



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02861

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री राशिद अहमद खान, पिता—जाहिद अहमद खान,
पता—गली नं.—12, विवेकानंद आश्रम के पीछे,
ईदगाह भाठा, जिला—रायपुर (उ.प्र.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—राजस्व अधिकारी,
पता—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक
परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“आदर्श बाजार योजना ब्लॉक—बी”, पता—जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—10 / 10 / 2025)

आवेदक श्री राशिद अहमद खान, पिता—जाहिद अहमद खान, पता—गली नं.—12, विवेकानंद आश्रम के पीछे, ईदगाह भाठा, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक की आदर्श बाजार योजना ब्लॉक—बी दुकान क्रमांक—बी.आर—01 क्षेत्रफल 20 वर्गफुट दुकान पर वर्ष 2017 से शांतिपूर्वक दाखिल व काबिज होकर आवेदक एवं अपने परिवार का गुजारा कर रहा है। आवेदक एवं उसके परिवार का उक्त वादग्रस्त दुकान एक मात्र जीविकोपार्जन का साधन है। उक्त वादग्रस्त दुकान अनावेदक के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आता है, इस कारण से आवेदक के द्वारा दिनांक 21.01.2022 को मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर को वादग्रस्त दुकान के

आबंटन के संबंध में पत्र प्रेषित किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप अनावेदक द्वारा दिनांक 28.02.2022 को ज्ञापन जारी कर दुकान के आबंटन की सूचना प्रदान की गई, जिसके अनुसार उक्त वादग्रस्त दुकान का उच्चतम ऑफर मूल्य अर्थात् रुपये 5,51,000/- आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रदान किया जाना होगा तथा दिनांक 25.03.2022 को उक्त वादग्रस्त दुकान के संबंध में अनावेदक के द्वारा आवेदक के पक्ष में प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। उपरोक्त वर्णित प्रमाण प्राप्ति के पश्चात् आवेदक द्वारा उक्त वादग्रस्त दुकान के संबंध में सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया विवेकानंद आश्रम, रायपुर शाखा से रुपये 05 लाख 10.35 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ऋण प्राप्त किया गया तथा मासिक किश्त रुपये 8,310/- की अदायगी आवेदक के द्वारा निरंतर सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया को निरंतर ऋण प्राप्ति दिनांक से ऋण राशि की मासिक किश्त का भुगतान की जा रही है। दिनांक 05.09.2022 को अनावेदक द्वारा आवेदक को एक ज्ञापन जारी किया गया, जिसका ज्ञापन था, जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि “उक्त दुकान जर्जर स्थिति में है तथा उक्त सभी दुकानों का विक्रय किया गया है, तदनुसार विक्रय से प्राप्त राशि से ही संपूर्ण दुकानों का मरम्मत कार्य इंजीनियरिंग कॉलेज से प्राप्त डिजाइन के अनुसार दुकानों की संरचना को मजबूती प्रदान कराया जाना है, जिस हेतु उक्त दुकान उक्त दुकान का कब्जा रिक्त किया जाये।” जिसके परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा वादग्रस्त दुकान का कब्जा रिक्त कर, मरम्मत हेतु अनावेदक को प्रदान कर दिया गया, परन्तु आज दिनांक तक अनावेदक के द्वारा उक्त दुकान का आधिपत्य आवेदक को वापस प्रदान नहीं किया गया है, जिससे आवेदक को आर्थिक क्षति का सामना करना पड़ रहा है। उक्त वादग्रस्त दुकान के संबंध में अनावेदक एवं आवेदक के मध्य दिनांक 17.03.2023 को पंजीकृत विक्रय विलेख जिसका पुस्तक क्रमांक-1 पृष्ठ 265 से 285 पर विक्रय विलेख क्रमांक-8594 है, को विक्रय प्रतिफल की राशि रुपये 5,51,000/- भुगतान कर निष्पादित किया गया तथा दिनांक 02.06.2023 को अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में उक्त वादग्रस्त दुकान का आधिपत्य सौंपने के परिप्रेक्ष्य में आधिपत्य अधिपत्र प्रेषित किया गया। यहाँ यह स्पष्टतः उल्लेख किया जाना अतिआवश्यक है कि अनावेदक द्वारा प्रेषित ज्ञापन के परिपालन में आवेदक द्वारा उक्त वादग्रस्त दुकान का कब्जा नवीनीकरण/मजबूतीकरण हेतु रिक्त कर दिया गया था, परन्तु आज दिनांक तक उक्त वादग्रस्त दुकान का न तो नवीनीकरण कार्य पूर्ण हुआ है और न ही अनावेदक द्वारा आवेदक को कब्जा प्रदान किया गया है। अर्थात् दिनांक 05.09.2022 से आज दिनांक तक आवेदक को उक्त दुकान का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है, जिस कारण से आवेदक को आर्थिक एवं मानसिक क्षति का सामना करना पड़ रहा है। उक्त वादग्रस्त दुकान का कब्जा प्राप्त करने हेतु आवेदक द्वारा श्रीमान जनसूचना अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पत्र अंतर्गत

सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत दिनांक 09.01.2025 को एक सूचना का अधिकार प्रस्तुत किया गया था। दिनांक 06.02.2025 को जनसूचना अधिकारी द्वारा सूचना का अधिकार का जवाब प्रस्तुत किया गया है, जो कि असंतुष्टीय एवं अपूरणीय था, जिससे क्षुब्ध एवं पीड़ित होकर आवेदक द्वारा दिनांक 20.02.2025 को श्रीमान अपीलीय अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर के समक्ष सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के अंतर्गत प्रथम अपील प्रस्तुत किया गया, जिसमें अपीलीय अधिकारी द्वारा दिनांक 09.03.2025 को आदेश पारित करते हुये जनसूचना अधिकारी एवं अधीक्षण अभियंता को निर्देश दिया गया कि आवेदक को 07 दिनों के भीतर उक्त वादग्रस्त दुकान का कब्जा कब तक प्रदान किया जावेगा, सूचित करे, जिसके परिप्रेक्ष्य में अधीक्षण अभियंता, रायपुर विकास प्राधिकरण, रायपुर (छ.ग.) द्वारा दिनांक 22.04.2025 को एक पत्र अपीलीय अधिकारी एवं आवेदक को प्रेषित किया गया, जिसमें उक्त संपत्ति का कब्जा आवेदक को जुलाई, 2025 तक दिया जाना संभावित बताया गया है, जिस कारण से आवेदक के द्वारा शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने की आवश्यकता हुई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। वादग्रस्त दुकान का कब्जा शीघ्र-अतिशीघ्र प्रदान करने का आदेश पारित किया जावे। आवेदक को मानसिक एवं आर्थिक क्षति के रूप से अनावेदक से दिनांक 17.03.2023 से आज दिनांक तक रूपये 9,96,060/- मय 24 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से दिलाया जावे। आवेदक को वाद व्यय शुल्क, मानसिक एवं आर्थिक क्षति हेतु रूपये 02 लाख दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जावे। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने की याचना की गई 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये कथन किया गया है। शिकायत की कंडिका-4 कथन से सत्य एवं सही होने से स्वीकार किया गया है कि दिनांक 05.09.2022 को अनावेदक द्वारा आवेदक को एक ज्ञापन जारी किया गया, जिसका ज्ञापन था, जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि "उक्त दुकान जर्जर स्थिति में है तथा उक्त सभी दुकानों का विक्रय किया गया है, तदनुसार विक्रय से प्राप्त राशि से ही संपूर्ण दुकानों का मरम्मत कार्य इंजीनियरिंग कॉलेज से प्राप्त डिजाइन के अनुसार दुकानों की संरचना को मजबूती प्रदान कराया जाना है, जिस हेतु उक्त दुकान उक्त दुकान का कब्जा रिक्त किया जाये।" इस कथन से हाँलाकि झूठा, बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक द्वारा वर्ष 2022 में ही उक्त दुकान का रिक्त कब्जा मरम्मत हेतु रायपुर

विकास प्राधिकरण, रायपुर को प्रदान कर दिया गया। अनावेदक के कार्यालय में उपलब्ध दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा पूर्व ब्लॉक—A, B एवं C में जर्जर दुकानों की मरम्मत की गई, जबकि आवेदक के D ब्लॉक की मरम्मत का कार्य अगस्त, 2024 को प्रारंभ किया गया था, जिसके तहत अक्टूबर, 2024 में आवेदक के द्वारा अपनी जर्जर दुकान खाली कर अनावेदक को सौंपा गया था। आवेदक तब तक अपनी उक्त दुकान को किराये पर दिया हुआ था, मौजूदा समय में मरम्मत का कार्य चालू है एवं मरम्मत होने की देरी की वजह ठेकेदार के द्वारा पहले काम बीच में बंद कर दिया जाना है, परन्तु उसके द्वारा पुनः कार्य प्रारंभ कर दिया गया है एवं आगामी 03 माह तक आवेदक का उक्त दुकान मरम्मत कर उसे सौंप दिया जावेगा। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका—6 के कथन से असत्य एवं मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है कि आवेदक द्वारा उक्त वादग्रस्त दुकान का कब्जा नवीनीकरण/मजबूतीकरण हेतु रिक्त कर दिया गया था, परन्तु आज दिनांक तक उक्त वादग्रस्त दुकान का न तो नवीनीकरण कार्य पूर्ण हुआ है और न ही अनावेदक द्वारा आवेदक को कब्जा प्रदान किया गया है। अर्थात् दिनांक 05.09.2022 से आज दिनांक तक आवेदक को उक्त दुकान का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है। वास्तविकता यह है कि आवेदक द्वारा पिछले 03 वर्षों से उक्त दुकान को किराये पर अक्टूबर, 2024 चढ़ाया गया था, जिसको आवेदक द्वारा जान-बूझकर प्राधिकरण को छुपाया गया है। यहाँ इस तथ्य का उल्लेख करना भी अनिवार्य है कि अनावेदक द्वारा अक्टूबर, 2024 को जब ब्लॉक—A, B एवं C का जीर्णोद्धार का कार्य संपूर्ण हुआ, तब अनावेदक द्वारा आवेदक को रिक्त आधिपत्य देने हेतु मौखिक कहा गया था, क्योंकि आवेदक की दुकान ब्लॉक—D में आती है, जिसके उपरांत ही आवेदक द्वारा उक्त दुकान को रिक्त किया गया न कि वह तारीख जो आवेदक द्वारा अपने शिकायत में उल्लेख की गई है। यदि आवेदक के द्वारा पूर्व में उक्त दुकान को खाली कर दिया गया होता, तो अनावेदक को उसको रिक्त करने हेतु आवश्यकता नहीं होती। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका—9 के कथन असत्य एवं बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा कुल रकम रुपये 9,96,060/— अनावेदक से प्राप्त करना बतलाया गया है, जो कि दिनांक 17.03.2023 से प्रारंभ होकर दिनांक 17.05.2025 यानी 26 माह होता है, जबकि वास्तविकता में आवेदक को विक्रय विलेख निष्पादन के समय ही यह स्पष्ट कर दिया गया था कि पहले ब्लॉक—A, B एवं C के मरम्मत का कार्य किया जायेगा, जिसके पश्चात् आवेदक के ब्लॉक—D के मरम्मत का कार्य किया जायेगा, जिसके पहले आवेदक को रिक्त कब्जा देना होगा, जिसके तहत अक्टूबर, 2024 को आवेदक द्वारा अनावेदक को रिक्त कब्जा प्रदान किया गया था। शिकायत की कंडिका—10 में चाही गई राहतें आवेदक को प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा प्राधिकरण से सत्य छुपाते हुये अनावेदक से अवैधानिक रूप

से लाभ प्राप्त करने हेतु शिकायत प्रस्तुत की गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आदर्श बाजार योजना, ब्लॉक-ए.बी.सी.डी. एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है, क्योंकि अनावेदक द्वारा दिनांक 28.02.2022 को भू-संपदा दुकान क्रमांक-बी आर-01 का आबंटन आवेदक को लागत 5,51,000/- रुपये पर किया गया है। दिनांक 05.09.2022 को अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन में यह उल्लेख किया गया कि उक्त दुकान जर्जर स्थिति में है तथा उक्त सभी दुकानों का विक्रय किया गया है। तदनुसार विक्रय से प्राप्त राशि से ही संपूर्ण दुकानों का मरम्मत कार्य इंजीनियरिंग कॉलेज से प्राप्त डिजाइन के अनुसार दुकानों की संरचना को मजबूती प्रदान कराया जाना है, जिस हेतु उक्त दुकान का कब्जा रिक्त किया जाए। उक्त ज्ञापन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट एवं भू-संपदा पुर्नविकास भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन अनावेदक द्वारा नहीं करवाया गया है, किंतु उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट पंजीयन योग्य है। आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन पुर्नविकास परियोजना में भू-संपदा का आधिपत्य नहीं सौंपे जाने को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अस्तु उभय पक्ष के मध्य विवाद होने व उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध होने के कारण प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** पुर्नविकास अपंजीकृत प्रोजेक्ट में प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी भू-संपदा को विकसित कर भू-संपदा का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आवेदक को पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करते हुए दिनांक 17.03.2023 रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख द्वारा प्रतिफल 5,51,000/- रुपये विक्रय किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने ज्ञापन दिनांक 05.09.2022 द्वारा आवेदक को भू-संपदा का

पुर्नविकास किए जाने हेतु आधिपत्य रिक्त करने हेतु अनुरोध किया गया है। यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अभी तक पुर्नविकास कर भू-संपदा का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को नहीं सौंपा गया है।

आवेदक का यह जवाब एवं तर्क है कि अक्टूबर, 2024 तक प्रश्नगत भू-संपदा को आवेदक द्वारा रिक्त नहीं किया गया था, जिसके कारण जीर्णोद्धार का काम नहीं किया जा सका। जबकि आवेदक का कथन एवं तर्क है, कि उसके द्वारा दिनांक 05.09.2022 को ज्ञापन प्राप्त होने के उपरांत ही भू-संपदा दुकान को रिक्त कर दिया गया था। अस्तु उसे दिनांक 17.03.2023 से भुगतान किए गए प्रतिफल पर ब्याज दिलाई जाए एवं आधिपत्य दिलाई जाए। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि पुर्नविकास कब तक पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य अनावेदक द्वारा दिलाया जाएगा। आवेदक द्वारा कोई विनिश्चयात्मक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि उसके द्वारा दिनांक 17.03.2023 को दुकान रिक्त कर दिया गया था, न ही ऐसा कोई दस्तावेज अनावेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक अक्टूबर, 2024 तक उक्त दुकान में काबिज था। अनावेदक का तर्क है, कि भू-संपदा अब तैयार है एवं आवेदक आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है, कि आवेदक आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है, किंतु भुगतान किए गए प्रतिफल पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है, क्योंकि पुर्नविकास कर आधिपत्य प्रदान करने की कोई नियत तिथी का करार नहीं हुआ था।

8. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट आदर्श विहार योजना ब्लॉक-बी.आर-01, दुकान क्रमांक-बी.आर-01, क्षेत्रफल 20 वर्गफुट का पुर्नविकास कर 30 दिवस के भीतर आधिपत्य मयआधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदक को प्रदान करें।
 2. 30 दिवस के भीतर आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने की स्थिति में अनावेदक प्रतिमाह की पाँच तारीख तक आवेदक को भुगतान किए गए प्रतिफल 5,51,000/-रूपये पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 5,097/- रूपये का भुगतान करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष