



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00099

श्रीमान विनोद कुमार सोनी पिता परदेशीराम,
निवासी - विवेकानन्द नगर, दुर्ग (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमान भोंसले कन्सलटेंसी

पार्टनर - मेसर्स राजीव भोंसले पिता- श्रवण भोंसले

निवासी - मिलेनियम प्लाजा के सामने, शकिला मेंसन द्वितीय तल,
बांसटाल रोड रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—भोंसले कन्सलटेंसी "राजवाटिका" बोरसी)

आदेश

(दिनांक— 31 / 10 / 2018)

आवेदक श्री विनोद कुमार सोनी पिता परदेशी राम निवासी विवेकानन्द नगर दुर्ग (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अन्तर्गत निर्धारित प्रारूप (Form - M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में उल्लेख किया गया है कि भोंसले कन्सलटेन्सी पार्टनर मेसर्स राजीव भोंसले पिता श्रवण भोंसले निवासी शकिला मेंसन बांसटाल, रायपुर के साथ राजवाटिका बोरसी, बेरला जिला - बेमेतरा में भूमि खसरा नं. 143 के भाग पर स्थित भूखण्ड क्र० Q - 12 रकबा 1000 वर्गफुट में 1BHK भवन क्रय करने हेतु अनुबंध किया गया। इसके लिए क्रमशः रुपये 2,25,000/- (अक्षरी दो लाख पच्चीस हजार रुपये) एवं रुपये 5,50,000/- (अक्षरी पांच लाख पचास हजार रुपये) तथा अन्य खर्च मिलाकर कुल रुपये 8,00,000/- (अक्षरी आठ लाख रुपये) तीन वर्ष पूर्व दिये जाने का उल्लेख अपने आवेदन पत्र में किया गया है।

2. दिनांक 01/08/2018 को प्राधिकरण में प्रकरण पंजीकृत करते हुए अनावेदक को सूचनापत्र जारी किया गया। नियत दिनांक 24/09/2018 को अनावेदक के अनुपस्थित



रहने के कारण तथा अनावेदक के सेन्ट्रल जेल धमतरी में निरुद्ध होने के कारण जेल अधीक्षक के माध्यम से नोटिस भेजना आदेशित किया गया तथा प्रकरण की पुनः सुनवाई दिनांक 10/09/2018 निर्धारित की गई। दिनांक 10/09/2018 की सुनवाई के दौरान नोटिस प्राप्ति के पश्चात् भी अनावेदक अनुपस्थित रहा। इसके पश्चात् दिनांक 27/09/2018 एवं दिनांक 16/10/2018 को भी अनावेदक अनुपस्थित होने के कारण उसके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की गई। शिकायतकर्ता के द्वारा तर्क के दौरान सुनवाई में यह कथन किया गया की उसके द्वारा और कुछ नहीं कहना हैं एवं शिकायत तथा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर आदेश पारित किया जाये।

3. आवेदक के आवेदन में वर्णित बिन्दु उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, प्रस्तुत तर्कों एवं समस्त तथ्यों पर विचार किया गया।

प्रकरण में निम्नानुसार विचारणीय बिन्दु उद्भूत होते हैं।

- i. क्या आवेदक की शिकायत प्राधिकरण द्वारा सुनवाई योग्य हैं।
- ii. आवेदक को प्राधिकरण से क्या अनुतोष प्रदान किया जा सकता हैं।

4. विचारणीय बिन्दु क्र. 01 (i) – प्रश्नाधीन भूखण्ड एवं उस पर निर्माण किये जाने वाला मकान अनावेदक भोंसले कन्सलटेंसी, पार्टनर राजीव भोंसले पुत्र श्रवण भोंसले द्वारा राजवाटिका कालोनी के नाम से बोरसी, जिला बेमेतरा में विकसित किया गया है। उक्त कॉलोनी का कुल रकबा 2,12,355 वर्गफुट हैं। उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन अभी तक नहीं कराया गया हैं। छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 (2) के तहत निम्नांकित स्थिति को छोड़कर रजिस्ट्रेशन अपरिहार्य है :- (a) Where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases, for exemption certificate for a real estate project prior to commencement of this Act; (c) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising, selling or new allotment of

any apartment, plot or building, as the case may be under the real estate project. उल्लेखनीय है कि प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन न कराये जाने की प्रमोटर की त्रुटि के कारण, क्रेता को क्षति हो, यह न्यायसम्मत नहीं है। अपंजीकृत प्रोजेक्ट्स के मामलों में "रेरा" द्वारा सुनवाई किये जाने के संबंध में WRIT PETITION (lodging) NO. 908 OF 2018 Mohammed Zain Khan. (Petitioner). V/s Maharashtra real Estate Regulatory Authority and others (Respondents) में माननीय उच्च न्यायालय बॉम्बे में दिया गया निर्णय यहाँ प्रासांगिक है। न्यायालय द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि रेरा में अपंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के मामलों में भी प्राधिकरण द्वारा सुनवाई की जा सकती है। अतएव प्रश्नाधीन शिकायत प्राधिकरण द्वारा सुनवाई योग्य हैं।

- (ii) अनावेदक श्री राजीव भोंसले द्वारा आवेदक के साथ किये गये एग्रीमेन्ट दिनांक 05/08/2012 में यह उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा पानी की टंकी, भवन निर्माण, कॉलम सिस्टम, विद्युतीकरण, सेनेटरी फिटिंग, टाईल्स, चौखट, दरवाजे आदि कार्य पूर्ण कर 24 माह में आवेदक को भवन उपलब्ध करायेगा।

अधिनियम की धारा 2 (2k) 5 के अंतर्गत प्रमोटर की परिभाषा में निम्नानुसार स्पष्ट किया गया है कि संप्रवर्तक (प्रमोटर) से तात्पर्य है— any other person who acts himself as a builder, colonizer, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building or apartment is constructed or plot is developed for sale; or such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public.

अनावेदक द्वारा भूखण्ड तथा भवन निर्माण की राशि आवेदक से प्राप्त की गई है। आवेदक को विक्रय की गई भूमि पर मकान निर्माण पूर्ण कर पूर्व उल्लेखित समस्त सुविधाएँ विकसित कर कब्जा दिया जाना था। अतएव स्पष्टतः अनावेदक, एक्ट के अंतर्गत प्रमोटर की परिभाषा में आता है। अतएव यह प्रकरण छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियामक और विकास) अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत सुनवाई योग्य हैं।

Om

5. (i) विचारणीय बिन्दु क्रमांक - 02 आवेदक द्वारा अपने आवेदन में उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा इकरारनामे के अनुसार समय पर मकान का कब्जा नहीं सौंपा गया है, और न ही आज दिनांक तक किसी प्रकार का कार्य शुरू किया गया है, जिससे वह आर्थिक व मानसिक रूप से पीड़ित हैं। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने तथा आर्थिक क्षतिपूर्ति की याचना अपने आवेदन पत्र में की है। आवेदक द्वारा दोनों पक्षों के मध्य हुए एग्रीमेन्ट, विक्रय-विलेख, राजस्व अभिलेख तथा अनावेदक को दी गयी राशि की रसीद की फोटो कापियाँ प्रस्तुत की गई हैं, इस संबंध में हुए इकरारनामा में पक्ष क्र० 02 क्रेता के रूप में श्री भीखम दास वैष्णव पिता गजाधार वैष्णव एवं पक्ष क्रमांक 01 में भोंसले कन्सलटेन्सी, पार्टनर राजीव भोंसले पिता श्रवण भोंसले के मध्य दिनांक 05.08.2012 को इकरारनामा हुआ है। इकरारनामा में 1000 वर्गफीट भूमि में से 500 वर्गफीट सुपर बिल्टअप भूमि पर मकान निर्माण कार्य कर भूमि सहित कुल राशि रुपये 6,21,000/- (छः लाख इक्कीस हजार) निर्धारित की गई। जिसमें रुपये 1,00,000/- (एक लाख रुपये मात्र) भूमि की कीमत तय की गई थी। शेष राशि भूखण्ड पर निर्माण कार्य हेतु थी। दिनांक 05.08.2012 को प्रथम किश्त रुपये 21,000/- देकर 13.08.2012 को इकरार किया गया है। क्रेता भीषम दास वैष्णव ने उक्त इकरारनामा के परिपेक्ष्य एक सहमति पत्र श्री विनोद कुमार सोनी पिता स्व. श्री परदेशी सोनी, क्वा० 05 ई० सेक्टर - 06, एम.जी.एम. स्कूल के पास भिलाई जिला-दुर्ग (छ.ग.) के पक्ष में सहमति प्रदान की है कि उक्त भूमि के समस्त लेन देन श्री विनोद कुमार सोनी के नाम से अंकित की जाये तथा पूर्व में की गई अग्रिम की राशि रुपये 21,000/- (इक्कीस हजार रुपये) की पावती भी विनोद कुमार सोनी के नाम से दी जाये। उक्त सहमति पत्र आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में संलग्न किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि एवं भवन निर्माण हेतु अनावेदक को दिनांक 05.08.2012 को रुपये 21,000/- , दिनांक 06.11.2012 को रुपये 8,000/-, दिनांक 17/12/2012 को रुपये 8,000/-, दिनांक 16/02/2013 को रुपये 19,000/-, दिनांक 15/04/2013 को रुपये 4,000/-, दिनांक 15/06/2013 को रुपये 12,000/-, दिनांक 06.07.2013 को रुपये 19,000/-, दिनांक 02/09/2013 को रुपये 24,000/-, दिनांक 04/10/2013 को रुपये 50,000/-, दिनांक 08/11/2013 को रुपये 50,000/- तथा दिनांक 24/06/2015 को रुपये 1,55,000/- भुगतान किया गया है। तथा दिनांक 12

Gurur

दिसम्बर 2013 को विक्रेता द्वारा भूमि पंजीयन आवेदक के पक्ष में किया गया है। इकरारनामा की शर्त के अनुसार रुपये 1,00,000/- देकर भूमि रजिस्ट्री करना था, तथा शेष राशि निर्माण कार्य की प्रगति के अनुसार किश्तों में देय होती, तथा 24 माह में भवन पूर्ण कर प्रदान किये जाने का उल्लेख किया गया है।

- (ii) अनावेदक भोंसले कन्सलटेंसी, पार्टनर राजीव भोंसले पुत्र श्रवण भोंसले द्वारा राजवाटिका कालोनी के नाम से बोरसी जिला बेमेतरा में प्रोजेक्ट विकसित किया गया है। ग्राम बोरसी के विभिन्न खसरा नं. 143,152,145,146,144/1, कुल क्षेत्रफल 2,12,355 वर्गफीट का हिस्सा हैं। इसके संबंध में कुल 6,21,000/- रुपये भूखण्ड सहित भवन निर्मित कर देने का एग्रीमेन्ट 05.08.2012 को संपादित किया गया था। मकान निर्माण में लगने वाली सामग्री जिसका उल्लेख इकरारनामा में किया गया है का उपयोग करते हुए 24 माह में मकान पूर्ण कर आधिपत्य दिया जायेगा, इस बात का उल्लेख इकरारनामे में किया गया है। अर्थात् 05.08.2014 तक निर्माण कार्य पूर्ण करने के उपरांत अनावेदक द्वारा आवेदक को कब्जा सौंप दिया जाना था। निष्पादित विक्रय-विलेख दिनांक 12.12.2013 के अनुसार अनावेदक द्वारा रुपये 1,00,000/- भूखण्ड के एवज में प्राप्त कर लिया गया था। इसके उपरांत राजस्व भू-अभिलेख में आवेदक का नाम दर्ज हो गया है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन में रुपये 8,00,000/- (अक्षरी आठ लाख रुपये) अनावेदक को भुगतान करने का उल्लेख किया है, परन्तु साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत रसीदों के अनुसार कुल रुपये 3,70,000/- (अक्षरी तीन लाख सत्तर हजार) भुगतान किया गया है। इस प्रकार भू-खण्ड एवं मकान की कुल कीमत रुपये 6,21,000/- के विरुद्ध प्रस्तुत भुगतान साक्ष्य के अनुसार कुल रुपये 3,70,000/- (अक्षरी तीन लाख सत्तर हजार) भुगतान किया गया है। भूखण्ड की कीमत रुपये 1,00,000/- हैं तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में से भूखण्ड की कीमत रुपये 1,00,000/- को कम करने के पश्चात् रुपये 2,70,000/- मकान निर्माण हेतु अनावेदक को दिया जा चुका है। वर्तमान में अनावेदक द्वारा किसी प्रकार का निर्माण कार्य शुरू नहीं किया गया है। अनावेदक जेल में निरुद्ध है, तथा इकरारनामा के अनुसार आवेदक को भवन निर्माण कर कब्जा सौंपे जाने में पूर्व में ही काफी विलम्ब हो चुका है। भूखण्ड विक्रय-विलेख निष्पादन के उपरांत आवेदक के नाम पर राजस्व भू-अभिलेख में प्रविष्टी आ

(Guan)

चुकी हैं। ऐसी स्थिति में आवेदक को उसके स्वामित्व के भूखण्ड पर मकान निर्माण से लम्बे समय तक वंचित रखना न्यायसम्मत नहीं होगा। अतः यथा स्थिति में भूखण्ड आवेदक के कब्जे में दिये जाना तथा अनावेदक के पास जमा की गई भवन निर्माण की राशि ब्याज सहित अधिनियम की धारा 18 के तहत प्राप्त करने का हकदार हैं।

(iii) उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन पत्र को स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

अनावेदक, आवेदक की भूखण्ड का कब्जा प्रदान करे एवं प्राप्त भवन निर्माण की राशि रुपये 2,70,000/- (अक्षरी दो लाख सत्तर हजार रुपये) अधिनियम की धारा 18 सहपटित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम - 17 के अनुसार संप्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा निर्धारित देय ब्याज दर, 10.70% की दर से विलम्ब की अवधि 4 वर्ष व दो माह (अर्थात् कुल 50 माह) की ब्याज राशि रुपये 1,20,366/- मूलधन सहित कुल रुपये 3,90,366/- (अक्षरी तीन लाख नब्बे हजार तीन सौ छियासठ रुपये) आवेदक को दो माह में भुगतान करना सुनिश्चित करें।



Krupa

(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

Gwen

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

Rajiv Kumar Tmta

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर