



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00879

— समक्ष —

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

श्रीमती इन्दु साहू, पति—श्री मुन्ना लाल साहू,  
निवासी—ओम फर्नीचर के बाजू, मकान नं.—2,  
वार्ड क्रमांक—67, करण नगर,  
न्यू चंगोराभाठा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

स्वास्तिक डेव्हलपर्स,  
निवासी—तृतीय तल, शुभम कॉर्पोरेट,  
एयरटेल कार्यालय के सामने,  
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“लोटस सिटी फेस-4”, ग्राम—परसदा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000294

आदेश

(दिनांक—23 / 06 / 2020)

आवेदिका श्रीमती इन्दु साहू, पति—श्री मुन्ना लाल साहू, निवासी—ओम फर्नीचर के बाजू, मकान नं.—2, वार्ड क्रमांक—67, करण नगर, न्यू चंगोराभाठा, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट—“लोटस सिटी, फेस-4,” ग्राम—परसदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग में भूखण्ड क्रमांक—203, क्षेत्रफल 1470 वर्गफीट को रूपये 11,50,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 25.06.2018 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार अप्रैल, 2018 में अनावेदक के कर्मचारी श्री आदर्श शर्मा द्वारा भूखण्ड क्रमांक—203 को दिखाया गया तथा ले—आउट के अनुसार बताया गया कि आपके बाजू उत्तर दिशा में भूखण्ड क्रमांक—202 खाली है, जो सामान्य आकार का नहीं है और दीवार से लगा हुआ तिरछा होने के कारण अनुपयोगी है। परन्तु अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले—आउट अनुसार आवेदक के भूखण्ड क्रमांक—203 में लगभग 9

फीट भूमि को भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी को विक्रय कर दिया गया। इसके पश्चात् आवेदिका को बिना सूचित किये भूखण्ड क्रमांक-202 के क्रेता द्वारा विवादित भूमि पर डी.पी.सी. लेवल तक निर्माण कार्य कर लिया गया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने भी इस संबंध में कोई सूचना नहीं दी। आवेदिका का कथन है कि उसके पुत्र को यह जानकारी प्राप्त होने पर अनावेदक ने भूखण्ड क्रमांक-202 का उसके किसी कर्मचारी द्वारा गलत नाप बताकर विक्रय करना स्वीकार किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा बुकिंग के समय भी भूखण्ड क्रमांक-203 के स्थान पर भूखण्ड क्रमांक-119 को 203 के रूप में दिखाया गया था। आवेदिका के पति ने बैंक से रुपये 18 लाख का ऋण लेकर विवादित भूखण्ड को क्रय किया है। लोन की प्रथम किश्त रुपये 10,57,854/- की प्राप्ति पश्चात् नियमित मासिक किश्त का भुगतान भी किया है। आवेदिका ने लेख किया है कि अनावेदक द्वारा लगातार दो बार धोखाधड़ी की जा चुकी है, जिससे उसे अब अनावेदक पर विश्वास नहीं है। अतः आवेदिका ने विवादित भूखण्ड हेतु भुगतान की गई कुल राशि रुपये 11,50,000/- बैंक को भुगतान किये गये मूलधन व ब्याज की राशि तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा उसने विवादित भूखण्ड क्रमांक-203, क्षेत्रफल 1470 वर्गफीट आवेदिका को विक्रय किया है। अनावेदक के अनुसार उसने विवादित भूखण्ड से लगे हुये भूखण्ड क्रमांक-202 को दिनांक 27.06.2019 को श्रीमती सुमन मेश्राम को विक्रय किया है, जिनके द्वारा भूखण्ड क्रमांक-202 में निर्माण कार्य किया जा रहा है। चूँकि आवेदिका द्वारा लगभग एक वर्ष पूर्व विवादित भूखण्ड का स्वामित्व व आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है, अतः उपरोक्त निर्माण की जानकारी आवेदिका को भी है। अनावेदक को भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी द्वारा अवैध निर्माण की जानकारी वर्तमान आवेदन से प्राप्त होने उपरांत उसने भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी को आवेदिका के भूखण्ड पर किये गये अवैध निर्माण को तोड़ने हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है। अनावेदक द्वारा पूर्व में ही आवेदिका के पक्ष में पंजीकृत बैनामा निष्पादित किया जा चुका है एवं वर्तमान शिकायत में उल्लेखित अवैध निर्माण हेतु भूखण्ड क्रमांक-202 का क्रेता उत्तरदायी है। अतः अनावेदक ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
- क्या आवेदिका विवादित भूखण्ड हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट "लोटस सिटी, फेस-4" में भूखण्ड क्रमांक-203, क्षेत्रफल 1470 वर्गफीट का दिनांक 10.08.2018 को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित किया गया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा छल से भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी को आवेदिका के भूखण्ड की लगभग 9 फीट भूमि को विक्रय कर दिया गया है, जिस पर भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी द्वारा बिना आवेदिका को सूचित किये डी.पी.सी. लेवल तक निर्माण कार्य कर लिया गया है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक ने पूर्व में भी छल से भूखण्ड क्रमांक-203 की बुकिंग के समय भूखण्ड क्रमांक-119 को 203 के रूप में दिखाया गया था एवं वर्तमान में विवादित भूखण्ड के कुछ क्षेत्र को भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी को विक्रय कर दिया गया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार उसने भूखण्ड क्रमांक-202 को दिनांक 27.06.2019 को श्रीमती सुमन मेश्राम को विक्रय किया है, जिनके द्वारा भूखण्ड क्रमांक-202 में निर्माण कार्य किया जा रहा है। चूँकि आवेदिका द्वारा लगभग एक वर्ष पूर्व विवादित भूखण्ड का स्वामित्व व आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है, अतः उपरोक्त निर्माण की जानकारी आवेदिका को भी है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसे भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी द्वारा अवैध निर्माण की जानकारी वर्तमान आवेदन से प्राप्त होने उपरांत उसने भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी को आवेदिका के भूखण्ड पर किये गये अवैध निर्माण को तोड़ने हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट अनुसार ही 945 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड क्रमांक-202 को श्रीमती सुमन मेश्राम को विक्रय किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि अनावेदक द्वारा विवादित भूखण्ड के भाग को भूखण्ड क्रमांक-202 के भूमि स्वामी को विक्रय किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित अवैध निर्माण कार्य भूखण्ड क्रमांक-202 के क्रेता द्वारा किया जा रहा है। अनावेदक ने इस संबंध में संबंधित राजस्व निरीक्षक, हल्का पटवारी द्वारा सक्षम प्राधिकारी को प्रेषित स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। साथ ही अनावेदक द्वारा अवैध

निर्माण को हटाने हेतु सक्षम प्राधिकारी, मुख्य पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, कुम्हारी के समक्ष आवेदन भी प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने साक्ष्य स्वरूप कार्यालय नगर पालिका परिषद, कुम्हारी, जिला-दुर्ग द्वारा दिनांक 27.01.2020 व 13.02.2020 को श्रीमती सुमन मेश्राम को अवैध निर्माण हटाने हेतु जारी नोटिस की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। निष्कर्षतः आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि अनावेदक द्वारा छल कार्य कर अनुचित रीति से विवादित भूखण्ड के हिस्से को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर अवैध निर्माण कार्य कराया जा रहा है। परन्तु इस बात से इन्कार नहीं किया जा सकता कि उक्त निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में किसी क्रेता द्वारा अन्य क्रेता के भूखण्ड में कब्जा कर अवैध निर्माण किये जाने के संबंध में अनावेदक को कोई जानकारी नहीं होना लापरवाही का सूचक है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट निर्माणाधीन प्रोजेक्ट है, अतः अनावेदक के प्रोजेक्ट में कार्य रहे कर्मचारियों को इस संबंध में जानकारी होनी चाहिये। ऐसे निर्माणाधीन प्रोजेक्ट्स में यदि किसी क्रेता द्वारा कोई अवैध कब्जा किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी को सूचित करना अनावेदक का नैतिक उत्तरदायित्व है। चूँकि प्रश्नाधीन अवैध कब्जा हटाने हेतु सक्षम अधिकारी, मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, कुम्हारी है, अतः इस संबंध में मुख्य नगर पालिका अधिकारी, कुम्हारी को निर्देशित करना 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 :-
- मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, कुम्हारी, जिला-दुर्ग, दो माह के भीतर अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर नियमानुसार कार्यवाही कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि इस संबंध में मुख्य नगर पालिका अधिकारी, नगर पालिका परिषद, कुम्हारी, जिला-दुर्ग को पृथक से पत्र प्रेषित करे। इस आदेश की प्रति कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) तथा सचिव, नगरीय प्रशासन विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को भी पृष्ठांकित करे।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष