



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01619

— समक्ष —

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

श्री रोहित रमन, पिता—अशोक कुमार मिश्रा,  
निवासी—एल.आई.जी. 59/705, दीनदयाल रेसीडेन्स,  
हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, आदर्श चौक के समीप,  
कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) स्वास्तिक होम्स ,  
द्वारा—पार्टनर श्री सौरभ अग्रवाल,  
निवासी—मकान नं.—1194/195, कृष्णा टाकीज के पीछे,  
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)
- (2) स्वास्तिक डेव्हलपर्स,  
द्वारा—श्रीमती ममता अग्रवाल,  
निवासी—रामसागर पारा, गोपाल दाल मिल,  
बिल्डिंग कम्पाउंड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सत्यप्रिय सोनी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
- (3) श्री सौरभ चौधरी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“लोटस सिटी फेस—5”, ग्राम—कुम्हारी, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA131120001159

आदेश

(दिनांक—07/03/2022)

आवेदक श्री रोहित रमन, पिता—अशोक कुमार मिश्रा,, निवासी—एल. आई.जी. 59/705, दीनदयाल रेसीडेन्स, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, आदर्श चौक के समीप, कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.)के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का

कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट-“लोटस सिटी, फेस-5,” ग्राम-कुम्हारी, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग में भूखण्ड क्रमांक-एल/32, क्षेत्रफल 493 वर्गफीट को रूपये 2,51,430/- में क्रय कर दिनांक 19.01.2021 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक ने आगे उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट भूमि का भूमिस्वामी है तथा विवादित प्रोजेक्ट हेतु प्रवेश द्वार/प्रवेश का रास्ता, अनावेदक क्रमांक-2 की भूमि पर स्थित है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 के साथ हुये संव्यवहार के कारण अनावेदक क्रमांक-2 भी अधिनियम की धारा-2(zk) अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में आता है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित भूमि को विभिन्न फेसेज में लोटस सिटी फेस-2, फेस-3 तथा फेस-4 के रूप में विकसित किया गया है। आवेदक ने आगे बताया है कि वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट का विकास उपरोक्त उल्लेखित रास्ते पर दीवार का निर्माण किये जाने के कारण अवरुद्ध है। उक्त दीवार का निर्माण किये जाने की वजह से 30 फीट चौड़े रास्ते का उपयोग नहीं हो पा रहा है। रास्ता बाधित होने के कारण आवेदक भी अपने भूखण्ड पर निर्माण सामाग्री पहुंचाने में असमर्थ है, जिससे उसे परेशानी हो रही है। आवेदक द्वारा उपरोक्त के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 को अवगत कराये जाने पर अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को जिम्मेदार बताया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य विवादित रास्ते के उपयोग के संबंध में निष्पादित सहमति पत्र दिनांक 11.07.2019 के बारे में भी जानकारी प्रदान की है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को यह भी बताया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट के प्रवेश द्वार के सामने दीवार का निर्माण किये जाने के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा एक दूसरे को उत्तरदायी बताये जाने के कारण प्रोजेक्ट के निर्माण तथा विवादित भूखण्ड पर निर्माण कार्य भी विलंबित हो रहा है। आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत भी निर्माण कार्य करने का उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने अधिनियम की धारा-12, 14, 19(1), 19(3) तथा धारा-37 का उल्लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट में आवागमन हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को विवादित दीवार को ध्वस्त करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण को स्वीकृत ले-आउट अनुसार निर्माण करने हेतु निर्देशित करने, अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित प्रोजेक्ट संबंधी स्वीकृत ले-आउट व अन्य जानकारी आवेदक को उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित करने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध 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

बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि उसने विवादित दीवार का निर्माण नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार विवादित दीवार के निर्माण से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य भी विलंबित हो रहा है। जबकि रेरा अधिनियम के प्रावधानों अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 निर्धारित समय सीमा में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है। परन्तु विवादित दीवार के निर्माण के कारण, निर्माण सामाग्री का परिवहन नहीं होने की वजह से विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य बाधित है। अनावेदक क्रमांक-1 ने इस संबंध में विधिक नोटिस दिनांक 06.12.2021 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-2 को सूचित किये जाने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि उसके व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य दिनांक 11.07.2019 को सहमति अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को खसरा नं-13 व 14 में स्थित 30 फीट चौड़ी सड़क के उपयोग का अधिकार प्राप्त है तथा उक्त सहमति के आधार पर ही नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, जिला-दुर्ग द्वारा दिनांक 18.10.2019 को अनावेदक क्रमांक-1 को विकास अनुज्ञा जारी की गई है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 भी विवादित दीवार के निर्माण को हटवाना चाहता है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने संपूर्ण प्रोजेक्ट का निर्माण स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप ही किया है। विवादित दीवार के निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-1 किसी प्रकार से उत्तरदायी नहीं है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि उसने आवेदक को कभी भी क्रयशुदा भूखण्ड पर पहुंचने के संबंध में कोई बाधा उत्पन्न नहीं की है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि विवादित दीवार का निर्माण उसने नहीं किया है तथा उक्त दीवार को हटाये जाने हेतु वह संपूर्ण सहयोग प्रदान करने हेतु तैयार है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि उसने अपने प्रोजेक्ट लोटस सिटी फेस-2, फेस-3 तथा फेस-4 का विकास कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिये हैं। चूंकि वर्तमान शिकायत लोटस सिटी फेस-5 से संबंधित है, जिसका प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-1 है और अनावेदक क्रमांक-2 ने अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित रास्ते के उपयोग हेतु सहमति प्रदान की है, अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में यह स्वीकार किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का प्रवेश द्वार तथा प्रवेश का रास्ता

अनावेदक क्रमांक-2 की भूमि पर स्थित है, जिसके उपयोग की सहमति उसने अनावेदक क्रमांक-1 को प्रदान की है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार विवादित दीवार के निर्माण से उससे कोई संबंध नहीं है, जिसका उल्लेख उसने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस के जवाब में भी किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में आवेदक 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। 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक - 1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "लोटस सिटी फेस-5" कुम्हारी, जिला-दुर्ग में भूखण्ड क्रमांक-एल-32 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 19.01.2021 के माध्यम से क्रय किया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का प्रवेश द्वार/प्रवेश का रास्ता अनावेदक क्रमांक-2 की भूमि पर स्थित है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उक्त 30 फीट चौड़ी सड़क के उपयोग हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के मध्य वर्ष 2019 में सहमति पत्र निष्पादित हुआ है, जिसके आधार पर ही अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु विकास अनुज्ञा जारी की गई है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि वर्तमान में विवादित रास्ते पर दीवार का निर्माण होने के कारण आवागमन बाधित होने की वजह से विवादित प्रोजेक्ट तथा आवेदक के भूखण्ड पर निर्माण सामाग्री पहुंचाया जाना संभव नहीं है। साथ ही अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त दीवार निर्माण से कोई संबंध नहीं होने का लेख करते हुये दीवार को हटाये जाने के संबंध में संपूर्ण सहयोग प्रदान करने का उल्लेख किया है। इस प्रकार प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से वर्तमान वाद विषय दीवार के निर्माण व हटाये जाने से संबंधित होना प्रतीत होता है। किन्तु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत किसी अद्योसंरचना/निर्माण को हटाये जाने से संबंधित विवाद के निराकरण हेतु कोई प्रावधान नहीं है। किसी भी निर्माण को ध्वस्त करने/हटाने हेतु सक्षम न्यायालय/सक्षम प्राधिकारी छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण नहीं है। इस प्रकार उक्त दीवार को हटाये जाने के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत व पृथक निर्माण कार्य करने का भी उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने उक्त दावे के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में उक्त संबंध में भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। साथ ही आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह भी लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट, स्पेशिफिकेशन्स या अन्य अनुमतियों के संबंध में जानकारी प्रदान नहीं की गई है। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटिती को जानकारी प्राप्त करने का अधिकार है, इसलिये केवल उपरोक्त के संबंध में ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक - 2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संबंध में प्राधिकरण द्वारा केवल इस तथ्य पर विचारण कर निराकरण किया जा सकता है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट, स्पेशिफिकेशन्स या अन्य अनुमतियों के संबंध में जानकारी आवेदक को प्रदान नहीं की गई है। चूँकि अधिनियम की धारा-11 व 19 अनुसार क्रमशः उक्त जानकारी उपलब्ध कराना प्रमोटर का दायित्व तथा प्राप्त करना आबंटिती का अधिकार है। अतः उक्त जानकारी आवेदक को उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उत्तरदायी है, जिसके लिये अनावेदक क्रमांक-1 को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक क्रमांक-1, पन्द्रह दिवस के भीतर विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट, स्पेशिफिकेशन्स या अन्य अनुमतियों के संबंध में जानकारी उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष