प्रकाशित समाचार का उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा सेक्टर-12 के स्थान पर सेक्टर-24 में सिविल लाईन का विकास कार्य किया जा रहा है।

इस संबंध में अनावेदक द्वारा यह जवाब प्रस्तुत किया गया है कि उसके द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से लगे हुये सेक्टर-17 एवं 18 में शासकीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों हेतु शासकीय आवासों का निर्माण किया जा रहा है और इसी उद्देश्य से उक्त सेक्टरों में भूमि को आरक्षित किया गया है। अनावेदक के अनुसार उपरोक्त भूमि शासकीय आवासों हेतु आरक्षित किये जाने के कारण ही उसके द्वारा प्रश्नाधीन सेक्टर को भविष्य के सिविल लाईन के रूप में विज्ञापित किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह भी बताया गया है कि सेक्टर-24 में माननीय राज्यपाल, माननीय मुख्यमंत्री व माननीय मंत्रीगण के निवासों के निर्माण के लिये विशेष आवासीय प्रायोजन हेतु भूमि आरक्षित की गई है। उक्त विशेष आवासीय क्षेत्र में निजी व्यक्तियों को आवासीय प्रयोजनों हेतु भूखण्ड का आबंटन किया जाना संभव नहीं है।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से लगे सेक्टर-17 व 18 में शासकीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों हेतु शासकीय आवासों का निर्माण किया जा रहा है और इसी कारण से उसके द्वारा प्रश्नाधीन सेक्टर को भविष्य के सिविल लाईन के

रूप में विज्ञापित किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त शासकीय आवासों के निर्माण स्थल में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। नवा रायपुर, अटल नगर में छत्तीसगढ़ राज्य की राजधानी होने के कारण यहाँ माननीय राज्यपाल, माननीय मुख्यमंत्री, माननीय मंत्रीगण आदि हेतु आवास व्यवस्था किया जाना प्रावधानित है। किन्तु केवल उपरोक्त उल्लेखित महानुभावों हेतु आरक्षित क्षेत्र को ही सिविल लाईन्स माना जावेगा, ऐसा कोई तथ्य या साक्ष्य आवेदिका द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि शासकीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों के निवास हेतु सेक्टर-17 एवं 18 में भूमि आरक्षित है और सेक्टर-17 में कुछ आवासों का निर्माण भी किया जा चुका है। प्रायः सभी जिलों में शासकीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों के आवासों हेतु निर्धारित क्षेत्र को सिविल लाईन्स के नाम से जाना जाता है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन सेक्टर में भविष्य का सिविल लाईन होने के अलावा स्कूल, हॉस्पिटल, क्लब हाऊस आदि सुविधाओं का भी विकास प्रस्तावित किया गया है, जिससे सहमत होने उपरांत ही आवेदिका ने विवादित भूखण्ड क्रय किया है। इस प्रकार आवेदिका अपने कथन कि "अनावेदक ने सिविल लाईन का स्थल परिवर्तित कर दिया है", के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने में असफल रही है। ऐसी स्थिति में अनावेदक का सेक्टर-12 को सिविल लाईन के रूप में विज्ञापित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अतः आवेदिका द्वारा केवल इस आधार पर प्रस्तुत किया गया आवेदन कि अनावेदक ने सिविल लाईन्स का स्थल परिवर्तित कर दिया है, पोषणीय नहीं है।

इसी प्रकार आवेदिका ने छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा सेक्टर-12 में विकसित की जा रही परियोजना के समान ही अनावेदक के प्रोजेक्ट में भी विक्रय मूल्य व लीज रेन्ट निर्धारित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का आग्रह किया है। परन्तु आवेदिका द्वारा अपने उपरोक्त कथन के समर्थन में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल व अनावेदक द्वारा समान स्थल व समान सुविधाओं के लिये पृथक-पृथक मूल्य निर्धारित किया गया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका का उक्त कथन भी स्वीकार योग्य नहीं है।

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

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष