



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00828

— समक्ष —

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

श्रीमती मनीषा चन्द्राकर, पति—श्री अमित चन्द्राकर,  
निवासी—मकान नं.—2280, बड़े दाऊबाड़ा,  
शीतला मंदिर के पास, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,  
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,  
निवासी—द्वितीय तल, भक्त कर्मा माता व्यवसायिक परिसर,  
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—09 / 01 / 2020)

आवेदिका श्रीमती मनीषा चन्द्राकर, पति—श्री अमित चन्द्राकर, निवासी— मकान नं.—2280, बड़े दाऊबाड़ा, शीतला मंदिर के पास, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” में भूखण्ड क्रमांक—एफ—53, क्षेत्रफल 1614.6 वर्गफीट, कुल रूपये 25,76,902/- में क्रय किया तथा दिनांक 20.02.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन करने के उपरांत आवेदिका को अभी तक कब्जा प्रदान नहीं किया है। आवेदिका के अनुसार क्रय शुदा भूमि को अनावेदक द्वारा मौखिक रूप से बताये जाने पर उक्त भूमि का नाप किये जाने पर रकबा कम है तथा फुटपाथ सहित माप किये जाने पर भूमि का क्षेत्रफल पूरा हो रहा है। आवेदिका ने कथन किया है कि भूमि को विक्रय करते समय अनावेदक द्वारा गार्डन फेसिंग बताकर बेटर लोकेशन चार्ज 5 प्रतिशत, रूपये 1,22,710/- लिया गया। इस प्रकार अनावेदक द्वारा उक्त भूमि को अतिरिक्त शुल्क लेकर विक्रय किया गया है। आवेदिका ने लेख किया है कि क्रयशुदा भूमि

को क्रय करने के पश्चात् कई बार मौखिक एवं लिखित रूप से संपूर्ण क्षेत्रफल का कब्जा दिलाये जाने तथा गार्डन फेंसिंग नहीं होने के कारण अतिरिक्त शुल्क वापस किये जाने का अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक कोई कार्यवाही नहीं की है। अतः आवेदिका ने अनावेदक द्वारा बेटर लोकेशन चार्ज रुपये 1,22,710/- वापस दिलाये जाने तथा क्रयशुदा भूमि के संपूर्ण क्षेत्रफल पर भौतिक कब्जा दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया है। आवेदिका ने वाद व्यय एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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 दिनांक 13.11.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया गया। आवेदिका ने अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखंड क्रमांक-एफ-53, क्षेत्रफल 1614.6 वर्गफीट को कुल रुपये 25,76,902/- में क्रय किया तथा दिनांक 20.02.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। अनावेदक ने उल्लेख किया कि रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने उपरांत आवेदिका को प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा नाप कराये जाने पर प्रश्नाधीन भूखण्ड का रकबा कम बताया जा रहा है, किन्तु आवेदिका ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि रकबा कितना कम है। अनावेदक द्वारा आवेदिका से रजिस्ट्री के पूर्व, भूमि के राजस्व अधिकारी द्वारा नाप किये जाने एवं सीमांकन तक रुकने का अनुरोध किया गया था, परन्तु आवेदिका द्वारा अनावेदक के अनुरोध को नहीं मानते हुये रजिस्ट्री कराई गई एवं भूखण्ड का कब्जा देने हेतु दबाव बनाया गया, जिसके कारण अनावेदक द्वारा उन्हें मजबूर होकर भूमि से संबंधित भूखण्ड का आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी करना पड़ा। अनावेदक का कथन है कि नक्शे से साफ प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन भूमि गार्डन की तरफ खुलती है, जिसके लिये बेटर लोकेशन चार्ज 5 प्रतिशत के हिसाब से रुपये 1,22,710/- से आवेदिका से लिया गया है। अनावेदक द्वारा किसी प्रकार की अतिरिक्त रकम अनुचित रीति से नहीं ली गई है।

प्रश्नाधीन भूखण्ड का राजस्व अधिकारी (तहसील, रायपुर) द्वारा उक्त भूमि का नाप एवं सीमांकन कराना अनिवार्य है। अतः अनावेदक ने राजस्व अधिकारी (तहसील, रायपुर) के द्वारा भूखण्ड का नाप कराकर प्रश्नाधीन भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य आवेदिका को सौंपने हेतु समय प्रदान करने का अनुरोध करते हुये बेटर लोकेशन चार्ज वापस दिलाये जाने संबंधी आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का आग्रह 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
- क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. विचारणीय बिन्दु :- प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट इन्द्रप्रस्थ फेस-2 में भूखण्ड क्रमांक-एफ-53, क्षेत्रफल 1614.16 को कुल रूपये 25,76,902 में क्रय करते हुये दिनांक 20.02.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के गार्डन फेसिंग होना बताया जाने के कारण 5 प्रतिशत की दर से बेटर लोकेशन चार्ज रूपये 1,22,710/- का भुगतान किया है। आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में प्रश्नाधीन भूखण्ड का रकबा कम होने व प्रश्नाधीन भूखण्ड गार्डन फेसिंग नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा आग्रह किये जाने पर, राजस्व विभाग से प्रश्नाधीन भूखण्ड का नाप व सीमांकन कराये बगैर प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। अनावेदक ने राजस्व विभाग से सीमांकन कराये जाने उपरांत प्रश्नाधीन भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य प्रदाय करने हेतु समय की मांग की है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के गार्डन फेसिंग होने के कारण बेटर लोकेशन चार्ज को उचित बताया है।

अनावेदक ने अन्य एजेंसी से भूखण्ड का माप कराकर रिपोर्ट प्रस्तुत की है। उक्त रिपोर्ट के अवलोकन व अध्ययन से दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का रकबा 150 वर्गमीटर ना होते हुये 149.6 वर्गमीटर है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त माप व सीमांकन राजस्व विभाग द्वारा नहीं किया गया है। संबंधित मापकर्ता एजेंसी द्वारा भी राजस्व विभाग से भूखण्ड का माप कराने का अभिमत दिया गया है। राजस्व विभाग द्वारा सीमांकन कराये जाने पर आवेदिका द्वारा भी कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की गई है। अतः प्रश्नाधीन भूखण्ड का राजस्व विभाग, तहसील रायपुर द्वारा सीमांकन कराये जाने उपरांत भौतिक आधिपत्य आवेदिका को सौंपना उचित होगा।

प्रश्नाधीन भूखण्ड के गार्डन फेसिंग होने के संबंध में उभय पक्षों ने दस्तावेज व नक्शा एवं फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये हैं। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का भाग गार्डन के सामने स्थित है, इसे तर्क के दौरान आवेदिका ने भी स्वीकार किया है। प्रश्नाधीन भूखण्ड के गार्डन फेसिंग, बेटर लोकेशन पर होने के कारण ही बेटर

लोकेशन चार्ज लिया गया है। अतः अनावेदक द्वारा लिया गया बेटर लोकेशन चार्ज उचित प्रतीत होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, प्रश्नाधीन भूखण्ड का राजस्व विभाग, तहसील रायपुर के माध्यम से सीमांकन कराकर प्रश्नाधीन भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य दो माह के भीतर आवेदिका को प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष