छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00060**

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

(1) श्रीमती सविता गुप्ता, पति–श्री विनय गुप्ता,
पता–क्वॉ. नं.–31, बी सेक्टर–2,
भिलाई–2, तह. व जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(2) श्रीमती छाया गुप्ता, पति–श्री राजदेव गुप्ता,
पता–7 ठाकुर कॉलोनी, मोहन नगर,
तह. व जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(3) श्रीमती सुनीती गुप्ता, पति–श्री एस.एल. गुप्ता,
पता–मकान नं.–67, न्यु आर.डी.ए. कॉलोनी,
टिकरापारा, रायपुर (छ.ग.)

(4) श्रीमती किरण बिचपुरिया, पति–श्री पी.के. बिचपुरिया,
निवासी–ई–196, सेक्टर–5,
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

(5) श्रीमती रजनी टंडन, पति–नरोत्तम टंडन,
निवासी–श्री जी वैशाली मकान नं.–10,
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

(6) श्री संतोष कुमार साहू, पिता–श्री रामसिंह साहू,
निवासी–काशी राम नगर, आर.टाईप,
क्वॉ. नं.–एच–39, रायपुर (छ.ग.)

(7) श्री संजय लोधी, पिता–श्री धनु लोधी,
निवासी–गुढियारी दीक्षा नगर,
कर्मा स्कूल के पीछे, रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदकगण

विरूद्ध

श्री अशोक शर्मा, पिता–स्व. भगवान सहाय,
पता–जगन्नाथ मंदिर के पास बल्वभ नगर,
रिंग रोड नं.–1, रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–सालासार धाम, ग्राम–धुसेरा, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक– 23/02/2019)

आवेदिका श्रीमती सविता गुप्ता, पति–श्री विनय गुप्ता, पता–क्वॉ. नं.–31 बी, सेक्टर–2, भिलाई–2, तह. व जिला–दुर्ग (छ.ग.) एवं अन्य 6 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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक द्वारा ग्राम–धुसेरा, रायपुर में "सालासार धाम" नाम से प्लॉटिंग कर आवेदकगण सहित कई लोगो को प्लॉट का विक्रय किया गया है। उनके द्वारा भी संयुक्त रूप से अनावेदक से खसरा नं.–473/3 में से 10500 वर्गफुट (प्रत्येक आवेदक द्वारा 1500–1500 वर्गफुट) भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से दिनाँक 05.02.2011 को क्रय की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उक्त भूमि क्रय करने के उपरांत उनके द्वारा अनावेदक से इसका कब्जा दिलाने हेतु कई बार आग्रह किया गया, किन्तु अनावेदक द्वारा विक्रय पत्र में उल्लेखित खसरा नंबर 473/3 के स्थान पर खसरा नंबर–473/8 पर भूमि होना बताया जा रहा है। आवेदकगण का कथन है कि उन्हें प्रश्नाधीन भूमि का कब्जा प्रदान करने हेतु अनावेदक को आदेशित किया जावे।

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 तथा उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर, उक्त विवाद का निराकरण आपसी सहमति से किये जाने का कथन करने पर न्यायहित में अवसर प्रदान किया गया। प्रकरण में सुनवाई के दौरान दिनाँक 27.09.2018 को अनावेदक ने प्राधिकरण को अवगत कराया कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में दिनाँक 18.09.2018 को तबादलानामा निष्पादित करते हुए इसके बदले ग्राम–धुसेरा, तह. –अभनपुर स्थित भूमि खसरा नंबर–593/1 का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपा जा चुका है। आवेदकगण ने भी अनावेदक के इस कथन की पुष्टि करते हुए उक्त तबादलानामा की छायाप्रति भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। अनावेदक ने दिनाँक 13.12.2018 को सुनवाई के दौरान प्राधिकरण को अवगत कराया कि आवेदकगण को सौंपी गई नवीन भूमि का नामांतरण आवेदकगण के पक्ष में किया जा चुका है और इसकी ऋण पुस्तिका एवं बी–1 भी तैयार कर आवेदकगण को दिया जा चुका है। प्राधिकरण की आगामी सुनवाई दिनाँक 29.12.2018 को उभय पक्ष ने यह भी स्वीकार किया है कि समस्त आवेदकगणों के मध्य मौके पर भूमि का बँटवारा किया जा चुका है, केवल राजस्व अभिलेखों में औपचारिक रूप से बँटवारा किया जाना शेष है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने के उपरांत प्राधिकरण को यह समाधान होता है कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण के पक्ष में Exchange Deed का निष्पादन कर नामांतरण भी करवाया जा चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदकगण को प्रश्नाधीन भूमि का आधिपत्य भी सौंपा जा चुका है। प्रस्तुत प्रकरण में केवल बँटवारे की औपचारिक कार्यवाही शेष है, जिसके लिए अनावेदक द्वारा, आवेदकगण को आवश्यक सहयोग प्रदान किया जा रहा है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रश्नाधीन प्रकरण में किसी पृथक कार्यवाही की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। आवेदकगण द्वारा वांछित राहत उन्हें प्राप्त हो जाने के कारण प्रकरण समाप्त कर निराकृत किया जाता है और अनावेदक को यह निर्देशित किया जाता है कि आवेदकगण की प्रश्नाधीन भूमि के विधिवत् एवं शीघ्रातिशीघ्र बँटवारे हेतु उन्हें यथा–संभव हर आवश्यक सहयोग प्रदान करें।

(निरेन्द्र 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