



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01810

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्री होशियार सिंह ठाकुर, पिता—स्व. श्री एम. एस. ठाकुर,
निवासी—एल.आई.जी.—2/347(ए), सेक्टर—1,
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

(1) संपदा अधिकारी,

(2) कार्यपालन अभियंता,

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग क्रमांक—1,
निवासी—सिरपुर परिसर, कबीर नगर,
रिंग रोड नं.—2, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

आदेश

(दिनांक—07 / 12 / 2022)

आवेदक श्री होशियार सिंह ठाकुर, पिता—स्व. श्री एम. एस. ठाकुर, निवासी—एल.आई.जी.—2/347(ए), सेक्टर—1, टाटीबंध, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण कार्यालय ने पत्र दिनांक 26.03.2019 के माध्यम से आवेदक द्वारा वांछित भूमि को निजी भूमि दर्शित कर अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) को सीमांकन हेतु पत्र प्रेषित किया। उक्त संबंध में अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) द्वारा की गई कार्यवाही के संबंध में जानकारी नहीं होने से आवेदक ने प्रताड़ित होने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा दिनांक 24.10.2021 के माध्यम से टाटीबंध, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—400 (ए) के विक्रय हेतु प्रकाशन कर रूपये 336/— में ऑफर फार्म विक्रय किया है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने पूर्व में उक्त भूखण्ड हेतु मार्ग उपलब्ध होने का लेख करते हुये बाद में ऑफर आबंटन को पहुँच मार्ग नहीं होने के कारण स्थगित किया है। आवेदक ने सूचना के अधिकार अंतर्गत से प्राप्त जानकारी का उल्लेख करते हुये बताया है कि भूखण्ड क्रमांक—400 (ए)

तक पहुँचने हेतु अनावेदकगण द्वारा मार्ग नहीं बनाया गया है। आवेदक ने पत्र दिनांक 15.09.2022 के माध्यम से बिना आबंटन के किसी के द्वारा भवन निर्माण किये जाने की सूचना दिये जाने पर अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक कार्यवाही नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदक ने विवादित भूखण्ड के सौदे हेतु रूपये 54,000/- का डी.डी. तैयार कर लिये जाने और अतिरिक्त शुल्क रूपये 270/- लगने का भी लेख किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण से रूपये 606/- दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा अपने विकसित आवासीय कॉलोनियों में उपलब्ध भवनों व बिखरे हुये भूखण्डों के विक्रय हेतु दिनांक 24.10.2021 को दैनिक समाचार पत्र में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया था, जिसमें अन्य स्थानों के साथ छ.ग. गृह निर्माण मण्डल प्रक्षेत्र-1, कबीर नगर, रायपुर के अंतर्गत टाटीबंध, रायपुर स्थित भूखण्ड क्रमांक-400(ए) एवं 400 (बी) का विक्रय प्रस्ताव भी प्रकाशित किया गया था। अनावेदकगण के अनुसार उक्त दोनों भूखण्डों के ढाँचा भवन क्रमांक-400 से लगे होने, स्वतंत्र पहुँच मार्ग नहीं होने और डेड इण्ड प्लॉट होने अर्थात् टाटीबंध क्षेत्र के सीमावर्ती प्लॉट होने के कारण विवाद की स्थिति से बचने हेतु उन्होंने उक्त दोनों भूखण्डों का विक्रय प्रस्ताव पर रोक लगाये जाने की आम सूचना चस्पा की थी। अनावेदकगण ने उक्त भूखण्डों हेतु मण्डल द्वारा किसी भी व्यक्ति द्वारा किये गये आवेदन/ऑफर पत्र को स्वीकार नहीं करने का लेख किया है। अनावेदकगण ने भूखण्ड क्रमांक-400(ए) एवं 400 (बी) का प्रकाशित ऑफर विक्रय प्रस्ताव को निरस्त कर दिये जाने का लेख करते हुये बताया है कि आवेदक द्वारा उक्त प्रकाशित विज्ञापन को पढ़कर उक्त भूखण्डों को क्रय करने हेतु ऑफर पत्र कुल रूपये 336/- में मण्डल से प्राप्त किया गया था। अनावेदकगण ने उक्त भूखण्ड क्रमांक-400(ए) एवं 400 (बी) का विक्रय प्रस्ताव निरस्त होने के पश्चात् भी आवेदक द्वारा उक्त भूखण्डों को क्रय किये जाने के लिये मण्डल से पत्राचार किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि मण्डल द्वारा आवेदक को स्पष्ट रूप से बता दिया गया है कि उक्त भूखण्डों का विक्रय प्रस्ताव निरस्त हो गया है और आवेदक आवेदन/ऑफर पत्र का मूल्य रूपये 336/- वापस प्राप्त करने के लिये आवेदन पत्र प्रस्तुत कर सकता है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा उक्तानुसार कार्यवाही करने के स्थान पर

मण्डल पर आरोप-प्रत्यारोप कर माननीय प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण ने आवेदक के किसी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रमांक-400(ए) एवं 400 (बी) के विक्रय प्रस्ताव का विज्ञापन प्रकाशित होने के पश्चात् पत्र दिनांक 30.10.2021 के परिपालन में जारी की गई आम सूचना को स्थगित किया गया है और प्रश्नाधीन भूखण्डों के विक्रय/आबंटन हेतु कोई भी आवेदन प्राप्त/स्वीकार नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा बिना वाद कारण ही शिकायत प्रस्तुत करने का लेख करते हुये शिकायत के प्रचलन योग्य नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि उनके मध्य ना तो कोई विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ है और ना ही प्रश्नाधीन भूखण्डों का आबंटन हुआ है। इस प्रकार आवेदक ना तो उपभोक्ता है और ना ही हितग्राही है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदक के संबंध अनावेदकगण से प्रमोटर के नहीं हैं। इस प्रकार माननीय प्राधिकरण का प्रश्नाधीन परिवाद को सुनने का अधिकार प्राप्त नहीं है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय अस्वीकार करने तथा आवेदक पर कॉस्ट लगाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण मण्डल द्वारा उनके विकसित आवासीय कॉलोनियों में उपलब्ध भवनों एवं बिखरे हुये भूखण्डों के विक्रय के उद्देश्य से दिनांक 24.10.2021 में प्रकाशित विज्ञापन के आधार पर टाटीबंध, रायपुर स्थित भूखण्ड क्रमांक-400 (ए) एवं 400 (बी) को क्रय करने हेतु रूपये 336/- का भुगतान कर ऑफर पत्र प्राप्त किया था। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने विज्ञापन प्रकाशन के उपरांत उक्त दोनों भूखण्डों पर पहुँचने हेतु स्वतंत्र पहुँच मार्ग नहीं होने व अन्य कारणों से उपरोक्त भूखण्डों के विक्रय प्रस्ताव को स्थगित कर दिया। आवेदक ने अनावेदकगण के उक्त कृत्य से क्षति होने का उल्लेख करते हुये ऑफर पत्र क्रय करने तथा डी.डी. तैयार करने में व्यय की गई राशि तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की

मांग की है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उन्होंने प्रश्नाधीन भूखण्डों हेतु कोई आवेदन पत्र स्वीकार नहीं किया है और ना ही कोई आबंटन किया है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने आवेदक के साथ कोई विक्रय इकरारनामा भी निष्पादित नहीं किया है। इस प्रकार प्रश्नाधीन भूखण्डों के संबंध में आवेदक व अनावेदकगण के मध्य आबंटिती व प्रमोटर के रूप में संबंध नहीं हुआ है। इसलिये अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन शिकायत के सुनवाई योग्य नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से इस तथ्य की संपुष्टि होती है कि आवेदक ने भूखण्ड क्रमांक-400 (ए) हेतु केवल ऑफर फार्म क्रय किया है और अनावेदकगण ने उक्त सौदे के संबंध में विक्रय प्रतिफल की कोई भी राशि आवेदक से प्राप्त नहीं की है। इसी प्रकार आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड उसे आबंटित होने को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में आवेदक व अनावेदकगण के मध्य प्रमोटर-आबंटिती के रूप में कोई संव्यवहार नहीं हुआ है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदकगण, आवेदक द्वारा फार्म क्रय करने में व्यय की गई राशि को भी आवेदक द्वारा इस संबंध में आवेदन करने पर वापस करने हेतु तैयार है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं माना जा सकता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष