



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01085

— समक्ष —

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

श्रीमती पन्ना देवी वर्मा, पति—श्री देवी प्रसाद वर्मा,
निवासी—सुन्दर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री सी.एल. महावर,
निवासी—ए-1, फरिश्ता कॉम्प्लेक्स,
रजबंधा मैदान के पास, जी.ई.रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

आदेश

(दिनांक—29 / 10 / 2020)

आवेदिका श्रीमती पन्ना देवी वर्मा, पति—श्री देवी प्रसाद वर्मा, निवासी—सुन्दर नगर, रायपुर (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 बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.) में खसरा क्रमांक—690/7, क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 1,12,500/— दिनांक 23.08.2007 को सौदा किया। आवेदिका के अनुसार भूखण्ड क्रय करते समय अनावेदक ने एक बड़ा सा खेत दिखाकर 1500 वर्गफीट प्लॉट काटकर देने का वायदा किया था। आवेदिका ने लेख किया है कि उसने नामांतरण होने के पूर्व भूखण्ड को मार्क करके कब्जा देने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया। अनावेदक से लगातार संपर्क करने पर अनावेदक द्वारा घर की बात है कहकर लगातार टाल मटोल किया जाता रहा। इसके पश्चात् आवेदिका द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 02.03.2020 को नोटिस प्रेषित कर भी सूचित किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक भूखण्ड का कब्जा प्रदान नहीं किया गया है और ना ही उसका सीमांकन हो पाया है। अतः आवेदिका ने विवादित भूखण्ड का सीमांकन कराकर आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु नियमानुसार राशि दिलाये जाने तथा वाद व्यय 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने जवाब में यह उल्लेखित किया है कि रजिस्ट्री दिनांक 20.08.2007 को आवेदिका को भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान कर दिया गया था, जिसका उल्लेख बैनामा में भी है। अनावेदक के अनुसार विवादित भूखण्ड के सीमांकन हेतु दिनांक 06.03.2020 निर्धारित की गई थी। परन्तु उक्त दिनांक को सभी पक्षकारों के उपस्थित नहीं होने तथा इसके पश्चात् कोविड-19 के संक्रमण की रोकथाम हेतु लॉकडाउन होने के कारण सीमांकन की कार्यवाही स्थगित है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा सीमांकन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर विक्रेता पक्षकार के रूप में संपूर्ण सहयोग प्रदान करने का उल्लेख 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 बोरियाकला, जिला-रायपुर में खसरा नं.-690/7, क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट के भूखण्ड को कुल राशि रुपये 1,12,500/- में क्रय कर दिनांक 23.08.2007 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने आज दिनांक तक सीमांकन करवाकर विवादित भूखण्ड का आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका ने अनावेदक से वर्ष 2007 में गैर व्यपवर्तित, सिंचित कृषि भूमि को अनावेदक से क्रय किया है। रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन पश्चात् उक्त भूखण्ड राजस्व अभिलेखों में आवेदिका के नाम पर दर्ज है। ऐसी परिस्थिति में विवादित भूखण्ड के सीमांकन हेतु आवेदिका/भूमि-स्वामी छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा-129 अंतर्गत सक्षम न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर विवादित भूखण्ड का सीमांकन करवा सकती है। इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के अध्ययन से यह भी स्पष्ट है कि आवेदिका ने विवादित भूखण्ड के सीमांकन हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है, जो कि प्रक्रियाधीन है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान

अनावेदक ने भी विक्रेता पक्षकार होने के कारण आवेदिका को सीमांकन की प्रक्रिया में सहयोग प्रदान करने का उल्लेख किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के 13 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