



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00120

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री महेश कुमार कुम्भारे, पिता—श्री के.सी. कुम्भारे,  
पता—मीनाक्षी नगर, बोरसी,  
जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

भोसले कन्सलटेंसी,  
पार्टनर श्री राजीव भोसले, पिता—श्री श्रवण भोसले,  
पता—राज वाटिका, भालेश्वर चौक, बोरसी,  
ब्लॉक—बेरला, जिला—बेमेतरा (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—राज वाटिका, बोरसी, जिला—बेमेतरा)

आदेश

(दिनांक— 20/12/2018)

आवेदक श्री महेश कुमार कुम्भारे, पिता—श्री के.सी. कुम्भारे, पता—मीनाक्षी नगर, बोरसी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक के प्रोजेक्ट राज वाटिका, बोरसी, जिला—बेमेतरा में रुपये 11,00,000/- का भुगतान कर घर बुकिंग कर दिनांक 11.10.2013 को प्लॉट की रजिस्ट्री कराया गया। आवेदक के अनुसार रजिस्ट्री के 2 वर्ष के भीतर घर बनाकर देने की जिम्मेदारी अनावेदक की थी, किन्तु उनके द्वारा आज दिनांक तक घर बनाकर नहीं दिया गया। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अब तक अनावेदक को कुल चार किशतों में रुपये 5,80,000/- का भुगतान किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदक का वर्तमान कार्यालय अज्ञात है तथा उसका मोबाइल भी लगातार बंद होने से संपर्क नहीं हो पा रहा है। आवेदक ने प्राधिकरण से समुचित न्याय दिलाने 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। उनके अनुपस्थित रहने पर

आवेदक ने अवगत कराया कि अनावेदक उपजेल, जिला-धमतरी में परिरुद्ध है। अनावेदक को अधीक्षक, उपजेल के माध्यम से नोटिस व दस्तावेज तामिल कराने के बावजूद उसके अनुपस्थित रहने के कारण, उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। आवेदक के अनुरोध पर प्रश्नाधीन मकान का मूल्यांकन स्वतंत्र आर्किटेक्ट से कराकर इसकी मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों का श्रवण किया गया।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट, आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने एवं समस्त प्रासंगिक तथ्यों पर विचार करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक की शिकायत प्राधिकरण द्वारा सुनवाई योग्य है ?

2. क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्मित मकान का यथास्थिति में कब्जा प्राप्त करने का हक रखता है ?

4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड एवं उस पर निर्मित अपूर्ण मकान अनावेदक भोंसले कन्सलटेन्सी पार्टनर श्री राजीव भोंसले पिता श्री श्रवण भोंसले द्वारा ग्राम-बोरसी, तह.-बेरला, जिला-बेमेतरा में राजवाटिका नाम से निर्मित किया गया है। उक्त कॉलोनी का कुल रकबा 2,12,355 वर्गफुट है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन अभी तक नहीं कराया गया है। 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 from registration under this Act;

(b) Where the promoter has received completion 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.

किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन न कराये जाने की प्रमोटर की त्रुटि के कारण, क्रेता को क्षति, हो यह न्यायसम्मत नहीं है। अपंजीकृत प्रोजेक्ट्स के मामले 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 प्रासंगिक 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 है। ?

5. प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि, अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ किये गये एग्रीमेंट दिनांक 03.08.2013 में यह उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा राजवाटिका प्रोजेक्ट में क्रांकीट रोड, पक्की नाली, बिजली, पानी, गार्डन, ट्रांसफार्मर आदि लगाकर दिया जाएगा।

अधिनियम की धारा 2 (zk) 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.**

चूँकि अनावेदक द्वारा भूखण्ड तथा भवन निर्माण के अतिरिक्त कॉलोनी के विकास हेतु भी राशि आवेदक से प्राप्त की गई है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा राजवाटिका में समस्त सुविधाएँ विकसित कर, आवेदक को विक्रय की गई भूमि पर मकान निर्माण कर कब्जा दिया जाना था। अतएव स्पष्टतः अनावेदक रैरा अधिनियम के अंतर्गत प्रमोटर की परिभाषा में आता है। अतएव यह प्रकरण छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत सुनवाई योग्य है।

6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण अभिलेख है। जिससे यह उल्लेखित है कि राजवाटिका कॉलोनी में अनावेदक द्वारा आवेदक को 1125 वर्गफुट भूमि में 682 वर्गफीट क्षेत्रफल पर मकान निर्माण कर दिया जाएगा। साथ ही इस कॉलोनी में अन्य समस्त सुविधाएँ यथा—क्रांकीट रोड, पक्की नाली, बिजली, पानी, गार्डन व ट्रांसफार्मर आदि भी अनावेदक द्वारा आवेदक को 24 माह के भीतर उपलब्ध कराई जावेगी। इकरारनामा के अनुसार उभय पक्षों के मध्य भूमि व भवन हेतु कुल रूपये 11,00,000/- में सौदा तय हुआ था। जिसमें भूमि की कीमत लगभग रूपये 1,30,000/- मात्र निर्धारित की गई थी, शेष राशि रूपये 9,70,000/- भवन निर्माण हेतु देय थी। प्रकरण में संलग्न विक्रय विलेख दिनांक 11.10.2013 से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि की रजिस्ट्री आवेदक के पक्ष में निष्पादित की जा चुकी है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूमि व मकान हेतु अनावेदक को कुल रूपये 5,80,000/- का भुगतान करने संबंधी रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार प्रश्नाधीन भूखण्ड एवं मकान की कुल कीमत रूपये 11,00,000/- के विरुद्ध आवेदक द्वारा रूपये 5,80,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। जबकि आर्किटेक्ट के मूल्यांकन के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मौजूद निर्माण कार्य की लागत लगभग रूपये 3,71,000/- मात्र है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की कीमत रूपये

1,30,000/- एवं उस पर निर्मित ढांचे की मूल्यांकित कीमत रूपये 3,71,000/- अर्थात् कुल कीमत रूपये 5,01,000/- के विरुद्ध अनावेदक को रूपये 5,80,000/- का भुगतान किया जा चुका है। स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड व उस पर निर्मित मौजूदा ढांचे की मूल्यांकित कीमत से लगभग रूपये 79,000/- का अधिक भुगतान किया जा चुका है। वर्तमान में अनावेदक जेल में निरुद्ध है तथा इकरारनामों के अनुसार आवेदक को भवन निर्माण कर कब्जा सौंपे जाने में पूर्व में ही काफी विलंब हो चुका है। भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन के उपरांत राजस्व अभिलेखों में आवेदक के नाम की प्रविष्टि की जा चुकी है। अतः ऐसी स्थिति में आवेदक को उसके स्वामित्व के भूखण्ड पर निर्मित मकान से लंबे समय तक वंचित रखना न्यायसम्मत नहीं होगा। आधे बने हुए मकान को यँ ही छोड़ देने से वह भी खंडहर में तब्दील हो जाएगा। आवेदक की ओर से तर्क के दौरान भूखण्ड एवं अर्द्धनिर्मित मकान का कब्जा शीघ्र प्राप्त कर शेष निर्माण कार्य स्वयं किए जाने की मांग की गई है। अतएव प्रश्नाधीन अर्द्धनिर्मित मकान कब्जा आवेदक को प्रदान किया जाना न्यायसम्मत है और वह इसका हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, आवेदक के भूखण्ड पर अर्द्धनिर्मित मकान का कब्जा यथास्थिति में 15 दिवस के भीतर आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। अनावेदक द्वारा 15 दिवस के भीतर विधिवत् कब्जा न सौंपे जाने की स्थिति में आवेदक स्वयं कब्जा प्राप्त करे।
2. प्रश्नाधीन अर्द्धनिर्मित मकान को पूर्ण करने के लिए शेष निर्माण कार्य आवेदक द्वारा स्वयं अपने व्यय पर किया जा सकेगा।
3. आवेदक के अपूर्ण मकान के शेष निर्माण कार्य को छोड़कर, इकरारनामा में वर्णित समस्त सुविधाओं से संबंधित विकास कार्य अनावेदक दो माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
4. आवेदक द्वारा, अनावेदक को भवन निर्माण हेतु रूपये 79,000/- का अधिक भुगतान किया जा चुका है, अतएव उक्त अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदक, आवेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
5. अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन तत्काल कराना सुनिश्चित करे।

छत्तीसगढ़



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर