



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01656

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

- (1) श्रीमती गुरजीत कौर, पति—श्री कुलदीप सिंह सलूजा,
- (2) श्री बलवीर सिंह सलूजा, पिता—श्री दिलीप सिंह सलूजा,
निवासी—तीसरा माला, रहेजा टॉवर,
जेल रोड, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

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

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री राकेश पुरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार योजना क्रमांक—4” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—26 / 09 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती गुरजीत कौर एवं श्री बलवीर सिंह सलूजा, निवासी—तीसरा माला, रहेजा टॉवर, जेल रोड, 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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार योजना क्रमांक—4” में भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 10.12.2021 को निविदा प्रपत्र तथा धरोहर राशि जमा कर आवेदन किया था। इसके उपरांत अनावेदक ने निविदा के माध्यम से फ्री होल्ड पर व्यावसायिक (मिश्रित) प्रयोजन हेतु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—बी—24बी, सेक्टर—15 सी क्षेत्रफल 9610 वर्गफीट को दिनांक 01.01.2022 को आबंटित किया। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदक प्राधिकरण के वेबसाईट पर तथा स्थल का निरीक्षण करने पर आवेदन प्रस्तुत करते समय भूखण्ड का नक्शा एक समान था। किन्तु दिनांक 05.01.2022 को आबंटित

भूखण्ड को प्राधिकरण के वेबसाईट पर अवलोकन करने उपरांत स्थल पर जाकर निरीक्षण किये जाने पर आवेदकगण को यह ज्ञात हुआ कि आबंटन के पूर्व भूखण्ड के नक्शे तथा आबंटन के पश्चात् भूखण्ड के नक्शे में भिन्नता है। आवेदकगण ने उक्त संबंध में दोनों नक्शों की प्रति सहित अनावेदक कार्यालय में ज्ञापन प्रस्तुत करने का लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक ने कोई जानकारी नहीं दी और इस पर आवेदकगण को कोई सहयोग प्रदान नहीं किया। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा दिनांक 10.02.2022 को लिखित शिकायत प्रस्तुत करने हेतु सूचित किये जाने उपरांत दिनांक 11.02.2022 को अनावेदक कार्यालय में लिखित शिकायत प्रस्तुत की है। किन्तु वर्तमान प्रकरण प्रस्तुत किये जाने तक अनावेदक कार्यालय द्वारा कोई सही जानकारी नहीं देते हुये लगातार गुमराह किया जा रहा है। आवेदकगण ने भूखण्ड के पेटे में धरोहर राशि रूपये 35,00,000/- का भुगतान करने का भी लेख किया है। किन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के संबंध में कोई गंभीर कार्यवाही नहीं की जा रही है और ना ही आवेदकगण के आवेदन को संज्ञान में लिया जा रहा है। अनावेदक के उक्त कृत्य से आवेदकगण ने चिंतित एवं मानसिक रूप से प्रताड़ित होने का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदकगण ने आबंटन के पूर्व अनावेदक की वेबसाईट पर प्रदर्शित मानचित्र अनुसार एवं तत्समय किये गये स्थल निरीक्षण अनुसार ही आबंटित भूखण्ड को प्रदान किये जाने 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 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 आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार योजना क्रमांक-4" में व्यवसायिक (मिश्रित) प्रयोजन हेतु निविदा द्वारा फ्री होल्ड पर भूखण्ड क्रमांक-बी-24बी सेक्टर-15 सी, क्षेत्रफल 9610 वर्गफीट दिनांक 01.01.2022 को आबंटित कराया है। आवेदकगण ने उक्त संबंध में दिनांक 10.12.2021 को भूखण्ड निविदा प्रपत्र और धरोहर राशि रूपये 35,00,000/- को अनावेदक कार्यालय में जमा कराया था। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने आबंटन के पूर्व भूखण्ड की स्थिति से संतुष्ट होने उपरांत ही धरोहर राशि का भुगतान किया है। आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेख नहीं किया है कि उन्होंने अनावेदक कार्यालय के किसी अधिकारी की उपस्थिति में प्रश्नाधीन स्थल का निरीक्षण किया है; जिससे इस संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता कि आवेदकगण ने गलत भूखण्ड को स्थल पर निरीक्षित किया है।

आवेदकगण ने अनावेदक कार्यालय में दिनांक 11.02.2022 को लिखित शिकायत किये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार आवेदकगण का केवल मौखिक दावा पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत दोनों नक्शों के अवलोकन के पश्चात् भी यह सिद्ध होता है कि भूखण्ड क्रमांक-बी-24बी उसी स्थान पर स्थित है, जहाँ आबंटन के पूर्व देखा गया था। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि किसी भी भूखण्ड को अचानक से बदलना अनावेदक के लिये संभव नहीं है। इस प्रकार आवेदकगण के पास वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने हेतु कोई वाद कारण नहीं है। क्योंकि अनावेदक ने आबंटित भूखण्ड में किसी प्रकार का बदलाव नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत सारहीन, तथ्यहीन एवं मनगढ़ंत शिकायत को निरस्त करने तथा आवेदकगण को अनावेदक द्वारा प्रेषित ज्ञापन दिनांक 01.01.2022 के परिपालन हेतु आदेशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक द्वारा आबंटन उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड के नक्शे को परिवर्तित किया गया है ?
 2. क्या आवेदकगण, प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण को निविदा के माध्यम से फ्री होल्ड पर अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार योजना क्रमांक-4" में व्यवसायिक (मिश्रित) प्रयोजन हेतु भूखण्ड क्रमांक-बी-24बी सेक्टर-15 सी, क्षेत्रफल 9610 वर्गफीट दिनांक 01.01.2022 को आबंटित किया गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने उक्त सौदे के संबंध में धरोहर राशि रूपये 35,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने आबंटन पूर्व प्रदर्शित तथा स्थल निरीक्षण पर दर्शित प्रश्नाधीन भूखण्ड के नक्शे में आबंटन उपरांत परिवर्तन किया है। परन्तु अनावेदक ने आवेदकगण के उक्त कथन को अस्वीकार करते हुये प्रश्नाधीन भूखण्ड में कोई परिवर्तन नहीं किये जाने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदकगण ने अपने शिकायत के

साथ दो नक्शों की छायाप्रति प्रस्तुत करते हुये भिन्नता होने का लेख किया है। किन्तु उक्त दोनों नक्शों के अवलोकन पर यह दर्शित होता है कि आबंटित भूखण्ड की लोकेशन व आकार दोनों ही नक्शों में एक समान है। दोनों नक्शों के अवलोकन से यह भी दर्शित हो रहा है कि प्रथम नक्शे में आबंटित भूखण्ड के ऊपर लगी हुई भूमि में एक भूखण्ड-भाग/एरिया शेडेड है व दूसरा भूखण्ड बी-16 के रूप में अंकित है। जबकि दूसरे नक्शे में आबंटित भूखण्ड के ऊपर लगी हुई भूमि में एक भूखण्ड भाग-बी-16ए तथा दूसरा बी-16 है। अर्थात् अनावेदक ने बी-16 के बाजू वाले शेडेड भूखण्ड को बी-16ए के रूप में अंकित किया है। लेकिन इससे आबंटित भूखण्ड बी-24बी तथा ऊपर स्थित भूखण्ड बी-16 के क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है और मात्र पूर्व नक्शे में प्रदर्शित शेडेड (Dark) एरिया भूखण्ड क्रमांक-“बी-16ए” के रूप में चिन्हांकित हुआ है। इस प्रकार दोनों नक्शों के अवलोकन से यह प्रमाणित होता है कि अनावेदक ने आबंटित भूखण्ड की दिशा, लोकेशन एवं आकार में कोई परिवर्तन नहीं किया है।

आवेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदन प्रस्तुत करते हुये भूखण्ड क्रमांक-बी-16ए का उल्लेख भी किया है और वर्तमान प्रकरण के निराकरण तक उक्त भूखण्ड के विक्रय को निषेधित किये जाने का भी अनुरोध किया है। साथ ही आवेदकगण ने अपने अंतिम तर्क में भी अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से बिना सहमति के नक्शे में परिवर्तन करने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने तर्क में आबंटित भूखण्ड में कोई परिवर्तन नहीं करने का लेख करते हुये बताया है कि भूखण्ड क्रमांक-बी-16ए निविदा के माध्यम से विक्रय हेतु उपलब्ध है; जिसे क्रय करने हेतु आवेदकगण भी नियमानुसार आवेदन कर सकते हैं। इस प्रकार उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत उक्त तर्कों व नक्शों के अवलोकन व अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आबंटित भूखण्ड के नक्शे को परिवर्तित नहीं किया है और केवल उक्त भूखण्ड के ऊपर स्थित डार्क/शेडेड भूखण्ड भाग की बी-16ए के रूप में नम्बरिंग की है। अर्थात् उक्त आधार पर अनावेदकगण का यह दावा प्रमाणित नहीं होता है कि आबंटित भूखण्ड के स्थिति/आकार में नक्शे में परिवर्तन हुआ है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में उक्त विषय पर अनावेदक कार्यालय में दिनांक 11.02.2022 को शिकायत प्रस्तुत करने का लेख किया है। लेकिन उक्त को प्रमाणित करने हेतु भी आवेदकगण ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। निष्कर्षतः आवेदकगण, नक्शे में परिवर्तन संबंधी अपने अभिकथन/दावे को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2:-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण नक्शे में परिवर्तन संबंधी अपने दावे को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। अर्थात् आवेदकगण वाद कारण को प्रमाणित नहीं कर सके हैं। हाँलाकि

आवेदकगण ने अपने अंतिम तर्क में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्टेट इंस्पेक्टर विरुद्ध सूर्या संकरम कारी के प्रकरण में पैरा-17 में अवधारित उल्लेखों को न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेखित किया है। किन्तु वाद कारण प्रमाणित नहीं के कारण उक्त दृष्टांत, वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होता है। अतः आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष