



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00237

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री एच.बी. दवे, पिता—श्री बी.पी. दवे,
पता—मकान नं.—55, जैनम विहार, लालपुर,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स जैनम बिल्डर्स,
द्वारा—पार्टनर—श्री दिनेश रामपुरिया,
- (2) श्री दिनेश रामपुरिया, पिता—श्री त्रिलोक चंद रामपुरिया,
पता—गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“जैनम विहार” लालपुर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—27 / 06 / 2019)

आवेदक श्री एच.बी. दवे, पिता—श्री बी.पी. दवे, पता—मकान नं.—55, जैनम विहार, लालपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदकगण से लालपुर, रायपुर स्थित उसके प्रोजेक्ट “जैनम विहार” में प्लॉट क्रमांक—55 पर निर्मित आवासीय मकान दिनांक 27.07.2011 को रजिस्ट्री बैनामा द्वारा क्रय किया गया था। उक्त रजिस्टर्ड बैनामा में अंकित विवरण अनुसार प्रश्नाधीन भू-खण्ड का रकबा 1200 वर्गफुट है। किंतु नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के अवलोकन से उसे यह पता चला कि स्वीकृत ले-आऊट में प्रश्नाधीन भू-खण्ड का क्षेत्रफल 957 वर्गफुट है। जिसे अनावेदकगण ने 1200 वर्गफुट बताकर पंजीयन व विक्रय किया है, जो अवैधानिक है। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक अभिलेख प्रस्तुत करते हुए प्रश्नाधीन भू-खण्ड व मकान की पूर्ण कीमत ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड का क्षेत्रफल स्वीकृत अभिन्यास में 957 वर्गफुट है, किंतु कॉर्नर का प्लॉट होने के कारण स्थल पर 243 वर्गफुट अतिरिक्त भूमि है। अनावेदकगण ने उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा इस संबंध में उससे शिकायत किए जाने पर, उसके द्वारा उक्त अभिन्यास में संशोधन हेतु आवश्यक कार्यवाही की जा रही है। अतः अनावेदकगण ने प्रस्तुत शिकायत नस्तीबद्ध 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, 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. क्या स्वीकृत अभिन्यास के भू-खण्ड क्षेत्र 957 वर्गफुट के स्थान पर, 1200 वर्गफुट क्षेत्र की रजिस्ट्री कराने हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदक, प्रश्नाधीन भू-खण्ड/मकान हेतु अनावेदक को भुगतान की गई सम्पूर्ण राशि, रजिस्ट्री व्यय व ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का हकदार है ?
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में प्रकरण में संलग्न विक्रय विलेख की छायाप्रति के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित है कि इसमें प्रश्नाधीन भू-खण्ड क्रं.-55 का कुल क्षेत्रफल 1200 वर्गफुट अंकित है। प्रस्तुत प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदक ने स्वयं स्वीकार किया है कि नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में प्रश्नाधीन प्लॉट का क्षेत्रफल 957 वर्गफुट ही अंकित था, किंतु कॉर्नर का प्लॉट होने के कारण स्थल पर 243 वर्गफुट अतिरिक्त भूमि होने से, उसके द्वारा आवेदक को 1200 वर्गफुट भूमि पर मकान की रजिस्ट्री की गई है। स्पष्ट है कि स्वीकृत अभिन्यास के अनुरूप विक्रय बैनामा रजिस्टर्ड न कराने की चूक अनावेदक द्वारा की गई है। इसलिए अनावेदक ही उक्त त्रुटि के लिए उत्तरदायी है। आवेदक के हित के दृष्टिकोण से प्रश्नाधीन प्रकरण में यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि उसे मौके पर स्वीकृत अभिन्यास से कम भूमि प्राप्त न होकर अधिक भूमि प्राप्त हुई है। यह अवश्य है कि जो अतिरिक्त भूमि उसे प्राप्त हुई है, उसके अनुरूप स्वीकृत अभिन्यास में संशोधन आवश्यक है। ताकि उसे भविष्य में प्रश्नाधीन भू-खण्ड/मकान के स्वामित्व हस्तांतरण के संबंध में अनावश्यक कोई कठिनाई न हो। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अपनी उक्त त्रुटि स्वीकार करते हुए कथन किया गया है कि वह उक्त अभिन्यास में आवश्यक संशोधन कराकर आवेदक की शिकायत के निराकरण हेतु तैयार है। इस संबंध में अनावेदक द्वारा दिनांक 25.01.2019 को सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष लिखित आवेदन भी दिया गया कि उसके द्वारा अभिन्यास संशोधन हेतु आवेदन पत्र और आवश्यक शुल्क संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर, के कार्यालय में जमा किया जा चुका है और उक्त अभिन्यास संशोधन से आवेदक की शिकायत का निराकरण हो

जाएगा। इस प्रकार उपरोक्त विवेचना से यह प्रमाणित है कि स्वीकृत अभिन्यास में अंकित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल की रजिस्ट्री कराने हेतु अनावेदक उत्तरदायी है और इसलिए इसमें आवश्यक एवं समुचित संशोधन कराने का दायित्व भी अनावेदक का ही है।

6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक प्रश्नाधीन भू-खण्ड/मकान का आधिपत्य प्राप्त कर उसमें निवासरत है तथा इसका उपभोग कर रहा है। उसे प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व संरचना के संबंध में भी कोई शिकायत नहीं है। आवेदक की शिकायत का मुख्य बिंदु केवल प्रश्नाधीन भू-खण्ड के क्षेत्रफल से संबंधित है। इस संबंध में भी अनावेदक ने उक्त अभिन्यास में न केवल आवश्यक संशोधन कराने हेतु अपनी सहमति दी है, अपितु अभिन्यास में आवश्यक संशोधन हेतु आवेदन एवं नियत शुल्क भी संबंधित विभाग में जमा करा दिया है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा, भुगतान की गई संपूर्ण राशि, रजिस्ट्री व्यय व ब्याज सहित वापस दिलाए जाने की माँग विधिसम्मत नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत अभिन्यास में, भू-खण्ड क्रं.-55 के क्षेत्रफल में 2 माह के भीतर समुचित संशोधन कराना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष