छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00233**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

डॉ. (श्रीमती) सुनन्दा मरावी,
पता–सी–25, शिवम् विहार,
खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

श्री अजय सिंह, पिता–श्री चेतनारायण सिंह,
पता–शिवम् गृह निर्माण समिति मर्यादित,
ग्राम–कोनी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–शिवम् विहार, खमतराई, बिलासपुर)
आदेश
(दिनाँक–27/03/2019)

आवेदिका डॉ. (श्रीमती) सुनन्दा मरावी, पति–श्री मनोज मरकाम, पता–सी–25, शिवम् विहार, खमतराई, जिला–बिलासपुर (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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले–आऊट के अनुसार विकास कार्य नहीं किया गया है। अनावेदक ने जल–आपूर्ति हेतु ओवर हेड टेंक नहीं बनाया है। अनावेदक ने सड़को की चौड़ाई कम कर दी है और ले–आऊट में स्वीकृत 142 प्लॉट के साईज को कम कर 173 प्लॉट बना दिए हैं। इसी प्रकार ई.डब्ल्यू.एस. प्लॉट में मकान निर्माण कर विक्रय कर दिया गया है। आवेदिका ने ओवर हेड टेंक का निर्माण करने एवं ले–आऊट के अनुसार संपूर्ण विकास कार्य करने हेतु अनावेदक को आदेशित करने के साथ कॉलोनी वासियों के लिए समुचित क्षतिपूर्ति की मांग की 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 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष स्वयं उपस्थित होकर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुए कथन

किया है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन कॉलोनी का विकास कार्य, रेरा लागू होने के पूर्व वर्ष 2013 में, पूर्ण कर लिया गया था। अनावेदक ने आवेदिका की शिकायत का खण्डन करते हुए यह कथन किया है कि आवेदिका द्वारा पूर्व में भी इस संबंध में अनुविभागीय अधिकारी (रा.), बिलासपुर के समक्ष शिकायत की गई थी। जिसके संबंध में अनुविभागीय अधिकारी (रा.), बिलासपुर द्वारा अनुविभागीय अधिकारी, ग्रामीण यांत्रिकी सेवा, बिलासुपर एवं हल्का पटवारी से जांच प्रतिवेदन लिया गया था। उक्त जांच में आवेदिका की शिकायत निराधार पाई गई थी। अनावेदक ने प्रमाण स्वरूप अनुविभागीय अधिकारी, ग्रामीण यांत्रिकी सेवा, बिलासपुर व हल्का पटवारी के जांच प्रतिवेदन की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार शिकायती प्रकृति की होने के कारण आवेदिका द्वारा बार–बार अलग–अलग जगहों पर शिकायत की जाती है। इसी कारण आवेदिका द्वारा छ.ग. लोक आयोग, राज्य महिला आयोग व लोकायुक्त के समक्ष भी शिकायत की गई थी। अनावेदक ने अपने लिखित जवाब में यह उल्लेख किया है कि ई.डब्ल्यू.एस. हेतु भूमि आज भी रिक्त है। अनावेदक को स्वीकृत ले–आऊट के अनुसार उसे 1.65 एकड़ भूमि पर सड़क का निर्माण करना था। किंतु उसके द्वारा हितग्राहियों की सुविधा को ध्यान में रखकर 1.95 एकड़ भूमि पर सड़क निर्माण किया गया है, जो निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि उसके द्वारा स्वीकृत ले–आऊट के अनुसार 142 प्लॉट ही विकसित किए गए है। अनावेदक ने, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत निराधार होने के कारण इसे निरस्त 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 शिकायत विचारण योग्य है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा उक्त शिकायत व्यक्तिगत रूप से न करते हुए, "आबंटितियों का समूह" की ओर से प्रस्तुत की गई है, क्योंकि आवेदन पत्र के साथ 51 अन्य व्यक्तियों के हस्ताक्षर भी संलग्न हैं। आवेदिका द्वारा "आबंटितियों का समूह" की ओर से आवेदन तभी प्रस्तुत किया जा सकता है, जब "आबंटितियों का समूह" समक्ष प्राधिकारी के समक्ष विधिवत् रूप से रजिस्टर्ड हो और आबंटितियों के ऐसे समूह ने आवेदिका को इस हेतु समुचित रूप से अधिकृत किया हो। किंतु प्रश्नाधीन प्रकरण में न तो "आबंटितियों का समूह" विधिवत् रूप से रजिस्टर्ड है और न ही आबंटितियों के ऐसे समूह ने आवेदिका को इस हेतु समुचित रूप से अधिकृत किया है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका का कोई "locus Standi" ही नहीं है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन कॉलोनी के संबंध में आवेदिका द्वारा अनुविभागीय अधिकारी (रा.), बिलासपुर के समक्ष शिकायत

प्रस्तुत की थी, जो प्रश्नाधीन कॉलोनी हेतु, छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के तहत् सक्षम प्राधिकारी हैं। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत की उक्त सक्षम प्राधिकारी द्वारा जाँच कराई गई थी, जिसमें आवेदिका की शिकायत निराधार पाई गई थी। इसके विरूद्ध आवेदिका ने छत्तीसगढ़ लोक आयोग, रायपुर में भी शिकायत की थी। किंतु छत्तीसगढ़ लोक आयोग, रायपुर ने भी "किसी भी प्रतिपक्षी के विरूद्ध कोई भी अवचार सिद्ध न होने के कारण" प्रकरण नस्तीबद्ध किया था। प्रकरण में प्रस्तुत छत्तीसगढ़ लोक आयोग के प्रकरण क्रमांक–07/2013, आदेश दिनाँक 07.01.2016 की छायाप्रति से इस तथ्य की पुष्टि होती है। चूँकि आवेदिका की शिकायत पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जाँच की जा चुकी है और सक्षम प्राधिकारी के अनुसार उक्त शिकायत निराधार है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करते हुए प्रकरण समाप्त किया जाता है।

(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