



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01762

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्री अनुपम द्विवेदी, पिता—श्री राम सुशील द्विवेदी,
निवासी—4बी, चतुर्थ तल, साईं लता भवन,
साईं इन्क्लेव सोसायटी लक्ष्मणबन (संजय नगर),
वार्ड क्रमांक—11, कोरबा, जिला—कोरबा (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री संजय कुमार बुधिया, पिता—स्व. श्री श्याम सुन्दर बुधिया,
द्वारा—भागीदार बुधिया डेव्हलपर्स,
- (2) श्रीमती मीना बुधिया, पति—श्री संजय कुमार बुधिया,
द्वारा—भागीदार बुधिया डेव्हलपर्स,
निवासी—मकान क्रमांक—सी—1, प्रथम तल,
साईं कुंज, अग्रसेन मार्ग, जिला—कोरबा (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री मृणमय बर्धन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अजय मानिकपुरी / श्री महेश मणी साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“साईं इन्क्लेव”, संजय नगर, जिला—कोरबा)

आदेश

(दिनांक—13/01/2023)

आवेदक श्री अनुपम द्विवेदी, पिता—श्री राम सुशील द्विवेदी, निवासी—4बी, चतुर्थ तल, साईं लता भवन, साईं इन्क्लेव सोसायटी लक्ष्मणबन (संजय नगर), वार्ड क्रमांक—11, कोरबा, जिला—कोरबा (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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “साईं इन्क्लेव” संजय नगर, जिला—कोरबा में प्लैट क्रमांक—4बी को कुल रूपये 26,20,000/- में क्रय करने का सौदा किया। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में तीन भवनों का निर्माण किया गया है, जो साईंलता, साईं सुगंधा एवं साईं श्याम के नाम से है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रत्येक भवन में सुपर बिल्टअप एरिया के साथ डक्ट हेतु रिक्त लगभग 12x8 वर्गफीट पर अतिरिक्त कमरे

के निर्माण अवैध रूप से स्वीकृत ले-आउट के विरुद्ध किये जाने का लेख किया है तथा उसके एवज में प्रत्येक मकान स्वामी से रुपये 8,00,000/- दबावपूर्वक वसूल किये जाने का भी लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक को रकम नहीं दिये जाने पर अनावेदकगण द्वारा उक्त स्थल पर अपने सहयोगियों के साथ मिलकर कब्जा किये जाने का लेख किया गया है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा दिनांक 06.03.2022 व 08.03.2022 को आवेदक से रुपये 8,00,000/- की मांग की गई। आवेदक द्वारा राशि नहीं दिये जाने पर कमरे में प्रवेश कर तोड़-फोड़ कर दीवाल उठाकर कब्जा कर लिया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा शासन के पक्ष में छोड़े जाने वाली 15 प्रतिशत भूमि पर भी पक्का निर्माण करके नियम विरुद्ध कार्य किया गया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा नगरपालिक निगम, छ.ग. रेरा तथा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत ले-आउट से पृथक स्थल पर अतिरिक्त निर्माण कर विक्रय किया गया है, जिससे अनावेदकगण को करोड़ों रुपये का आर्थिक लाभ प्राप्त हुआ है और दूसरी ओर उपभोक्ताओं के लिये छोड़े गये रिक्त स्थल का क्षेत्रफल भी अत्यंत कम होकर अनुपयोगी हो गया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट स्थल में किसी भी प्रकार के सुरक्षा उपकरणों अथवा अग्निशमन उपकरणों को नहीं लगाया गया है, जिससे कभी भी गंभीर दुर्घटना होने की आशंका है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा समस्त निर्माण में शासन द्वारा निर्देशित फ्लार्ई ऐश ब्रिक्स के स्थान पर खराब लाल ईंटों का प्रयोग किये जाने के कारण निर्माण गुणवत्ता एवं मजबूती में अंतर होने का भी लेख किया गया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में शासन द्वारा निर्धारित रेनवाटर हार्वेस्टिंग नहीं लगाये जाने, स्वीकृत ले-आउट के विपरीत भूमि के कुछ हिस्सों को अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने तथा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत बाउंड्रीवाल का निर्माण किये जाने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण के उक्त कृत्य से आवेदक को अत्यधिक आर्थिक क्षति का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा नगरपालिक निगम, कोरबा एवं नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से स्वीकृत ले-आउट के अनुसार डक्ट हेतु दर्शित स्थल में अतिरिक्त निर्माण कर विक्रय किये जाने के संबंध में रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही करने, स्वीकृत ले-आउट के विरुद्ध किये गये अतिरिक्त निर्माण को यथाशीघ्र तोड़ने हेतु आवश्यक कार्यवाही का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत किये गये अतिरिक्त निर्माण के संबंध में अनावेदकगण द्वारा राशि की मांग किये जाने के लिये दण्डात्मक कार्यवाही करने, अनावेदकगण का कॉलोनाईजर लाईसेंस निरस्त करने का भी अनुरोध किया गया है। आवेदक ने रेरा अधिनियम के अंतर्गत शास्ति

अधिरोपित किये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा आधारहीन तथा मनगढ़ंत शिकायत दुर्भावनापूर्वक अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा बिना किसी वाद कारण के शिकायत प्रस्तुत करने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण होने के 5 वर्ष उपरांत शिकायत प्रस्तुत करने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के प्रकरण टी. अरविन्दन्दम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल और अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने वर्तमान शिकायत की विषय वस्तु को व्यवहार वाद बताते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने योग्य बताया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि वर्तमान शिकायत की सुनवाई माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने अनावेदकगण के विरुद्ध पुलिस में झूठी शिकायत की थी, जिसे थाना कोतवाली, कोरबा द्वारा अन्वेषण उपरांत नस्तीबद्ध किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा अवैध निर्माण व ई.डब्ल्यू.एस. भूमि के संबंध में किये गये अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये अनुचित बताया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने फ्लैट क्रय करने के पूर्व फ्लैट का अवलोकन कर अपने कम बजट का उल्लेख करते हुये 2बी.एच.के. फ्लैट क्रय करने का प्रस्ताव अनावेदकगण के समक्ष रखा था, जिसे स्वीकार करते हुये अनावेदकगण ने विक्रय विलेख निष्पादित किया है। परन्तु विक्रय विलेख में त्रुटिवश पूर्ण रकबा का उल्लेखित हो जाने का अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से आवेदक ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा उक्त अतिरिक्त कमरे को रूपये 1,00,000/- में क्रय किये जाने का प्रस्ताव भी अनावेदकगण के समक्ष रखा गया था, जिसे अनावेदकगण ने निर्माण लागत पूरी न होने के कारण अस्वीकार किया है और इसके उपरांत ही आवेदक ने झूठी शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने नियमित रूप से अग्निशमन उपकरणों का संधारण व रखरखाव करने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि सौदे अनुसार आवेदक को 2बी.एच.के. फ्लैट प्रदान

करने उपरांत अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कमरे का उपयोग स्वयं के स्टोर के रूप में किया जा रहा है और उक्त के समर्थन में विभिन्न रहवासियों द्वारा लिखित बयान भी दिया गया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को सव्यय निरस्त किये जाने 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 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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "साई इन्क्लेव" संजय नगर, जिला-कोरबा में प्लैट क्रमांक-4बी को कुल रूपये 26,20,000/- में क्रय किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा डक्ट स्पेस में अवैध रूप से अतिक्रमण कर अतिरिक्त कक्ष 12x8 फीट का निर्माण किया गया है, जिसके एवज में आवेदक से रूपये 8,00,000/- की मांग करने पर उक्त राशि प्राप्त नहीं होने के कारण अनावेदकगण ने तोड़-फोड़ कर दीवार उठाकर कमरे में कब्जा कर लिया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा किये गये अवैध निर्माण व कब्जे, ई.डब्ल्यू.एस. भूमि पर किये गये निर्माण, स्वीकृत ले-आउट के विपरीत निर्माण, लाल ईंटों के प्रयोग, वाटर हार्वेस्टिंग की स्थापना नहीं करने तथा अग्निशमन उपकरणों की समुचित व्यवस्था नहीं करने के संबंध में अनावेदकगण के विरुद्ध समुचित कार्यवाही किये जाने का अनुरोध किया है। जबकि अनावेदकगण ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने बिना किसी वाद कारण के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के लगभग 5 वर्ष उपरांत कब्जा संबंधी व्यवहार वाद के विषय पर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है, जो माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने के कारण पोषणीय नहीं है।

अनावेदकगण ने उक्त आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन पर यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में निम्नलिखित वाद कारण उल्लेखित किये गये हैं :- अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत अतिरिक्त कमरे का निर्माण व उस पर कब्जा, ई. डब्ल्यू.एस. भूमि पर अवैध निर्माण, स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत निर्माण कार्य,

अग्निशमन की समुचित व्यवस्था नहीं होना। इसलिये यह नहीं माना जा सकता कि आवेदक ने बिना किसी वाद कारण के शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण होने के लगभग 5 वर्ष उपरांत प्रस्तुत शिकायत में कब्जा संबंधी वाद विषय को व्यवहार वाद बताया है। लेकिन किसी भी कॉलोनी के पूर्ण होने उपरांत भी आधिपत्य के संबंध में प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद होना संभावित है और अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्रोजेक्ट में, प्रमोटर व आबंटिती के मध्य आधिपत्य संबंधी विवादों का निराकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में आता है। साथ ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-79 में सिविल न्यायालय की क्षेत्राधिकारिता का वर्जन किया गया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि ई.डब्ल्यू.एस. भूमि व अवैध निर्माण के संबंध में कार्यवाही करने हेतु सक्षम प्राधिकारी यथास्थिति संबंधित अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अथवा आयुक्त नगरपालिक निगम है। ऐसी परिस्थिति में उक्त विषयों पर आवेदक को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये उक्त विषयों को छोड़कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय प्रतीत होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत अवैध निर्माण करने, ई. डब्ल्यू.एस. भूमि पर अवैध निर्माण करने संबंधी वाद विषयों का निराकरण प्राधिकरण के माध्यम से संभव नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा डक्ट स्पेस में 12x8 फीट क्षेत्रफल के अतिरिक्त कमरे का अवैध निर्माण कर आवेदक से मांग अनुसार राशि प्राप्त नहीं होने के कारण दीवार उठाकर कमरे में कब्जा करने का लेख किया गया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक के साथ हुये सौदे अनुसार 2बी.एच.के. मकान का सौदा होने के कारण उन्होंने तीसरे कमरे को अलग कर लिया है और उक्त कमरे का स्टोर के रूप में उपयोग कर रहे हैं। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा विक्रय विलेख दिनांक 31.12.2020 में त्रुटिवश एरिया गलत अंकित हो जाने का अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण को दिनांक 04.10.2018 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो चुका है। यदि अनावेदकगण द्वारा अवैध निर्माण कार्य किया गया होता, तो कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र कैसे जारी हो सकता है? इसी प्रकार अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन विक्रय विलेख में त्रुटिवश इन्द्राज बिल्टअप एरिया और सुपर बिल्टअप एरिया को भी न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्पस् कोरबा (छ.ग.) में

प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-15/बी-103/2021-2022 में पारित आदेश दिनांक 22.06.2022 के माध्यम से सुधार करवा लिया है। आवेदक ने अपने रिजाइन्डर व अंतिम तर्क में यह लेख किया है कि उक्त सुधार आदेश के विरुद्ध विधिक उपचार विधि में उपबंधित होने के कारण आदेश का कोई प्रभाव वर्तमान शिकायत पर नहीं पड़ता है। लेकिन आवेदक ने प्राप्त विधिक उपचार अंतर्गत यदि आदेश के विरुद्ध कोई प्रकरण प्रस्तुत किया हो, तो इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह नहीं माना जा सकता कि अनावेदकगण ने अवैध निर्माण कर आवेदक के आधिपत्य के क्षेत्र में अवैध कब्जा किया है। इसी प्रकार आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विपरीत बाउंड्रीवाल का निर्माण करने, प्रोजेक्ट में समुचित अग्निशमन व्यवस्था नहीं करने, प्रोजेक्ट निर्माण हेतु खराब लाल ईंटों का प्रयोग करने, वाटर हार्वेस्टिंग नहीं स्थापित करने तथा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत बाउंड्रीवाल का निर्माण करने का लेख किया है। जबकि अनावेदकगण ने उक्त को अस्वीकार करते हुये प्रोजेक्ट में अच्छी गुणवत्ता वाली लाल ईंटों का प्रयोग करने का लेख किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने उक्त कथनों को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदक के उक्त अभिकथनों को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष