



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01100

— समक्ष —

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

श्रीमती जेसमीन राज सिंह, पति—श्री पी.आर. सिंह,  
निवासी—जल विहार कॉलोनी, लाल बहादुर शास्त्री वार्ड,  
पटपर, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

इंजीनियर श्री दिनेश मुंशी,  
निवासी—खीष्ट नगर, सेन्ट मेरी कॉलोनी,  
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“जल विहार कॉलोनी, पटपर, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार)

आदेश

(दिनांक—12 / 02 / 2021)

आवेदिका श्रीमती जेसमीन राज सिंह, पति—श्री पी.आर. सिंह, निवासी—जल विहार कॉलोनी, लाल बहादुर शास्त्री वार्ड, पटपर, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.) 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 ने कथन किया है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित शर्तों को पूर्ण नहीं किया गया है और प्रोजेक्ट में वर्ष 2008 से अवैध तरीके से भूखण्डों को बिना डायवर्सन के विक्रय किया जा रहा है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में पक्की रोड, पक्की नाली, बाउंड्रीवाल, वृक्षारोपण आदि सुविधाओं का उल्लेख किया था। किन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक उपरोक्त सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है। विवादित कॉलोनी में निर्मित कच्ची दीवार जर्जर हो चुकी है, जिससे बाहर के व्यक्तियों द्वारा कॉलोनी में अतिक्रमण किया जा रहा है। आवेदिका ने आगे बताया है कि कॉलोनी के बाहर के व्यक्तियों द्वारा गंदे पानी के निकासी, कॉलोनी में की जा रही है, जिसके संबंध में अनावेदक ने कोई कार्यवाही नहीं की है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने विवादित कॉलोनी में सी.सी.रोड के निर्माण के साथ-साथ नाली का निर्माण नहीं किया है, जिससे बारिश का पानी घरों में घूस

जाता है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है विवादित प्रोजेक्ट का ले-आउट स्वीकृत नहीं है और ना ही अनावेदक ने नगरीय निकाय से कोई अनुमति प्राप्त की है। अतः आवेदिका ने अनावेदक के विरुद्ध कार्यवाही करने का आग्रह करते हुये अनावेदक को ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट में आवेदिका को किसी मकान/भूखण्ड का विक्रय नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने लगभग 15 वर्ष पूर्व विवादित मकान को अन्य व्यक्ति से क्रय किया था। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निराधार बताते हुये 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका, अनावेदक के प्रोजेक्ट "जल विहार कॉलोनी" में विवादित मकान में निवासरत है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने की वजह से बाहरी व्यक्तियों द्वारा कॉलोनी में अतिक्रमण किये जाने के कारण वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह लेख किया है कि आवेदिका विगत 14-15 वर्षों से विवादित कॉलोनी में निवासरत है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन व परिशीलन से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका ने अनावेदक के उपरोक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इस संबंध में यह भी ज्ञात करना आवश्यक है कि यदि आवेदिका विगत 15 वर्षों

से विवादित प्रोजेक्ट में निवासरत है और अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में सुविधाओं का विकास कार्य नहीं किया गया, तो आवेदिका ने अनावेदक के विरुद्ध इतनी लंबी समयावधि में तत्समय प्रवृत्त विधि अंतर्गत कोई कार्यवाही क्यों नहीं की है ? प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने इस संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में बाहरी व्यक्तियों द्वारा गंदे जल की निकासी किये जाने तथा अतिक्रमण किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदिका की उक्त समस्या का निराकरण प्राधिकरण द्वारा किया जाना संभव नहीं है। निष्कर्षतः कॉलोनी में निवास करने के इतने लंबे समय पश्चात् आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत 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।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष