



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00086

— समक्ष —

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

श्री विजय परमार, पिता—श्री जे.के. परमार,
पता—मकान नं.—9, स्टेट बैंक कॉलोनी,
फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्रीमती सरिता बाजपेयी पति स्व. श्री संजय बाजपेयी,
- (2) कु. आयुषी बाजपेयी,
पता—कृष्णा कॉम्प्लेक्स, द्वितीय तल,
कचहरी चौक, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

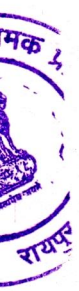
(प्रोजेक्ट—मयूर वाटिका, सेजबहार, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—13/03/2019)

आवेदक श्री विजय परमार, पिता—श्री जे.के. परमार, पता— मकान नं.—9, स्टेट बैंक कॉलोनी, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा श्री संजय बाजपेयी से “मयूर वाटिका कॉलोनी” सेजबहार, रायपुर में प्लॉट क्रमांक—बी—83 क्रय कर दिनांक 16.07.2009 को रजिस्ट्री की गई थी। किंतु उसके द्वारा उक्त प्लॉट का कब्जा प्रदान नहीं किया गया। आवेदक का कथन है कि बारम्बार निवेदन करने पर श्री संजय बाजपेयी द्वारा मौखिक रूप से अवगत कराया गया कि उक्त ले-आऊट में संशोधन कराया जा रहा है और संशोधन पश्चात् रजिस्ट्री में संशोधन करते हुए, नये ले-आऊट के अनुसार उसे प्लॉट का कब्जा प्रदान कर दिया जावेगा। बाद में श्री संजय बाजपेयी के मृत्यु हो जाने के पश्चात् उसके द्वारा श्री योगेश्वर शुक्ला से इस संबंध में अनुरोध किया गया। उन्होंने भी नवीन ले-आऊट के अनुसार प्लॉट प्रदान करने तथा रजिस्ट्री में आवश्यक संशोधन कराने का आश्वासन दिया। किंतु उनके द्वारा भी आज दिनांक तक इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा दिलाने या नवीन ले-आऊट के अनुसार प्लॉट प्रदान करते हुए रजिस्ट्री में आवश्यक संशोधन कराने हेतु अनावेदकगण को आदेशित करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर श्री योगेश्वर शुक्ला, डायरेक्टर-मेसर्स संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण में श्री योगेश्वर शुक्ला द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 28.07.2018 को प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। उनका कथन है कि आवेदक के साथ प्रश्नाधीन अनुबंध व रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख का निष्पादन स्व. श्री संजय बाजपेयी द्वारा व्यक्तिगत रूप से किया गया था। ऐसी स्थिति में आवेदक को अपने आवेदन में यह स्पष्ट करना चाहिए था कि श्री बाजपेयी के मृत्यु उपरांत उनके कथित दायित्व बिल्डर कंपनी या अन्य अनावेदक को किस प्रकार उद्भूत हुए हैं ? चूंकि आवेदक द्वारा अपने आवेदन में यह स्पष्ट नहीं किया है, अतः उक्त आधार पर श्री योगेश्वर शुक्ला ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन विधिसम्मत न होने से निरस्त करने का अनुरोध किया है। प्राधिकरण द्वारा आवेदक को उक्त प्रारंभिक आपत्ति के संबंध में अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 07.08.2018 को प्रारंभिक आपत्ति का जवाब प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि उसे यह ज्ञात नहीं था कि श्री योगेश्वर शुक्ला मयूर वाटिका के प्रोजेक्ट में सम्मिलित नहीं है। अतः जानकारी के अभाव में उसके द्वारा श्री शुक्ला को प्रत्यर्थी बनाया गया था। आवेदक द्वारा अपने मूल आवेदन में श्री योगेश्वर शुक्ला के स्थान पर स्व. श्री संजय बाजपेयी के विधिक उत्तराधिकारी, उनकी पत्नी श्रीमती सरिता बाजपेयी एवं उनकी पुत्री सुश्री आयुषी बाजपेयी को प्रत्यर्थी बनाये जाने हेतु आवश्यक संशोधन करने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण द्वारा न्यायहित में सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 22 के तहत प्रत्यर्थी के नाम में आवश्यक संशोधन करने हेतु अनुमति प्रदान की गई और नवीन पक्षकारों को भी अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया।
4. प्रश्नाधीन प्रकरण में श्री योगेश्वर शुक्ला एवं द्वय अनावेदक द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित होकर दिनांक 29.08.2018 को लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। इसमें अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का निष्पादन श्री संजय बाजपेयी द्वारा व्यक्तिगत हैसियत से किया गया था। अतः उनकी मृत्यु उपरांत इस संबंध में अनावेदकगण का व्यक्तिगत रूप से कोई दायित्व नहीं है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि मयूर वाटिका के विकास हेतु विकास अनुज्ञप्ति भी व्यक्तिगत रूप से श्री बाजपेयी के पक्ष में जारी की गई थी और उनके मृत्यु उपरांत उक्त अनुज्ञप्ति स्वयमेव समाप्त हो गई है। अतः उक्त अनुज्ञप्ति के संबंध में अधिकार व दायित्व अनावेदकगण को हस्तांतरित नहीं हो सकते हैं। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट क्रय कर इसका अवलोकन व आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है और कालान्तर में भूमि की पहचान व अन्य विवाद के चलते उसके द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उक्त वाद प्रस्तुत किया गया है। अतः अनावेदकगण ने प्रस्तुत वाद



Gover-

प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय न होने तथा पक्षकारों कुसंयोजन दोष के कारण निरस्त करने का अनुरोध किया है।

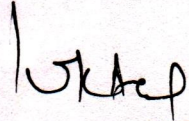
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन प्लॉट के संबंध में आवेदक को प्राधिकरण द्वारा किस प्रकार राहत प्रदान की जा सकती है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य प्राप्त होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास श्री संजय बाजपेयी द्वारा व्यक्तिगत रूप से किया जा रहा था, न कि उनकी कंपनी "संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स" के द्वारा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय इकरारनामा एवं रजिस्टर्ड विक्रय बैनामा से भी इसकी पुष्टि होती है। आवेदक द्वारा सुनवाई के दौरान प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि श्री संजय बाजपेयी द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश से अनुमोदित ले-आऊट के अनुसार प्लॉट का विक्रय करने के साथ-साथ इससे पृथक, बिना अनुमोदित नवीन ले-आऊट के अनुसार भी प्लॉट का विक्रय आबंटितियों को किया गया था। आवेदक ने यह भी कथन किया है कि बिना अनुमोदित नवीन ले-आऊट के अनुसार प्लॉट क्रय करने वाले आबंटितियों की संख्या, अनुमोदित ले-आऊट के अनुसार प्लॉट क्रय करने वाले आबंटितियों से तुलनात्मक रूप से अधिक है। अनावेदकगण की ओर से उपस्थित श्री योगेश्वर शुक्ला ने भी प्राधिकरण के समक्ष आवेदक के उक्त कथन को स्वीकार करते हुए इसकी पुष्टि की है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को यदि पुराने अनुमोदित ले-आऊट के अनुसार आवेदक को प्रश्नाधीन प्लॉट का कब्जा प्रदान करने हेतु आदेशित किया जाता है, तो नये किन्तु बिना अनुमोदित ले-आऊट के अनुसार प्लॉट क्रय कर उस पर काबिज आबंटितियों के समक्ष आधिपत्य की समस्या उत्पन्न होगी। जिनकी संख्या तुलनात्मक रूप से अधिक है और यदि आवेदक को उसके द्वारा क्रय किये गये प्लॉट का विधिवत् आधिपत्य प्राप्त नहीं होता है, तो यह स्थिति भी उचित नहीं है। अनावेदकगण की ओर से उपस्थित श्री योगेश्वर शुक्ला का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उपलब्ध कुल प्लॉटों की संख्या, विक्रय किए गए प्लॉटों की संख्या से पर्याप्त अधिक है। अतः प्रत्येक क्रेता को उनके हक का प्लॉट प्राप्त होना सुनिश्चित है। वस्तुतः प्रश्नाधीन प्रकरण में मुख्य समस्या, अनुमोदित एवं बिना अनुमोदित दोनों तरह के, ले-आऊट के अनुसार प्लॉट विक्रय कर दिए जाने के कारण उत्पन्न हुई है। ऐसी स्थिति में यह विकल्प सर्वाधिक बेहतर प्रतीत होता है कि पुराने तथा नये दोनों ले-आऊट के अनुसार प्लॉट क्रय करने वाले सभी आबंटिती, प्रश्नाधीन कॉलोनी हेतु "रहवासियों का समूह (RWA)" बनाकर इसका विधिवत् रजिस्ट्रेशन करावे। ताकि प्राधिकरण उक्त समस्या के विधिक रीति से समाधान हेतु समुचित सरकार से परामर्श कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को "आबंटितियों के समूह" को सौंपने पर विचार कर सके। जब तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा नियमानुसार समूह का निर्माण नहीं किया जाता है, तब तक प्राधिकरण



द्वारा उक्त विकल्प पर विचार किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदक को यह सलाह दी जाती है कि वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों के साथ मिलकर नियमानुसार RWA का गठन करे। साथ ही अनावेदकगण को भी यह निर्देशित किया जाता है कि वे आवेदक एवं अन्य आबंटितियों को यथासंभव हर आवश्यक सहयोग प्रदान करें और अनावेदकगण यह भी सुनिश्चित करें कि आवेदक सहित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समस्त आबंटितियों को उनके द्वारा क्रय किए गए प्लॉट का विधिवत् आधिपत्य यथाशीघ्र प्राप्त हो सके। आवेदक एवं अन्य आबंटितियों द्वारा RWA का निर्माण करने के बावजूद यदि अनावेदकगण द्वारा अपने दायित्वों के निर्वहन में लापरवाही की जाती है और आबंटितियों को उनके द्वारा क्रय किए गए प्लॉट का विधिवत् आधिपत्य प्रदान करने में सहयोग नहीं किया जाता है, तो आवेदक/आबंटितियों का समूह पुनः प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने हेतु समर्थ होंगे। प्रकरण की वर्तमान परिस्थितियों में उक्त विकल्प के सर्वाधिक उपयुक्त होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उक्तानुसार विनिश्चय करते हुए प्रकरण समाप्त कर निराकृत 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

भू-संपदा