



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00870

— समक्ष —

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

श्री मनोज जैन, पिता—श्री पुखराज जैन,  
निवासी—बी-301, तिरूपति अपार्टमेंट,  
टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

### विरुद्ध

(1) साईं कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्री बी.एस. प्रसाद,  
पिता—श्री बी.आर.जी. राव,  
निवासी—चौथा माला, आफिस नं.—445,  
लालगंगा व्यवसायिक परिसर, जी.ई.रोड. रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री दीपक अग्रवाल एण्ड संस एच.यू.एफ.,  
श्री दीपक अग्रवाल, पिता—श्री गिरधारी लाल अग्रवाल,  
निवासी—अम्बे ट्रेडर्स, प्रथम तल, भांगड़ा पारा गली,  
रामसागर पारा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2।

(प्रोजेक्ट—“साईं विला”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—25 / 09 / 2024)

आवेदक श्री मनोज जैन, पिता—श्री पुखराज जैन, निवासी—बी-301, तिरूपति अपार्टमेंट, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “साईं विला” भाठागांव, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—एम-23 को रूपये 11 लाख में क्रय करने हेतु

दिनांक 01.11.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित करने उपरांत रूपये दस लाख का भुगतान चेक द्वारा बयाना स्वरूप अनावेदकगण को किया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं गया। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने तथा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. अनावेदकगण को आवेदक की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति सह-जवाब में लेख किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई हेतु प्रचलनशील नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत एवं दस्तावेज से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा आवेदक को दिनांक 01.11.2013 को भूखण्ड क्रमांक-एम-23, साई विला क्रमांक-एम-19 के आबंटन हेतु दिनांक 12.11.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया गया था तथा उसके उपरांत उचित समयावधि में आवेदक द्वारा उक्त इकरारनामा के निष्पादन के संबंध में किसी प्रकार कोई कार्यवाही नहीं की गई, जिससे आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत समय बाधित होने से सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा जिस प्रोजेक्ट के संबंध में शिकायत की जा रही है, वह रेरा के अंतर्गत पंजीकृत भी नहीं है, जिससे स्पष्ट हो जाता है कि माननीय प्राधिकरण को उक्त प्रोजेक्ट के संबंध में सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है, जिससे आवेदक द्वारा प्रस्तुत सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में जो अनुतोष चाहा गया है, उसके परिपालन में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि आवेदक के पक्ष में आज दिनांक तक उपरोक्त उल्लेखित भूखण्ड का विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है, जिससे आवेदक अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध किसी प्रकार कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। यह मानने से विशेष रूप से इंकार है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दावे की विषयवस्तु माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर आती है। यहाँ विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि उक्त इकरारनामा के अनुसार उपरोक्त उल्लेखित भूखण्ड का पंजीयन उभयपक्षकारों के आपसी सहमति के अनुसार निष्पादित किया जाना तय हुआ था किन्तु आज दिनांक तक उक्त भूखण्ड के पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं हुआ है तथा अनावेदक क्रमांक-2 को प्राप्त जानकारी अनुसार आवेदक द्वारा उक्त सौदे को निरस्त किया जाकर अनावेदक क्रमांक-1 को प्रदान की गई रूपये 10 लाख को

ऋण में परिवर्तित किया गया है एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त राशि में से टी.डी.एस की राशि की कटौती की गई, जिसे आवेदक द्वारा क्लेम भी किया गया है, जिससे स्पष्ट हो जाता है कि आवेदक द्वारा उक्त राशि को ऋण में अनावेदक क्रमांक-1 को प्रदान कर दिया गया है तथा सौदा को निरस्त किया जा चुका है, जिससे आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण की सुनवाई के क्षेत्राधिकार में न होने से सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

विशेष रूप से यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध शिकायत प्रकरण क्रमांक-1676/2018 अंतर्गत धारा-138 लिखित पारक्रम्य अधिनियम भी समक्ष न्यायिक दण्डाधिकारी, रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसमें आवेदक द्वारा परिवाद पत्र में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया था कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को व्यवसाय हेतु उधार में रुपये 10 लाख प्रदान किया गया था, जिसके एवज में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को धनादेश दिनांक 09.10.2017 वास्ते रुपये 5 लाख तथा धनादेश दिनांक 09.10.2017 वास्ते रुपये 5 लाख कुल रुपये 10 लाख भुगतान प्राप्ति हेतु प्रदान किया गया था, जिसके अनादरित होने पर आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया था, जिससे स्पष्ट हो जाता है कि आवेदक द्वारा जिस रकम का उल्लेख करते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, उक्त रकम वास्तव में आवेदक द्वारा ऋण के रूप में अनावेदक क्रमांक-1 को प्रदान किया जाना स्वीकार है, जिससे स्पष्ट हो जाता है कि माननीय प्राधिकरण को उक्त मामला रकम के लेन-देन से संबंधित है, सुनवाई का क्षेत्राधिकार न होने से निरस्त किये जाने योग्य है। यह भी विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद में दिनांक 11.09.2021 को माननीय न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी, रायपुर के द्वारा आदेश पारित करते हुये स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-1 की मृत्यु हो गई है, जिससे उक्त प्रकरण प्रचलनशील न होने से समाप्त किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 को उक्त संबंध में जानकारी प्राप्त हुई, उसके द्वारा उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेज क्रमांक-आर-1 से आर-11 की सत्यापित प्रतिलिपि माननीय न्यायालय से प्राप्त की गई, जो उसे दिनांक 31.01.2024 को प्राप्त हुई, जिससे यह जानकारी अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेज के अनुरूप प्रस्तुत किया जा रहा है। यह स्पष्ट रूप से उल्लेखनीय है कि वर्तमान आवेदक को यह जानकारी होते हुये भी अनावेदक क्रमांक-1 की मृत्यु हो गई है, उसके द्वारा उक्त तथ्यों को छुपाते हुये माननीय प्राधिकरण तथा माननीय

अधिकरण के समक्ष शिकायत एवं अपील प्रस्तुत की गई है, जो आवेदक की मंशा को स्पष्ट रूप से अभिव्यक्त करता है, जिससे आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। शिकायत पत्र में उल्लेखित कथन गलत होने से मानने से इंकार है। स्पष्ट रूप से उल्लेखनीय है कि आवेदक, अनावेदक क्रमांक-2 से उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों एवं दस्तावेजों के आधार पर किसी प्रकार कोई भी अनुतोष या राहत प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। शिकायत पत्र में उल्लेखित कथन के साबित करने का भार आवेदक पर है। जब तक सिद्ध न कर दिया जावे, मानने से इंकार है। यहाँ विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध परिवाद पत्र दिनांक 12.12.2017 को माननीय न्यायालय श्रीमान न्यायिक दण्डाधिकारी प्रथम श्रेणी, रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जो परिवाद क्रमांक-1676/18 के रूप में पंजीकृत किया गया तथा आवेदक द्वारा दिनांक 17.10.2019 को अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसमें उक्त परिवाद का कोई उल्लेख आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, जिससे स्पष्ट हो जाता है कि आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-1 की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र के माध्यम से दिनांक 15.02.2024 को नोटिस को प्रकाशित किया गया। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में दिनांक 18.05.2020 को आदेश पारित किया गया कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है तथा उसे सलाह दी जाती है कि वह उपर्युक्त फोरम में अपना वाद दायर कर सकता है।

प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर आवेदक द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-195/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 22.11.2023 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.05.2020 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण-दोष पर निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।

The RERA was under legal obligation to give the finding considering the material available on record as to whether the complaint is maintainable under section 31(1) of the Act 2016. The RERA cannot decline in giving the aforesaid finding saying that it is not possible to draw the conclusion. The RERA would have given the finding considering the material available on record. Without considering the evidence available on record the RERA gave the finding that complaint is not maintainable, which is against the law. The finding of the RERA is not only perverse but suffers from illegality. Hence this tribunal finds that in the case in hand the retrial is considered as necessary, hence the impugned order passed by the RERA is set aside and matter is remanded back to the RERA with this directions that he should decide the matter afresh after giving the opportunity of hearing to both parties, framing the relevant point for determination including the limitation as earliest within outer limit of 45 from date of receiving of this order.

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 किया जा सकता है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—01** क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? **के विनिश्चयन का आधार :-** अधिनियम की धारा—2 (यद्) के अनुसार भू—संपदा परियोजना की परिभाषा दी गई है:—“भू—संपदा परियोजना से यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या यथास्थिति, भू—खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधार कार्य और संरचनाएं और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक है।”

आवेदक द्वारा यह आवेदन किया गया है कि “मेरे द्वारा जमीन खसरा नं.—677 का भाग ले आउट के अनुसार भूखंड क्रमांक एम—23, साई विला क्रमांक—एम—19 जिसका क्षेत्रफल 770 वर्गफुट जिस पर डुप्लेक्स पक्का मकान निर्मित किया जाना था, जिसका पंजीकृत विक्रय इकरारनामा के अनुसार संपूर्ण

विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 11,00,000/- अक्षरी ग्यारह लाख रूपये मात्र किया गया जिसके बयाना स्वरूप रूपये 10,00,000/- अक्षरी दस लाख रूपये चेक द्वारा भुगतान किया गया था किंतु आज दिनांक तक प्रतिवादी द्वारा मुझे मकान नहीं दिया गया।”

उपर्युक्त इकरारनामा अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व 01 नवम्बर, 2013 को आवेदक एवं अनावेदक पक्ष के मध्य निष्पादित हुआ है। यह उल्लेखनीय है कि अनुबंध अधीन संपत्ति किसी सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदित अभिन्यास का अंग नहीं है। अनुबंध के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह अनुबंध भू-खंड एम-23 साई विला क्रमांक एम-19 क्षेत्रफल 770 वर्गफीट पर निर्माणाधीन डुपलेक्स पक्का मकान के संदर्भ में है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि यह मकान किसी भूसंपदा परियोजना का हिस्सा है। प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में कोई भू-संपदा परियोजना प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है, निष्पादित अनुबंध में प्रत्येक स्थान पर संपत्ति का उल्लेख हुआ है एवं संपत्ति के सौदे के संबंध में अनुबंध है। यह अनुबंध संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य भू-संपदा के संदर्भ में निष्पादित अनुबंध नहीं है। इस अनुबंध में भू-संपदा परियोजना की परिभाषा अनुसार कोई सामान्य क्षेत्र कोई विकास कार्य कोई अनुरक्षण प्रभार कोई सुख सुविधा की उपलब्धता का कहीं उल्लेख नहीं है, इससे स्पष्ट है कि यह अनुबंध संपत्ति हस्तांतरण के संबंध में है, न कि संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य भू-संपदा परियोजना के लिये भू-संपदा के संदर्भ में है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह कहा गया है, कि प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है, उभय पक्ष के मध्य आपसी लेनदेन का संबंध था, जिसमें आवेदक द्वारा अनुबंध के अधीन दिये गये अग्रिम को ऋण में परिवर्तन कर दिया गया इस तथ्य का खंडन प्रत्युत्तर में आवेदक द्वारा किया गया है, उपर्युक्त जवाब एवं प्रत्युत्तर से स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य संपत्ति के लेनदेन एवं संपत्ति के संव्यवहार के संबंध में रिश्ता रहा है। आवेदन अनुबंध दिनांक 01 नवम्बर 2013 के आधार पर किया गया है किंतु उक्त अनुबंध संपत्ति के संव्यवहार के संबंध में है न कि भू-संपदा प्रोजेक्ट की भू-संपदा से संबंधित अनुबंध है, मेसर्स देवीनारायण हाउसिंग एंड प्रापर्टी विरुद्ध मनु करण में दिनांक 20.09.2023 को माननीय उच्च न्यायालय मद्रास द्वारा पारित आदेश की कंडिका-11.1 का उद्धरण निम्नानुसार है:- ‘Section 31 of the Act empowers that any aggrieved person may file a complaint with the Authority or the Adjudicating Officer, as the <https://www.mhc.tn.gov.in/judis> C.M.S.A. Nos. 23 and 24 of 2020 case may be, for any violation or contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder against any promoter, allottee or real estate

agent, as the case may be. Therefore, the home buyers/consumers can make a complaint under Section 31 of the Act, only, in the event of any violation or contravention of the provisions of this Act or the rules and regulation made thereunder. The definition and the provisions of the Act as stated above only to meant for the use of the same with reference to the Act and not to use the same beyond the scope of the Act. The authority or adjudicating officer or RERA are to be referred with reference to the provisions of the Act, which means, only with reference to the registered projects. They will not have any control over the unregistered project, so as to empower them deal with the grievances of the allottees of the unregistered projects. Thus, for the promoters of the unregistered projects, the provisions of RERA will have no application, hence, there is no requirement to comply with any provisions of the Act. Accordingly, the question of non-compliance of the provisions of the Act for the unregistered <https://www.mhc.tn.gov.in/judis> C.M.S.A. Nos. 23 and 24 of 2020 project does not arise. Therefore, I do not find any substance in the submission of the learned counsel for the respondents to the extent that any aggrieved person mentioned under Section 31 of the Act would apply to the unregistered real estate project as well.” एवं 11.5 का उद्धरण निम्नानुसार है:—“For all these reasons, this court holds that Authorities, Adjudicating Officer and Regulatory RERA referred to in the Act are entitled to deal with the issue regarding the registered real estate project alone. As far as unregistered real estate project is concerned, they will not have any control over the same and in case, if any person is aggrieved of the unregistgerted real estate project, they have to approach either before the civil <https://www.mhc.tn.gov.in/judis> C.M.S.A. Nos. 23 and 24 of 2020 Court or consumer forum in accordance with law and not before RERA. Accordingly, the additional Substantial Questtion of Law(e) is also answered in favour of the appellants and as against the respondents.”

माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपने प्रत्यावर्तन आदेश दिनांक 22.11.2023 में निर्देश दिया गया है कि प्राधिकरण द्वारा निष्कर्ष निकाला जाए कि प्रस्तुत आवेदन धारा-31 के अधीन विचाराधीन है अथवा नहीं? चूँकि प्रस्तुत आवेदन संपत्ति के लेनदेन के संदर्भ में है, किसी पंजीकृत भू-संपदा परियोजना के भू-संपदा के संदर्भ में नहीं है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि माननीय उच्च न्यायालय मद्रास द्वारा मेसर्स देवी नारायण एवं अन्य विरुद्ध मनुकरण विरुद्ध अन्य प्रकरण में पारित आदेश दिनांक 20.09.2023 के आलोक में आवेदन अधिनियम की धारा-31 के अधीन विचारण परिधि में नहीं है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02** क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदन प्राधिकरण क्षेत्राधिकार में नहीं है, अतः इस प्रश्न के निराकरण की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03** क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा। के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदन प्राधिकरण विचारण परिधि में नहीं है। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।
8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् आवेदक का आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नही होने के कारण निरस्त किया जाता है।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष