# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

**प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00107**

**– समक्ष –**
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

चि. अथर्व सुलाखे (नाबालिक),
द्वारा पिता–श्री दुष्यंत कुमार सुलाखे,
पता–डी–15, पी. एण्ड टी. कॉलोनी,
टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

**विरूद्ध**

मेसर्स संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स,
पता– कृष्णा कॉम्प्लेक्स, द्वितीय तल,
कचहरी चौक, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

**(प्रोजेक्ट–न्यू स्वागत विहार, फेस–III, डुंडा, रायपुर)**

**आदेश**

**(दिनाँक–26/02/2019)**

आवेदक चि. अथर्व सुलाखे (नाबालिक) द्वारा पिता–श्री दुष्यंत कुमार सुलाखे, पता–डी.–15, पी. एण्ड टी. कॉलोनी, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक से उसके रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''न्यू स्वागत विहार, फेस–III,'' में 1500 वर्गफुट भूमि क्रय करने हेतु दिनाँक 29.04.2010 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था। इस हेतु उसके द्वारा अनावेदक को पंजीयन शुल्क हेतु रूपये 50,000/– तथा रूपये 15,000/– की 28 किश्तों में रूपये 4,20,000/– अर्थात् कुल रूपये 4,70,000/– का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अट्ठाईसवे ड्रॉ में उसके विजेता घोषित होने के कारण उसे आगे की किश्तें जमा करने की आवश्यकता नहीं थी। आवेदक ने उल्लेख किया है कि आठ वर्ष से अधिक की समयावधि व्यतीत होने के बाद भी अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि की रजिस्ट्री नहीं की जा रही है। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूमि की रजिस्ट्री उसके पक्ष में निष्पादित करने या उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि ब्याज सहित वापस लौटाने हेतु अनावेदक को आवश्यक निर्देश प्रदान करने का प्राधिकरण से 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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. प्रकरण में अनावेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रस्तुत शिकायत के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। अनावेदक अधिवक्ता का कथन है कि शिकायतकर्ता श्री दुष्यंत सुलाखे से प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में कोई अनुबंध नहीं किया गया है। उसी तरह अनावेदक श्रीमती सरिता बाजपेयी द्वारा व्यक्तिगत रूप से शिकायतकर्ता या अथर्व सुलाखे के साथ प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में कोई अनुबंध नहीं किया गया है और न ही उसके द्वारा कोई राशि प्राप्त की गई है। अनावेदक अधिवक्ता ने प्रस्तुत पक्षकारों के कुसंयोजन दोष के कारण शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया है। प्रकरण की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा न्यायहित में आवेदक को पक्षकारों के नाम में समुचित संशोधन की अनुमति दिनाँक 11.09.2018 को प्रदान की गई। अनावेदक ने तर्क के दौरान प्राधिकरण को अवगत कराया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर में रिट पिटीशन दाखिल की गई थी, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ द्वारा छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग तथा अनावेदक को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ले–आऊट संशोधन एवं इसकी संशोधित स्वीकृति के संबंध में आवश्यक निर्देश प्रदान किए गए हैं। जिसके परिप्रेक्ष्य में कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। अनावेदक के अनुसार उक्त कार्यवाही के पूर्णता के उपरांत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य समस्त आबंटितियों के साथ–साथ आवेदक को भी उसके हक की भूमि का आधिपत्य प्रदान किया जावेगा। उक्त आधार पर अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन प्रकरण समाप्त करने 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, अनावेदक की आपत्ति, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अन्य आबंटितियों द्वारा प्रस्तुत रिट पिटीशन के परिप्रेक्ष्य में माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर द्वारा छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग तथा अनावेदक को आवश्यक निर्देश प्रदान किए गए है। जिसके परिपालन में कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। अनावेदक द्वारा भी उक्त कार्यवाही की पूर्णता के उपरांत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक को उसके हक की भूमि का आधिपत्य प्रदान करने का आश्वासन प्राधिकरण के समक्ष प्रदान किया है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर के आदेशानुसार कार्यवाही प्रक्रियाधीन है और इस कार्यवाही की पूर्णता के उपरांत ही

आवेदक को वांछित राहत प्राप्त हो सकती है। अतः आवेदक के समक्ष उक्त कार्यवाही के पूर्ण होने तक संयम बरतने का ही विकल्प शेष है। यदि उक्त कार्यवाही की पूर्णता के उपरांत अनावेदक द्वारा आवेदक को उसके हक की भूमि का विधि अनुसार आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाता है, तो आवेदक, अनावेदक के विरूद्ध प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकेगा। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़, बिलासपुर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में दिए गए निर्देशों के अनुसार सम्पूर्ण कार्यवाही यथाशीघ्र पूर्ण करने हेतु आदेशित करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़ रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़ रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़ रायपुर

छत्तीसगढ़ भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर