



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01735

— समक्ष —

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

- (1) श्री रंजन कुमार मोहापात्रा, पिता—श्री जयसिंह मोहापात्रा,
(2) श्रीमती प्रमिला मोहापात्रा, पति—श्री रंजन कुमार मोहापात्रा,
निवासी—बी-9, मारुति इन्क्लेव, एम्स हॉस्पिटल के समीप,
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
(2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र-5,
निवासी—सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सामान्य आवास योजना”, सेजबहार फेस-II, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA090718000506

आदेश

(दिनांक—16/08/2022)

आवेदकगण श्री रंजन कुमार मोहापात्रा, एवं श्रीमती प्रमिला मोहापात्रा, निवासी—बी-9, मारुति इन्क्लेव, एम्स हॉस्पिटल के समीप, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ 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। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “सामान्य आवास योजना”, सेजबहार फेस-II, रायपुर में मकान क्रमांक—जूनियर एम. आई.जी. (सिल्वर) 277 को क्रय किया है। आवेदकगण के अनुसार उक्त मकान के पीछे जूनियर एम.आई.जी. क्रमांक—258 स्थित है और दोनों ही मकानों का प्रकार क्षेत्रफल तथा मूल्य एक समान है। परन्तु अनावेदकगण ने मकान क्रमांक—258 के लिये पीछे स्वतंत्र कम्पाउंड वॉल का निर्माण किया है और मकान क्रमांक—277 के लिये कोई कम्पाउंड वॉल नहीं बनाई है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा मकान क्रमांक—258 हेतु निर्मित कम्पाउंड वॉल में अनाधिकृत रूप से 8 से 10 फीट की ऊंचाई का अतिरिक्त निर्माण किया है,

जिससे मकान क्रमांक-277 की सुरक्षा निजता तथा वेंटिलेशन में विपरीत प्रभाव पड़ रहा है। आवेदकगण के अनुसार उन्होंने अनावेदकगण को अवैध निर्माण हटाने हेतु अनेकों बार निवेदन किया है; परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को मकान क्रमांक-277 के पीछे कम्पाउंड वॉल बनाने हेतु निर्देशित किये जाने तथा मकान क्रमांक-258 के पीछे निर्मित कम्पाउंड वॉल में किये गये अनाधिकृत अतिरिक्त निर्माण को हटाने हेतु निर्देशित किये जाने का 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा प्रकरण में मण्डल को पक्षकार बनाने के स्थान पर संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता को पक्षकार बनाते हुये पक्षकारों का कुसंयोजन किया गया है, इसलिये अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को लौटाये जाने योग्य बताया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण द्वारा क्रय किये गये जूनियर एम.आई.जी (सिल्वर) क्रमांक-277 तथा जूनियर एम.आई.जी. (सिल्वर) क्रमांक-258 के मध्य एक ही कम्पाउंड वॉल निर्मित है। अनावेदकगण ने किसी भी भवन हेतु पृथक से स्वतंत्र कम्पाउंड वॉल का निर्माण नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदकगण स्वयं से अपने मकान क्रमांक-जूनियर एम.आई.जी. (सिल्वर) क्रमांक-277 के प्लॉट पर स्वतंत्र कम्पाउंड वॉल का निर्माण कर सकते हैं। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि उसके द्वारा निर्मित कम्पाउंड वॉल का निर्माण दो स्वतंत्र भूखण्डों को पृथक करने की दीवार के रूप में किया गया है, जिसका कोई स्वतंत्र अन्य उपयोग नहीं किया जा सकता है। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि मण्डल द्वारा उक्त कम्पाउंड वॉल में कोई अतिरिक्त निर्माण नहीं किया गया है और ना ही ऊंचाई बढ़ाने हेतु किसी को अनुमति प्रदान की गई है। अनावेदकगण द्वारा पूर्व से घोषित नियमों के तहत ही मकानों का नियमानुसार निर्माण किया गया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि मण्डल एक शासकीय निकाय है, जो प्रत्येक आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु शासन की योजनाओं के तहत मकान निर्माण करने का कार्य "ना लाभ ना हानि" के सिद्धांत पर करती है। इसी उद्देश्य से मण्डल द्वारा सेजबहार, रायपुर में सामान्य आवास योजना के तहत आवासीय कॉलोनी का निर्माण किया गया है और प्रोजेक्ट में प्रत्येक विपरीत दिशा में निर्मित मकानों को पृथक करने हेतु उनके मध्य कम्पाउंड वॉल का निर्माण किया है। इस कम्पाउंड वॉल पर किसी को भी

अतिरिक्त निर्माण कार्य करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण द्वारा बिना किसी आधार पर ही मण्डल पर अनाधिकृत निर्माण का अनुचित आरोप लगाया गया है तथा प्रकरण में पक्षकारों का भी कुसंयोजन किया गया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने तथा आवेदकगण से प्रतिकारात्मक खर्च दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदकगण ने अनावेदकगण के विरुद्ध प्रस्तुत वर्तमान शिकायत में अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनाधिकृत निर्माण कार्य किये जाने तथा सौदेशुदा मकान क्रमांक-277 में पीछे स्वतंत्र कम्पाउंड वॉल का निर्माण नहीं करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत में मण्डल को पक्षकार बनाने के स्थान पर कार्यपालन अभियंता तथा संपदा अधिकारी को पक्षकार बनाने को कुसंयोजन बताते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को वापसी योग्य बताया है। इस संबंध में प्रकरण का अवलोकन करने पर यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कार्यपालन अभियंता तथा संपदा अधिकारी को पक्षकार के रूप में संयोजित किया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण द्वारा मण्डल के प्रतिनिधि के रूप में ही उपरोक्त उल्लेखित दोनों पक्षकारों का संयोजन किया गया है और आवेदकगण द्वारा ही मण्डल से ही वांछित अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण द्वारा मण्डल के अधिकारियों का उल्लेख पक्षकारों के रूप में किये जाने को कुसंयोजन मानना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अनावेदकगण की उक्त आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "सामान्य आवास योजना" सेजबहार-2, रायपुर में जूनियर एम.आई.जी. सिल्वर श्रेणी के मकान क्रमांक-277 को अनावेदकगण से क्रय

किया है। आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेख किया है कि सौदेशुदा मकान के पीछे स्थित मकान क्रमांक-258 भी समान श्रेणी का मकान है। इसके बावजूद भी अनावेदकगण ने मकान क्रमांक-258 में पीछे स्वतंत्र कम्पाउंड दीवार का निर्माण किया है और मकान क्रमांक-277 में कोई कम्पाउंड वॉल नहीं बनाई है। साथ ही आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा मकान क्रमांक-258 के पीछे निर्मित कम्पाउंड वॉल में कोई अनुमति प्राप्त किये बगैर 8-10 फीट ऊंचाई का अनाधिकृत निर्माण करने का भी लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार अनाधिकृत निर्माण से मकान क्रमांक-277 की सुरक्षा, निजता एवं वेंटिलेशन पर विपरीत प्रभाव पड़ रहा है। परन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उन्होंने किसी भी मकान हेतु पृथक से पीछे की तरफ कोई स्वतंत्र कम्पाउंड वॉल का निर्माण नहीं किया है और ना ही कम्पाउंड वॉल में कोई अनाधिकृत विकास कार्य किया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा उल्लेखित कम्पाउंड वॉल दोनों मकानों को पृथक करने वाली दीवार है, जिसका उल्लेख पूर्व से ही योजना के प्लान में था। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदकगण, अपनी स्वेच्छानुसार स्वयं से भूखण्ड क्रमांक-277 में दीवार निर्माण कर सकते हैं।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान की लीज-डीड का निष्पादन दिनांक 28.04.2022 को किया है। डीड के साथ संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि दोनों भूखण्ड पीछे (पश्चिम) की ओर से लगे हुये हैं। आवेदकगण ने मकान क्रमांक-258 के पीछे निर्मित दीवार के संबंध में अनाधिकृत विकास निर्माण किये जाने के संबंध में अनावेदकगण को प्रेषित ई-मेल दिनांक 23.08.2020 की छायाप्रति तथा फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। आवेदकगण ने इस संबंध में प्रेषित पत्र दिनांक 26.02.2021, ई-मेल दिनांक 17.06.2021, पत्र दिनांक 30.07.2021 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदकगण ने उक्त संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ठेकेदार को प्रेषित पत्र दिनांक 26.08.2020 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है, जिसमें अनावेदकगण ने संबंधित ठेकेदार को अवैधानिक तरीके से किये जा रहे संशोधनों को रोकने हेतु निर्देशित किया है, इसी प्रकार अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 01.03.2021 के माध्यम से संबंधित मकान क्रमांक-258 की आबंटिती श्रीमती भारती शर्मा को अवैधानिक अतिरिक्त निर्माण कार्य को हटाने हेतु भी सूचना प्रेषित की है। उक्त पत्र के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि श्रीमती भारती शर्मा ने दिनांक 24.02.2021 को मकान क्रमांक-258 का आधिपत्य प्राप्त किया है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से भी यह दर्शित हो रहा है कि मकान क्रमांक-258 के पीछे निर्मित कम्पाउंड वॉल की ऊंचाई उसके अगल-बगल

निर्मित कम्पाउंड वॉल से अधिक है। इस संबंध में मण्डल ने दोनों भवनों के हितग्राहियों की बैठक आयोजित कर अवैध निर्माण पाये जाने पर निर्माण को तोड़ने के संबंध में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के कार्यपालन अभियंता को पत्र दिनांक 02.07.2021 भी प्रेषित किया है। अर्थात् उपरोक्त पत्रों, ई-मेल्स एवं फोटोग्राफ्स के अवलोकन के आधार पर यह माना जा सकता है कि मकान क्रमांक-258 के संबंध में अनाधिकृत निर्माण होने की सूचना आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को दिनांक 26.08.2020 को प्रेषित किये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण ने अनाधिकृत विकास को रोकने/हटाने हेतु कोई समाधानकारक कार्य नहीं किया है और उक्त अनाधिकृत विकास के साथ ही मकान का आधिपत्य संबंधित मकान की आबंटिती को फरवरी, 2021 में सौंप दिया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रकरण में विवादित अनाधिकृत निर्माण से संबंधित मकान क्रमांक-258 की आबंटिती को पक्षकार नहीं बनाया है। ऐसी परिस्थिति में उक्त मकान की आबंटिती को सुने बगैर कोई विनिश्चय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि मण्डल ने अनाधिकृत निर्माण की जानकारी होने और उस पर आवेदकगण द्वारा आपत्ति किये जाने के बावजूद भी सुधार कराये बगैर मकान क्रमांक-258 को संबंधित आबंटिती को सौंप दिया है। अतः विवादित अनाधिकृत निर्माण को हटाने हेतु दोनों पक्षों को बुलाकर उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा उनके मकान क्रमांक-277 के पीछे कम्पाउंड वॉल का निर्माण नहीं करने का उल्लेख भी किया है, जिसके जवाब में अनावेदकगण ने किसी भी मकान के पीछे कम्पाउंड वॉल नहीं बनाये जाने (विवादित निर्मित कम्पाउंड वॉल को भूखण्डों को पृथक करने हेतु निर्मित दीवार बताते हुये) का लेख करते हुये आवेदकगण के मकान में आवेदकगण द्वारा स्वयं बाउंड्रीवाल का निर्माण कर सकने का उल्लेख किया गया है। इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 11.04.2022 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदकगण ने उक्त पत्र में आवेदकगण को यह सूचित किया है कि “..... एवं भवन क्रमांक-जूनियर एम.आई.जी. क्रमांक-277 का वॉशिंग एरिया 20 सेमी. से अधिक है। आपके द्वारा पीछे की ओर स्वतंत्र बाउंड्रीवाल हेतु आवेदन किया गया है, जिसके परिप्रेक्ष्य में टेकेदार मेसर्स गोयल ट्रेडर्स, दुर्ग को इस कार्यालय का पत्र क्रमांक-727, दिनांक 08.04.2022 के माध्यम से पीछे की ओर बाउंड्रीवाल का निर्माण करने हेतु अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा निर्देशित किया गया है। अतः आपके मांग अनुसार आपके भवन में बाउंड्रीवाल का निर्माण कराया जायेगा।” उक्त पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने आवेदकगण को बाउंड्रीवाल का निर्माण कराने का आश्वासन दिया था। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदकगण को मकान क्रमांक-277 के पीछे पत्र दिनांक 22.04.2022 में उल्लेख अनुसार

बाउंझीवाल का निर्माण करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण के आवेदन को स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को यह निर्देशित किया जाता है कि विवादित अनाधिकृत निर्माण को हटाने हेतु दोनों मकानों के आबंटितियों को आहूत कर उक्त संबंध में दो माह के भीतर समुचित कार्यवाही करते हुये प्राधिकरण के समक्ष पालन प्रतिवेदन प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा इस हेतु छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 11.04.2022 के अनुसार बाउंझीवाल का निर्माण करना सुनिश्चित करें।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष