



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03418

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री बैजनाथ मिश्रा,

पता—त्रिमूर्ति कन्स्ट्रक्शन, मंगला रोड,

जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री शाहब खान,

पता—शिव नगर, उस्लापुर,

तहसील—सकरी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) अपर्णा जोहरी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक ।
- (2) शुभेन्द्र नस्कर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक ।

(प्रोजेक्ट—“बी.एन. सिटी”, लोखड़ी, तखतपुर, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA020818000655

आदेश

(दिनांक—02 / 03 / 2026)

आवेदक श्री बैजनाथ मिश्रा, पता— त्रिमूर्ति कन्स्ट्रक्शन, मंगला रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि दिनांक 15 जनवरी, 2010 को स्व. अब्दुल रज्जाक खान के पुत्र साहिब खान, निवासी—उसलापुर, जिला—बिलासपुर के साथ ग्रामा—लोखड़ी में उनके स्वामित्व वाली भूमि के क्रय के लिये एक प्रारंभिक समझौता हुआ। खसरा नं.—216/1, 2, 217, 218, 229, 233 कुल रकबा—18 एकड़ भूमि का पंजीकरण रुपये 12 लाख प्रति एकड़ की दर से किया गया था। खसरा नं.— 229 से 2.13 एकड़ और खसरा नं.—233 से 0.87 एकड़, कुल 3 एकड़ भूमि का पंजीकरण फरवरी, 2010 में निर्धारित किया गया था, जिसके लिये 25 फरवरी, 2010 को चेक क्रमांक—050418, 050419 और 050420 जारी किये गये थे। शेष भूमि का पंजीकरण मार्च औ जून, 2010 में पूरा करने की सहमति बनी थी। हाँलाकि साहिब

खान द्वारा बताया गया था कि आंशिक परिवारिक विवाद के कारण उस समय पंजीकरण पूरा नहीं हो सकता। इसके पश्चात् उक्त भूमि के संबंध में दिनांक 04.01.2010 को जारी बैंक ऑफ बड़ौदा का चेक क्रमांक-899215 जिसकी राशि रूपये 02 लाख थी, साहिब खान को दिनांक 09.02.2010 को नगद प्राप्त हुआ। अनावेदक द्वारा कहा गया इसमें कुछ समय लगेगा और प्रक्रिया को सुगम बनाने के लिये पंजीकरण के बजाय कोई वैकल्पिक तरीका अपनाने का सुझाव दिया गया। इसके बाद दिनांक 22.10.2010 को एक विकास/निर्माण समझौता पंजीकृत किया गया, जिसमें उपनिवेशक द्वारा नगर एवं ग्रामीण योजना विभाग से खसरा नं.- 233 से 50*70 फीट की पहुँच सड़क सहित कुल 11.40 एकड़ क्षेत्र को कवर करने वाली ले-आउट योजना के लिये अनमोदन प्राप्त किया गया। उक्त भूमि के संबंध में राशि रूपये 12 लाख दिनांक 10.01.2011 को चेक क्रमांक-050418 के माध्यम प्राप्त किया गया और दिनांक 16.01.2016 को चेक क्रमांक-387808 के माध्यम से स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से रूपये 05 लाख प्राप्त किया गया, इसके पश्चात् समझौते की तारीख बढ़ाते हुये चेक क्रमांक-050419 के माध्यम से रूपये 12 लाख की प्राप्त हुई। चेक क्रमांक-050420 के बदले रूपये 05 लाख प्राप्त हुये। इस प्रकार कुल राशि रूपये 36 लाख हो गई। संपूर्ण 3 एकड़ भूमि के लिये भुगतान प्राप्त हो चुका है। इसके अतिरिक्त कानूनी फीस के रूप में रूपये 50,000/- प्राप्त किया गया। हाँलाकि श्री खान द्वारा परिवार के साथ मिलीभगत करके संपत्ति उनके नाम पर स्थानांतरित कर दी गई और उनके अधिकारों का त्याग पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ले-आउट प्लॉन से लाभ कमाने के लिये भूखण्ड विक्रय कर दिये गये। उन्होंने हले ही भूखण्ड क्रमांक-22, 23, 33, 34 और 35 जिनका कुल क्षेत्रफल 9750 वर्गफुट है। रूपये 1,17,00,000/- में बेच दिये गये हैं। यह समझौते का स्पष्ट उल्लंघन है, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उप-निवेशक की सहमति के बिना संपत्ति नहीं बेची जा सकती। साकिब खान की लगभग 0.54 एकड़ भूमि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के आवास और एक बगीचे के लिये निर्धारित की गई है, इसके अतिरिक्त विकास कार्यों का पूरा खर्च उपनिवेशकवादियों द्वारा वहन किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि बिक्री से प्राप्त राशि प्राप्त राशि दी जाये और शेष भूखण्डों को रोक लगाई जाये।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदक प्रोपराईटर त्रिमूर्ति कन्स्ट्रक्शन, बिलासपुर के द्वारा अनावेदक से उसके पैतृक सहखातेदारी की भूमि मौजा ग्राम-लोखण्डी, तहसील-तखतपुर,

जिला-बुलासपुर में स्थित भूमि खसरा नं.-216/1, 2, 217, 218, 229, 233 कुल रकबा-18 एकड़ स्थित है, जिसे आवेदक के द्वारा दिनांक 15.01.2010 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य उक्त 18 एकड़ भूमि को रुपये 12 लाख प्रति एकड़ की दर से विक्रय करने का इकरारनामा निष्पादित किया गया था, जिसमें से खसरा नं.-220, रकबा-2.13 एकड़ एवं खसरा नं.-233 में से रकबा-0.83 एकड़ भूमि की रजिस्ट्री फरवरी, 2010 में की जावेगी। आवेदक के द्वारा उक्त भूमि का बयाना राशि रुपये 36 लाख चेक क्रमांक-050418, 050419, 050420 दिनांक 25.02.2010 का दिया गया था, जो कि अनादरित हो गया था। मार्च, 2010 में पुनः 4 एकड़ की रजिस्ट्री करायी जावेगी, जून, 2010 को 5 एकड़ की रजिस्ट्री जायेगी एवं शेष भूमि की रजिस्ट्री 06 माह के भीतर कर दी जावेगी, परन्तु उक्त इकरारनामा का परिपालन आवेदक की ओर नहीं किया गया है, जो कि चेक अनादरण होने एवं समयावधि बीत जाने के बाद काफी समय तक आवेदक के द्वारा रजिस्ट्री न कराये जाने के कारण उक्त इकरारनामाशुदा भूमि जो कि पैतृक संपत्ति होने से एवं सभी खातोदारों को आवश्यकतानुसार आर्थिक समस्या होने से उक्त भूमि का परिवारिक बटवारा होकर लगभग 10-12 हिस्सों में विभाजित हो गया है एवं वह लोग अब अनावेदक को किसी प्रकार का कोई सहमति नहीं दे रहे हैं, वह अपने-अपने हक-हिस्से की भूमि का विक्रय भी कर चुके हैं। आवेदक के द्वारा इकरारनामा के अनुसार यदि अनावेदक अपने भाग का पालन करने में टाल-मटोल किया होता, तो आवेदक संविदा के विनिदृष्ट अनुपालन के तहत सिविल वाद प्रस्तुत कर उक्त भूमि अपने पक्ष में रजिस्ट्री कराने के लिये नहीं लगाया है, इससे स्पष्ट प्रमाणित होता है कि आवेदक अपने भाग का पालन न करते हुये स्वयं टाल-मटोल करता रहा है, इसलिये दिनांक 15.01.2020 को किया गया इकरारनामा समय अवधि पश्चात् शून्य हो गया है। आवेदक इकरारशुदा भूमि दिनांक 15.01.2010 को परिपालन कर रजिस्ट्री करने एवं रकम न देते हुये अनावेदक को गुमराह कर उक्त भूमि में विकास करने का हवाला देते हुये अनावेदक से दिनांक 26.10.2010 को खसरा नं.-229, रकबा-0.862 तथा खसरा नं.-233, रकबा-0.352 हेक्टेयर भूमि में विकास करने, हार्वेस्टिंग सिस्टम, गार्डन/पार्क, नाली, बिजली का तार, पोल लगाकर व्यवस्था करना एवं नगर तथा ग्राम निवेश में खर्च करना, सेप्टिक टैंक, रेनवाटर आदि के लिये विकास के लिये पंजीकृत इकरारनामा निष्पादित किया गया था, परन्तु आवेदक के द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित एक भी कार्य नहीं किया गया है, इस प्रकार आवेदक के द्वारा अनावेदक को गुमराह करते हुये अनावेदक की भूमि के पीछे अपनी भूमि तक रास्ता न होने से रास्ता लेने के उद्देश्य से इस प्रकार छल और कपट करते हुये गुमराह किया गया है। आवेदक के द्वारा प्राधिकरण को झूठा एवं बढ़ा-चढ़ाकर शिकायत किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक के द्वारा माननीय अनुविभागीय अधिकारी राजस्व, तखतपुर, जिला-बिलासपुर में भी शिकायत आवेदन

किया गया था, जो कि निरस्त हो गया है। आवेदक द्वारा जिलाध्यक्ष, बिलासपुर के समक्ष भी अपील किया गया है एवं सिविल न्यायालय में भी वाद प्रस्तुत किया गया है, जो कि लंबित है। आवेदक के द्वारा किये गये इकरारनामा के अनुसार जो कि आवेदक अपने भाग का पालन न करने से विधि के नियमानुसार शून्य हो गया है, इसलिये अनावेदक के विरुद्ध झूठा एवं बढ़ा-चढ़ाकर शिकायत आवेदन प्रकरण प्रस्तुत किया गया है, जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का आवेदन है, कि अनावेदक और आवेदक के मध्य अनावेदक के भूमिस्वामित्व की भूमि को लेकर एक संविदा हुई थी, उक्त संविदा में सम्मिलित भूमि को अनावेदक द्वारा विक्रय किया जा रहा है, अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के क्रय विक्रय पर रोक लगाई जाए। जिसका अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है, कि यह विषयवस्तु प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। इकरारनामा दिनांक 15.01.2010 को हुआ था, जो समयावधि पश्चात् शून्य हो गया है, इकरारनामा अनावेदक के भूमि स्वामित्व की भूमि खसरा नंबर 229, रकबा-0.862 हेक्टेयर व खसरा नंबर-233, रकबा 0.352 हेक्टेयर भूमि का विकास करने के लिए निष्पादित किया गया था, जबकि कोई विकास नहीं किया गया है, अनावेदक को गुमराह करते हुए अनावेदक की भूमि से अपनी भूमि तक के लिए रास्ता लेने के उद्देश्य से छल किया गया। यह प्रकरण प्राधिकरण में प्रचलन योग्य नहीं है।

क्या आवेदन अधीन भूमि भू-संपदा है? अथवा संपदा है?

इकरारनामा दिनांक 22.10.2010 का अवलोकन किया गया। उक्त इकरारनामा आवेदक एवं अनावेदक के मध्य निष्पादित हुआ है, जिसमें खसरा नंबर-0.862 हेक्टेयर एवं 0.352 हेक्टेयर कुल 3 एकड़ भूमि को विकसित करने हेतु आवेदक की अपेक्षा पर उभय पक्ष द्वारा इकरार किया गया है जिसकी कंडिका-01 में उल्लेख है कि:-

- (1) द्वितीय पक्ष अर्थात् आवेदक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, बिलासपुर भूमि अभिन्यास स्वीकृत करायेगा एवं स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार उपरोक्त भूमि को विकसित करेगा और उसे भूखंडों में विभाजित करेगा।
- (2) द्वितीय पक्ष स्वीकृत अभिन्यास में उपरोक्त भूमि के हिस्से में जो भी सड़क, पार्क, नाली, बिजली के लिए पोल, तार एवं पानी की व्यवस्था करनी है, वह सारी—व्यवस्था नगर तथा ग्राम निवेश के अनुसार द्वितीय पक्ष अपने खर्च पर करेगा।
- (3) इकरारनामा निष्पादन के पश्चात् द्वितीय पक्ष होने वाले आवासीय भूखंडों में किसी तरह का भवन बनाया जाना है, का नक्शा तैयार करवायेगा।
- (4) यह कि निर्मित होने वाले भवन का प्लान नक्शा बनाना उपरोक्त भूमि पर उसके अनुसार भवन को विकसित करने आदि का खर्च द्वितीय पक्ष वहन करेगा।
- (5) यह कि उपरोक्त भूमि के अंदर स्थित मार्ग का निर्माण बिजली पानी की आपूर्ति की व्यवस्था सेप्टिक टैंक, रेनवॉटर, हार्वैस्टिंग, नाली, गार्डन के लिए जो भी खर्च होगा वह द्वितीय पक्ष वहन करेगा।
- (6) यह कि उपरोक्त भूमि पर नगर तथा ग्राम निवेश से स्वीकृति के उपरांत भवन एवं प्लॉट को बेचने को पक्का सौदा इकरारनामा द्वितीय पक्ष कर सकता है, इससे प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
- (7) यह कि उपरोक्त अनुसार कॉलोनी के विकसित होने के साथ-साथ भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त होने के पश्चात् द्वितीय पक्ष द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा के अनुसार भवन का निर्माण कराया जावेगा, संपूर्ण भवन के निर्माण की लागत को भी द्वितीय पक्ष वहन करेगा।

इसके अतिरिक्त उभय पक्ष के मध्य एक इकरारनामा दिनांक 15.01.2010 निष्पादित हुआ, जिसमें खसरा नंबर 229, रकबा—2.13 एकड़, खसरा नंबर—233 रकबा—0.83 एकड़ की रजिस्ट्री फरवरी माह में की जाएगी उल्लेखित है। उक्त इकरारनामा के लिए अनावेदक द्वारा प्रतिफल भी प्राप्त किया गया है, जिसकी पावती दिनांक 15.07.2016 है। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ अनापत्ति दिनांक 25.02.2011 प्रस्तुत की गई। जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (रा.) द्वारा कॉलोनी विकास की अनुमति दिनांक 26.07.2013 प्रदान की गई। सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (रा.) द्वारा प्रदत्त कॉलोनी विकास की अनुमति में खसरा नंबर—229 तथा सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अभिन्यास की अनापत्ति में खसरा नंबर—229 सम्मिलित है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में विधिवत् पंजीयन क्रमांक—PCGRERA020818000655 द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट है। स्पष्ट है कि खसरा नंबर—229 से संबंधित क्षेत्रफल की भूमि मात्र संपदा न होकर भू-संपदा है,

जिसके विकास एवं क्रय-विक्रय के लिए आवेदक द्वारा अनावेदक से इकरारनामा के आधार पर सक्षम प्राधिकारियों से अनुमति प्राप्त की गई है एवं अनावेदक द्वारा आवेदक से प्रतिफल प्राप्त किया गया है। अतः अधिनियम की धारा-02(zn) जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

भू-संपदा परियोजना से यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या यथास्थिति, भू-खंडों अथवा अपार्टमेंटों में, भूमि का, यथास्थिति, उक्त सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधार कार्य और संरचनाएँ और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक है, के अनुसार यह भू-संपदा प्रोजेक्ट की श्रेणी में है। चूँकि प्रश्नगत भूमि भू-संपदा है, जिसके क्रय-विक्रय को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है तथा आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अस्तु प्रस्तुत आवेदक के निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

अनावेदक की यह आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, कि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित संविदा का प्रवर्तन का विषय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। प्रस्तुत आवेदन संविदा के प्रवर्तन की विषय वस्तु नहीं है, अपितु भू-संपदा प्रोजेक्ट जिसके विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त की गई है, के संदर्भ में प्रस्तुत परिवाद के निराकरण का विषय है। अतः अनावेदक की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदन निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक की आपत्ति है कि संविदा दिनांक 15.01.2010 एवं दिनांक 22.10.2010 की है, संविदा अनुसार आवेदक द्वारा विकास का कोई कार्य नहीं किया गया है, इसलिए संविदा के अपने भाग का पालन नहीं करने के कारण इकरारनामा समयवधि पश्चात् शून्य हो गया है।

अनावेदक की उक्त आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है, सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (रा.) द्वारा दिनांक 26.07.2013 को प्रश्नगत भूमि पर कॉलोनी विकास की अनुमति प्रदान की गई है, सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा दिनांक 25.02.2011 को विकास किए जाने हेतु अनापत्ति प्रदान की गई है, चूँकि सक्षम प्राधिकारियों द्वारा प्रदत्त कॉलोनी विकास की अनुमति के परिपालन में अभी तक विकास कार्य करते हुए सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। अतः अधिनियम की धारा-03(2)(ख) के अधीन यह ऑनगोर्डिंग

प्रोजेक्ट की श्रेणी में है, अतः ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के लिए काल-सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई है, कि खसरा नंबर-229 एवं 233 से संबंधित भूमि के क्रय-विक्रय पर अनावेदक के लिए प्राधिकरण द्वारा रोक का निदेश जारी किया जाए। चूँकि उभय पक्ष द्वारा निष्पादित इकरारनामा के आधार पर खसरा नंबर-229 को सम्मिलित करते हुए सक्षम प्राधिकारियों द्वारा भू-संपदा के विकास की अनुमति प्रदान की गई है। जिसके पश्चात् प्राधिकरण द्वारा पंजीयन क्रमांक-PCGRERA020818000655 द्वारा प्रोजेक्ट पंजीकृत किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अतः आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत होता है।
8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए यह आदेश पारित किया जाता है कि अनावेदक को खसरा नंबर-229, रकबा-2.13 एकड़ भूमि के विक्रय से प्रतिबंधित किया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष