



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01124

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री बी.वी.जे. मोहन राव, पिता—श्री बोरा प्रकाश राव,

निवासी—क्वॉ. नं.—842/ए,

कन्स्ट्रक्शन कॉलोनी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) श्री आलोक विश्वकर्मा,

प्रोपराईटर—भगवती बिल्डकॉन,

निवासी—फ्लैट नं.—बी—101, नवदीप हाईट्स,

लिंक रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

(2) भगवती बिल्डकॉन,

निवासी—शॉप नं.—8, सेकण्ड फ्लोर,

ग्वालानी चेम्बर, व्यापार विहार,

जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

आदेश

(दिनांक—17 / 05 / 2021)

आवेदक श्री बी.वी.जे. मोहन राव, पिता—श्री बोरा प्रकाश राव, निवासी—क्वॉ. नं.—842/ए, कन्स्ट्रक्शन कॉलोनी, जिला—बिलासपुर (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 अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा भवन/भूखण्ड के नाम पर राशि प्राप्त की गई, जो आवेदक ने वर्ष 2017—2018 में किशतों में अनावेदक क्रमांक—1 को भुगतान की थी। आवेदक ने भुगतान की गई राशि के संबंध में प्राप्त रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विगत तीन वर्षों में ना तो विकास कार्य किया गया है और ना ही भूखण्ड/भवन का आधिपत्य प्रदान करने हेतु कोई कार्यवाही की गई है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण में विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन भी नहीं कराया गया है। अतः आवेदक ने

अनावेदकगण के उक्त कृत्य को व्यवसायिक कदाचरण बताते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित किये जाने तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने 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। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आर्थिक नुकसान होने के कारण उसने भगवती बिल्डकॉन के व्यवसाय को बंद कर दिया है। इस प्रकार वर्तमान में अनावेदक क्रमांक-2/भगवती बिल्डकॉन अस्तित्व में नहीं है और ना ही आवेदक के द्वारा आवेदन में उल्लेखित पते पर अनावेदक क्रमांक-2 का कार्यालय है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने वर्ष 2017 में प्रोपराईटर श्री अंजन देब की "आवासीय कॉलोनी, दिव्य परिसर" सरकण्डा, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक-19 क्रय करते हुये दिव्य परिसर बिल्डर्स से मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कराया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि उसने दिव्य परिसर में कुछ निर्माण कार्य किया है; जिसमें श्री अंजन देब के आग्रह पर आवेदक के भूखण्ड पर भी निर्माण कार्य किया है। आवेदक द्वारा श्री अंजन देब के आग्रह पर ही उपरोक्तानुसार निर्माण कार्य में व्यय की गई राशि रूपये 1,65,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी बताया है कि उसकी फर्म भगवती बिल्डकॉन द्वारा ठेकेदारी व निर्माण का कार्य किया जाता है, किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 का आवासीय कॉलोनी का निर्माण और आवासीय कॉलोनी के विक्रय संबंधी कोई व्यवसाय नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावदेक क्रमांक-1 को निर्माण के पेटे में राशि रूपये 1,65,000/- का भुगतान वर्ष 2017 एवं 2018 में किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त करने उपरांत भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है और ना ही आवेदक को भू-खण्ड व भवन का आधिपत्य दिया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने प्रमोटर श्री अंजन देब की कॉलोनी "दिव्य परिसर" में प्लॉट क्रमांक-19 क्रय किया है, जिसमें अनावेदकगण ने श्री अंजन देब के आग्रह पर कुछ निर्माण कार्य किया है और निर्माण की लागत राशि आवेदक से प्राप्त की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड श्रीमती कांता थ्वाईत से क्रय किया है। साथ ही आवेदक ने विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु दिनांक 05.05.2018 को श्री अंजन देब के साथ निर्माण अनुबंध निष्पादित किया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा ना तो विवादित भूखण्ड का विक्रय आवेदक को किया गया है और ना ही आवेदक ने मकान निर्माण हेतु अनावेदकगण के साथ कोई अनुबंध निष्पादित किया है। आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान और समाधानकारक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदकगण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) अंतर्गत परिभाषित "प्रमोटर" की श्रेणी में आता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31(1) अंतर्गत कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति किसी प्रमोटर, आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी उल्लंघन के लिये प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। परन्तु आवेदक, जो स्वयं आबंटिती है, ने अनावेदकगण के प्रमोटर या रियल एस्टेट एजेंट की श्रेणी में होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक प्राधिकरणी के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष