



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01663

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री हर्ष तिवारी, पिता—श्री विजय कुमार तिवारी,
निवासी—314, पाण्डेय नर्सिंग होम के पास,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य वर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000236

आदेश

(दिनांक—25 / 07 / 2022)

आवेदक श्री हर्ष तिवारी, पिता—श्री विजय कुमार तिवारी, निवासी—314, पाण्डेय नर्सिंग होम के पास, समता कॉलोनी, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार” योजना रायपुर में व्यवसायिक प्रयोजन हेतु उपलब्ध भूखण्ड क्रमांक—ए—129 डी, क्षेत्रफल 3586.20 वर्गफीट को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 17.04.2017 के माध्यम से रूपये 67,32,732/- में क्रय किया था। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के आबंटन के समय प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट व अन्य दस्तावेजों में भूखण्ड के पूर्व व दक्षिण दिशा में गार्डन और 18 मीटर चौड़ी रोड प्रावधानित होने का उल्लेख किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक ने एक तरफ के गार्डन के स्थान पर बिजली के बड़े-बड़े उपकरण स्थापित कर दिये हैं। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य को आपत्तिजनक बताते हुये अनावेदक द्वारा किये गये

वायदे का उल्लंघन बताया है। आवेदक के अनुसार उसने भूखण्ड के दोनो तरफ गार्डन होने की वजह से लोकेशन के आधार पर भूखण्ड को क्रय किया था। किन्तु अनावेदक ने बिना किसी पूर्व सूचना के तथा कोई सहमति प्राप्त किये बगैर ही गार्डन हेतु चिन्हांकित भूमि पर विद्युत उपकरणों की स्थापना कर दी है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक को पत्र दिनांक 11.11.2021 प्रेषित किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक ने उक्त पत्र का कोई जवाब नहीं दिया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक कार्यालय से संपर्क किये जाने पर कार्यालय में पदस्थ अधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा मौखिक आश्वासन ही दिया जाता रहा है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के बगल में स्थापित विद्युत उपकरणों को अन्यत्र स्थानांतरित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा ले-आउट के अनुसार गार्डन विकसित करने हेतु निर्देशित किये 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "कमल विहार योजना" में व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भूखण्ड क्रमांक-ए-129 डी क्रय किया था, जिसके आबंटन के समय भूखण्ड की पूर्व एवं दक्षिण दिशा में गार्डन और 18 मीटर चौड़ी सड़क प्रावधानित है। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किसी भी प्रकार के फेरबदल का अधिकार अनावेदक का है, जिसके लिये उसे किसी से पूर्व अनुमति लेने या पूर्व सूचना देने की आवश्यकता नहीं है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक व आबंटितियों की सुविधा हेतु ही गार्डन के स्थान पर विद्युत उपकरणों की स्थापना की है। साथ ही अनावेदक ने आवेदक से प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में गार्डन हेतु कोई अतिरिक्त शुल्क नहीं लिये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि स्थापित बिजली उपकरणों को स्थानांतरित किया जाना संभव नहीं है, क्योंकि अनावेदक द्वारा उक्त के माध्यम से ही भूखण्ड में बिजली की आपूर्ति की जाती है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसने गार्डन की संपूर्ण भूमि पर विद्युत संयंत्र स्थापित नहीं किया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षाद्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक 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 आवेदक, प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित एवं स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कमल विहार योजना” में व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भूखण्ड क्रमांक-ए-129 डी, क्षेत्रफल 3586.20 वर्गफीट को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 17.04.2017 के माध्यम से रुपये 67,32,732/- में क्रय किया था। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आबंटन के समय प्रश्नाधीन भूखण्ड के पूर्व व दक्षिण की ओर गार्डन और 18 मीटर चौड़ी सड़क है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने गार्डन हेतु चिन्हांकित स्थल पर विद्युत उपकरणों की स्थापना विद्युत आपूर्ति के उद्देश्य से की है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य को अनुचित बताया है और अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना या सहमति प्राप्त किये बगैर ही उपरोक्त कार्यवाही करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में प्रोजेक्ट में फेरबदल का अधिकार होने का उल्लेख करते हुये उक्त संबंध में कोई सूचना व सहमति आवश्यक नहीं होने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विद्युत उपकरण के रूप में फीडर पिलर स्थापित करने का कथन करते हुये बताया है कि संपूर्ण गार्डन की भूमि पर विद्युत संयंत्र नहीं लगा है और उक्त पिलर के माध्यम से प्रश्नाधीन भूखण्ड व अन्य भूखण्डों को विद्युत आपूर्ति की जाती है। अर्थात् अनावेदक ने संपूर्ण गार्डन स्पेस पर विद्युत उपकरण स्थापित नहीं किये हैं। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अधिनियम की धारा-14(2) अनुसार प्रोजेक्ट में गौण परिवर्तन किये जाने पर आबंटितियों को पूर्व सूचित किया जाना आवश्यक है। इस प्रकार यदि अनावेदक ने आबंटितियों को पूर्व सूचना नहीं दी है, तो अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के उपरोक्त उल्लेखित प्रावधान का उल्लंघन माना जावेगा। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने व्यवसायिक प्रयोजन से प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय किया है, जिसके लिये समुचित विद्युत आपूर्ति प्रदान करना भी अनावेदक/प्रमोटर का दायित्व है। अनावेदक ने उक्त दायित्व के निर्वहन हेतु ही विद्युत उपकरण स्थापित किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक ने गार्डन के एवज में आवेदक से कोई अतिरिक्त शुल्क लेने का भी उल्लेख किया है, जिस पर आवेदक ने कोई आपत्ति नहीं की है। अर्थात् अनावेदक द्वारा गार्डन संबंधी बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड विक्रय किया गया है। इसके अतिरिक्त उक्त उपकरणों की स्थापना से प्रश्नाधीन

प्रोजेक्ट में ओपन स्पेस की कमी होना भी नहीं माना जा सकता। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट नहीं है कि क्या अनावेदक ने दो तिहाई आबंटितियों को पूर्व सूचना दी है अथवा नहीं ? चूँकि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट व प्रश्नाधीन व्यवसायिक भूखण्ड (जिसके लिये समुचित विद्युत उपलब्धता बहुत महत्वपूर्ण है) में विद्युत आपूर्ति हेतु उपकरण स्थापित किया गया है, इसलिये प्रोजेक्ट संबंधी समस्त आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक को उपकरण हटाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। परन्तु यदि अनावेदक ने आबंटितियों को नियमानुसार पूर्व सूचित नहीं किया है, तो अनावेदक को भविष्य में कोई भी गौण परिवर्तन करने के पूर्व सूचना प्रदान करने हेतु समझाईश दिया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक को यह सचेत किया जाता है कि वह भविष्य में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई भी गौण परिवर्तन करते समय अधिनियम की धारा-14 (2) के प्रावधानों का पालन करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष