



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01243

— समक्ष —

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

श्रीमती शशी देवी नायडू, पति—स्व. श्री डायमंड पाण्डेय,  
निवासी—द्वारा श्री श्याम कुमार नायडू,  
मकान नं.—50/483, बंधवापारा,  
पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236  
आदेश  
(दिनांक—17/05/2021)

आवेदिका श्रीमती शशी देवी नायडू, पति—स्व. श्री डायमंड पाण्डेय, निवासी—द्वारा श्री श्याम कुमार नायडू, मकान नं.—50/483, बंधवापारा, पुरानी बस्ती, 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 अनावेदक ने छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा-56 अंतर्गत दिनांक 06.08.2015 को आवेदिका को उसके प्रोजेक्ट “कमल विहार” के सेक्टर-5 में पुनर्गठित भूखण्ड क्रमांक—सी-185 आबंटन करते हुये अनुबंध निष्पादित किया था। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदक को विवादित भूखण्ड का भूमिस्वामी हक सौंपने हेतु अनेकों पत्र भी प्रेषित किये हैं। परन्तु अनावेदक द्वारा ना तो कोई जवाब दिया गया है और ना ही विवादित भूखण्ड का पंजीयन आवेदिका के नाम पर किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक कार्यालय से सूचना के अधिकार अधिनियम अंतर्गत प्राप्त जानकारी अनुसार न्यायालय नायब तहसीलदार, रायपुर

द्वारा विवादित भूमि के संबंध में अनावेदक से अभिमत चाहा गया था तथा अनावेदक ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया था कि विवादित भूमि श्री डायमंड प्रसाद पाण्डेय की भूमि है। अनावेदक ने उक्त पत्र में न्यायालय नायब तहसीलदार को यह भी बताया है कि विवादित भूमि, भू-अभिलेख में रायपुर विकास प्राधिकरण के नाम पर दर्ज है। परन्तु आवेदिका के अनुसार उक्त भूमि उसके नाम पर दर्ज है तथा इसी कारण अनावेदक ने उसके साथ वर्ष 2015 में अनुबंध भी निष्पादित किया था। आवेदिका ने आगे बताया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण ने नायब तहसीलदार, रायपुर द्वारा चाहे गये अभिमत को प्रकरण मानकर उसके भू-आबंटन संबंधी आवेदन पर कोई कार्यवाही नहीं की है। आवेदिका ने न्यायालय नायब तहसीलदार, रायपुर के उपरोक्त उल्लेखित पत्र के अनुक्रम में सूचना के अधिकार अधिनियम के तहत जानकारी प्राप्त करने का उल्लेख करते हुये उक्त प्रकरण के खारिज होने व नस्तीबद्ध होने का लेख किया है। आवेदिका ने यह भी कथन किया है कि उपरोक्तानुसार जानकारी प्राप्त होने पश्चात् उसने पुनः दिनांक 04.03.2020 को अनावेदक को पत्र प्रेषित किया है; परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की है। आवेदिका ने स्वयं के 75 वर्षीय वृद्ध महिला होने का उल्लेख करते हुये मकान के मासिक किराये के रूप में आर्थिक क्षति व आबंटन में विलंब होने के कारण मानसिक क्षति होने का भी लेख किया है। अतः आवेदिका ने विवादित भूखण्ड का पंजीयन उसके नाम पर करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा पंजीयन/आधिपत्य में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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 बाबत् 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 जवाब में आवेदिका के साथ वर्ष 2015 में अनुबंध निष्पादित होना स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने कभी भी तीन माह के भीतर विवादित भूखण्ड का भूमिस्वामी हक आवेदिका को प्रदान करने का आश्वासन नहीं दिया था। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा सूचना के अधिकार अधिनियम अंतर्गत अनावेदक कार्यालय से प्राप्त जानकारी को स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के भू-आबंटन प्रकरण पर कोई कार्यवाही नहीं की गई है। परन्तु अनावेदक ने न्यायालय नायब तहसीलदार से प्राप्त जानकारी संबंधी आवेदिका के अभिकथनों को

अस्वीकार किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका के साथ द्वितीय अनुबंध नायब तहसीलदार, तहसील-रायपुर के वारिसान के संबंध में अभिमत दिये जाने उपरांत ही निष्पादित किया जाना संभव है और उक्त न्यायालय से अभिमत प्राप्त होने में हो रहे विलंब के लिये अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक ने यह भी अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक द्वारा अपने आवासीय भूखण्डों हेतु निर्धारित नियम व शर्तों की कंडिका-22 के अनुसार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद के निराकरण हेतु आवेदिका को अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आर्बिट्रेशन के माध्यम से निराकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये था। परन्तु आवेदिका द्वारा सीधे माननीय छत्तीसगढ़ रेरा में शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को सारहीन व अनुचित बताते हुये अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत दस्तावेज और 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 द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? यदि हाँ, तो क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका व अनावेदक के मध्य विवादित भूखण्ड के आबंटन हेतु छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा-56 के अंतर्गत दिनांक 06.08.2015 को अनुबंध निष्पादित हुआ था। अनुबंध के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि अनुबंध में भूमिस्वामी द्वारा अपनी सहमति से विवादित भूमि भू-अर्जन हेतु अनावेदक को समर्पित की गई है, जिसके एवज में रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा योजना के अंतर्गत भूमिस्वामी को पुनर्गठित विकसित भूखण्ड आबंटित किया जाना है। इस प्रकार उक्त अनुबंध के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वाद की विषय-वस्तु भू-अर्जन व भू-आबंटन से संबंधित है। उक्त तथ्य की पुष्टि आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब व उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व तर्कों से भी होती है। चूँकि भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत आबंटितियों व प्रमोटर के मध्य रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में भूमि/मकान/प्लैट आदि के क्रय-विक्रय से संबंधित विवादों के शीघ्र निराकरण

हेतु किया गया है, जो आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन की विषय वस्तु से भिन्न है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। निष्कर्षतः 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