



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01621

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री जगजीत सिंह मक्कड़, पिता—श्री दिलीप सिंह मक्कड़,  
निवासी—तखतपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा—पार्टनर श्री राजकुमार खिलवानी,

(2) साईनाथ इन्फ्राक्चर प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री राजकुमार खिलवानी,  
निवासी—क्रिस्टल आर्केड, शंकर नगर,य  
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री दिवाकर थिके, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सफायर ग्रीन्स फेस-1“ए” एवं फेस-2“ए”, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070818000663

आदेश

(दिनांक—06 / 07 / 2022)

आवेदक श्री जगजीत सिंह मक्कड़, पिता—श्री दिलीप सिंह मक्कड़, निवासी—तखतपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विकसित किये जा रहे प्रोजेक्ट “सफायर ग्रीन्स”, जिसका विपणन अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये जा रहा था, में भूखण्ड क्रमांक-288, क्षेत्रफल-3600 वर्गफीट को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.12.2010 के माध्यम से रुपये 10,00,000/- में क्रय किया। आवेदक के अनुसार उक्त प्लॉट की चतुर्सीमा निम्नानुसार है :-

पूर्व में — भूखण्ड क्रमांक —289

पश्चिम में — भूखण्ड क्रमांक —287

उत्तर में – भूखण्ड क्रमांक-सी-24

दक्षिण में – सड़क

आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने भूखण्ड का विक्रय करते समय स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप निर्माण कार्य करने का आश्वासन दिया था। परन्तु आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा विवादित भूखण्ड के सामने वृहद लोहे का गेट स्थापित करने का लेख किया है, जिससे आवेदक के भूखण्ड का रास्ता विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट ले-आउट में उक्त गेट प्रदर्शित नहीं है और ना ही भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा अवैध गेट निर्माण किये जाने के कारण विवादित भूखण्ड के एलिवेशन के विपरीत रूप से प्रभावित होने का भी लेख किया है। आवेदक के अनुसार उसने अनावेदकगण से संपर्क कर उक्त समस्या के समाधान हेतु अनेकों बार प्रयास किया है। किन्तु अनावेदकगण से संपर्क व चर्चा नहीं हो पाने के कारण उसने दिनांक 06.06.2021 को विधिक नोटिस प्रेषित किया है। अनावेदकगण ने उपरोक्त नोटिस का भी कोई जवाब नहीं दिया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के पारदर्शिता संबंधी प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने का उल्लेख करते हुये अनावेदकगण को विवादित लोहे के गेट को हटाने हेतु निर्देशित करने तथा आवेदक के निर्माण संबंधी योजना में विलंब होने के कारण रूपये 1,00,000/- क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मानसिक क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत अनावेदकगण को प्रदत्त पंजीयन को निरस्त 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 व 2 ने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब सह-प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा वर्ष 2010 में भूखण्ड क्रय करने व आधिपत्य प्राप्त करने के लगभग 12 वर्ष पश्चात् सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो समय बाधित होने के कारण अस्वीकर किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये बिना किसी साक्ष्य के आधार पर प्रस्तुत शिकायत को न्यायहित में अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य रेरा अधिनियम

के प्रवर्तन के पूर्व वर्ष 2010 में प्रारंभ किया गया था तथा दिनांक 06.11.2020 को विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने आवेदक को रजिस्ट्री दिनांक को ही विवादित भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य सौंप दिया था। परन्तु आवेदक द्वारा केवल निवेश के प्रयोजन से भूखण्ड क्रय किये जाने के कारण आवेदक ने आज दिनांक तक कोई निर्माण कार्य नहीं किया है। अनावेदकगण ने 26.211 हेक्टेयर क्षेत्रफल के विवादित प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में आबंटितियों को यथोचित सुरक्षा सुविधा प्रदान करने के उद्देश्य से ले-आउट के भागों को विभक्त कर पृथक-पृथक चेक पोस्ट सुरक्षा प्रणाली को सुदृढ़ बनाने के उद्देश्य से विकसित किये हैं। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक के साथ विक्रय इकरारनामा निष्पादित करते हुये विवादित गेट का निर्माण हो चुका था तथा गेट की जगह को छोड़कर भी आवेदक के भूखण्ड तक पहुंचने हेतु पर्याप्त जगह है। अनावेदकगण ने गेट का निर्माण फुटपाथ में किया है, जिससे विवादित भूखण्ड का क्षेत्रफल प्रभावित नहीं होता है। आवेदक ने आज दिनांक तक भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि भूखण्ड के सामने के बहुत छोटे भाग के सामने गेट होने के कारण विवादित भूखण्ड के एलिवेशन पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ा है। अनावेदकगण ने आवेदक की समस्या के समाधान हेतु लगातार संपर्क करने का प्रयास किया है; किन्तु आवेदक ने कोई वार्तालाप करने से इंकार करते हुये वर्तमान समय-बाधित शिकायत; बकाया रखरखाव राशि का भुगतान से बचने के उद्देश्य प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि किसी भी प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में आंतरिक गेट का उल्लेख नहीं होता है। आवेदक ने रखरखाव की राशि की मांग किये जाने पर वर्तमान सारहीन शिकायत अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने प्रकरण के आपसी सहमति से निराकरण हेतु नियत होने के बावजूद भी आवेदक द्वारा कोई बात नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी कथन किया है कि उन्होंने सूचना प्राप्त होने के 10 दिवस के भीतर विवादित भूखण्ड पर त्रुटिवश निर्माण किये जा रहे गार्ड रूम को हटा दिया था। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स को अत्यंत पुरानी व कूटरचित बताया है। अनावेदकगण ने विवादित भूखण्ड के सामने 60 फीट चौड़ी रोड होने तथा रोड के समीप केवल 16 फीट एरिया में गेट हेतु अधोसंरचना निर्माण किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने उक्त गेट विवादित भूखण्ड के विक्रय के पूर्व ही स्थापित कर दिया था। किन्तु आवेदक ने रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने के उद्देश्य से अकारण ही वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है, जबकि अनावेदकगण द्वारा सभी नियमों व प्रावधानों का पालन किया जा रहा है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक की शिकायत को अस्वीकार करने तथा आवेदक को बैनामा में हुई सहमति अनुसार रखरखाव शुल्क

का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने का लेख करते हुये आवेदक पर कॉस्ट लगाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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 व 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 प्राप्ति 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 द्वारा विकसित किये गये व अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विपणित किये गये प्रोजेक्ट "सफायर ग्रीन्स" में भूखण्ड क्रमांक-288 को रूपये 10,00,000/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.12.2010 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत के माध्यम से यह उल्लेख किया है कि अनावेदकगण ने स्वीकृत ले-आउट के विपरीत आवेदक के भूखण्ड के सामने वृहद लोहे का गेट स्थापित किया है, जिससे आवेदक के गेट पर आवागमन तथा उसका एलिवेशन विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में उक्त गेट को हटाये जाने तथा क्षतिपूर्ति/वाद व्यय दिलाये जाने की राहत चाही है। परन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये आवेदक द्वारा वर्ष 2010 में रजिस्ट्री व आधिपत्य प्राप्त करने के लगभग 12 वर्ष पश्चात् तथ्यों को छुपाते हुये प्रस्तुत शिकायत को सारहीन व समय बाधित बताया है और पोषणीय नहीं होने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदकगण ने स्वयं प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित भूखण्ड के सामने लोहे के गेट के निर्मित होने को स्वीकार किया है। साथ ही अनावेदकगण ने विवादित सौदे के पूर्व से गेट निर्मित होने का कथन किया है। हाँलाकि अनावेदकगण के उक्त अभिकथन की पुष्टि; प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व साक्ष्यों के गुण-दोष के आधार पर परीक्षण उपरांत ही संभव है। किन्तु यह स्पष्ट है कि विवादित भूखण्ड के सामने निर्मित गेट स्वीकृत ले-आउट में दर्शित नहीं है और आज भी उक्त गेट यथास्थिति विद्यमान है। अर्थात् उभय पक्षों के मध्य वाद का कारण निरंतर बना हुआ है। अनावेदकगण ने अपने अभिकथन कि-विवादित सौदे के पूर्व से ही विवादित स्थल पर गेट है, को

प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि आवेदक ने भूखण्ड का आधिपत्य वर्ष 2016 में प्राप्त होने पर गेट की जानकारी होने का उल्लेख अपने प्रतिउत्तर में किया है और अनावेदकगण से इस संबंध में संपर्क किये जाने पर कोई समाधान नहीं निकलने का भी लेख किया है। आवेदक ने इस संबंध में पत्र दिनांक 18.03.2019 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने अनावेदकगण से उक्त वाद कारण के निराकरण हेतु संपर्क किया है। किन्तु दोनो पक्षों के मध्य कोई सहमति नहीं होने के कारण वाद कारण निरंतर बना हुआ है। ऐसी परिस्थिति में न्यायहित में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित भूखण्ड के सामने 16 फीट क्षेत्र पर सड़क के समीप लोहे के गेट की स्थापना अनावेदकगण द्वारा की गई है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक को सौदे के समय से उक्त गेट की जानकारी होने व गेट की स्थापना सौदे के पूर्व से होने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने उक्त गेट के संबंध में जानकारी भूखण्ड का भौतिक आधिपत्य वर्ष 2016 में प्राप्त होने उपरांत ज्ञात होने का उल्लेख अपने प्रतिउत्तर में किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। इस संबंध में भूखण्ड की रजिस्ट्री बैनामा में भूखण्ड क्रमांक-288 के चतुर्सीमा का विवरण निम्नानुसार है - पूर्व में - भूखण्ड क्रमांक -289, पश्चिम में - भूखण्ड क्रमांक -287, उत्तर में - भूखण्ड क्रमांक-सी-24 व दक्षिण में - सड़क। इस प्रकार बैनामा में कहीं भी विवादित भूखण्ड के सामने लोहे के गेट होने का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदकगण ने अपने कथन कि-आवेदक को सौदे के पूर्व ही उक्त स्थापित विवादित गेट की जानकारी थी, को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 18.03.2019 के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने उक्त पत्र के माध्यम से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने के कारणों के बारे में अनावेदकगण को सूचित किया है। उपरोक्त पत्र में कारण के रूप में आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा किये गये गेट निर्माण और वाटर सप्लायर हेतु विवादित भूखण्ड पर झोपड़ी निर्माण का उल्लेख किया है। उक्त पत्र के जवाब दिनांक 05.04.2019 में अनावेदकगण ने झोपड़ी 10 दिवस के भीतर हटाने का लेख किया है। किन्तु गेट के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। आवेदक ने पत्र दिनांक 28.11.2018 में भी अवैध गार्ड रूम निर्माण के संबंध में अनावेदकगण को सूचित किया है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त दोनो पत्र प्राप्त होना अस्वीकार किया है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा

आवेदक को प्रेषित जवाब दिनांक 05.04.2019 से उक्त पत्र दिनांक 18.03.2019 की प्राप्ति की पुष्टि होती है और पत्र दिनांक 28.11.2018 में अनावेदकगण की सील के माध्यम से अभिस्वीकृति दिनांक 28.11.2018 दर्शित होती है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि उक्त गेट स्वीकृत ले-आउट में प्रदर्शित नहीं है। साथ ही अनावेदकगण भी सौदे से पूर्व उक्त गेट के स्थापित होने संबंधी अपने कथन को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त साक्ष्यों के आधार पर यह उपधारणा की जा सकती है कि अनावेदकगण ने आवेदक को सूचित किये बगैर सौदे के उपरांत विवादित गेट का निर्माण किया है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-14 (2) में उल्लेखित स्वीकृत ले-आउट में "गौण परिवर्धन (Minor additions)" संबंधी प्रावधानों का उल्लंघन है। अनावेदकगण ने उक्त गेट के विवादित प्रोजेक्ट की सुरक्षा के दृष्टिकोण से गेट निर्माण करने के संबंध में अन्य प्रभावित आबंटितियों को पूर्व सूचित करने से संबंधित भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदकगण को उक्त गेट को हटाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करना आबंटितियों का दायित्व है, इसलिये अनावेदकगण यदि चाहे तो आवेदक के विरुद्ध पृथक से शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। किन्तु वर्तमान परिवाद के माध्यम से अनावेदकगण को उक्त संबंध में कोई राहत प्रदान किया जाना संभव नहीं है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य 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 :-
- अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित लोहे के गेट को हटाना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष