



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01661

— समक्ष —

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

श्रीमती रीता बंजारे, पति—श्री शिव शंकर बंजारे,  
निवासी—आदर्श चौक,  
राजातालाब, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स न्यू रायपुर डेव्हलपर्स,  
द्वारा—भागीदार एवं मुख्त्यारआम मोहम्मद आबिद सूर्या,  
फवारा चौक के पास, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.)
- (2) क्लासिक प्राईड,  
द्वारा—भागीदार—श्री गौरव गोलछा,  
निवासी—तृतीय तल, सी-34/ए,  
दिगम्बर जैन मंदिर के पास, टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री महेश मणी साहू, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री ऋषभ शर्मा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-1।
- (3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक-2

(प्रोजेक्ट—“क्लासिक सिटी”, परसुलीडीह, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA130618000123

आदेश

(दिनांक—15/07/2022)

आवेदिका श्रीमती रीता बंजारे, पति—श्री शिव शंकर बंजारे, निवासी—आदर्श चौक, राजातालाब, रायपुर (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा निर्मित प्रोजेक्ट “क्लासिक सिटी” परसुलीडीह, रायपुर में अनावेदक क्रमांक-1 से भूखण्ड क्रमांक-के-19 क्षेत्रफल 900 वर्गफीट को क्रय करने हेतु दिनांक 28.12.2017 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। इसके पश्चात् दिनांक 28.02.2018 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हुआ है। आवेदिका ने दिनांक 28.12.2017 को

ही अनावेदक क्रमांक-2 के साथ विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु निर्माण अनुबंध निष्पादित किया है। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदकगण से भूखण्ड-सह-मकान का सौदा किया था तथा प्रोजेक्ट ब्रोशर में मूल्य व भुगतान अनुसूची/मकान क्रय करने पर लगने वाले अतिरिक्त चार्ज का उल्लेख है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदकगण ने ब्रोशर के अनुरूप प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है और अपूर्ण कॉलोनी को नगर निगम को हस्तांतरित किये बगैर ही परिसर को छोड़ दिया है। आवेदिका ने मकान के निर्माण को स्तरहीन बताते हुये मकान में सीपेज की समस्या, फाल्स सीलिंग के टुकड़ों के गिरने, दीवार व छतों में दरारे पड़ने की समस्या होने का लेख किया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में अनावेदकगण को अनेकों बार सूचित करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा केवल झूठा आश्वासन दिये जाने और कोई निराकरण नहीं करने का उल्लेख किया गया है। आवेदिका ने प्रोजेक्ट में रेनवाटर हार्वेस्टिंग, जिम आदि सुविधाओं के भी अनुपलब्ध होने का उल्लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को मकान संबंधी समस्त समस्याओं के निराकरण हेतु मरम्मत कार्य करने हेतु निर्देशित किये जाने, ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सामुदायिक सुविधाओं को प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा क्षतिपूर्ति 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया है, जो अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार वह विवादित प्रोजेक्ट का एकमात्र प्रमोटर व डेव्लपर है, जिससे आवेदिका ने प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय किया है तथा अनावेदक क्रमांक-1 ने भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा अतिरिक्त चार्जेस से संबंधित दस्तावेज को कूटरचित बताया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि आवेदिका ने इकरारनामा निष्पादित करने के पूर्व प्रोजेक्ट का निरीक्षण कर विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु ठेकेदारों के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 से जानकारी चाही थी। अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त कार्य हेतु आवेदिका को तीन-चार ठेकेदारों के नाम व कान्टेक्ट नम्बर उपलब्ध कराये थे। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 को आवेदिका तथा अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुये संव्यवहार के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक

क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका ने प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों में अतिक्रमण करते हुये अवैध निर्माण कराया है, जिसे रोकने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका से आग्रह किया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने तथा रहवासी समिति का गठन करने हेतु नोटिस प्रेषित किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसने विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर लिया है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है। आवेदिका द्वारा अवैध निर्माण किये जाने के कारण अन्य आबंटितियों को भी क्षति हो रही है। अनावेदक क्रमांक-1 ने पुनः उल्लेख किया है कि उसने विवादित मकान का निर्माण नहीं किया है और ना ही उसे निर्माण संबंधी समस्याओं के बारे में कोई जानकारी है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने वायदे अनुसार प्रोजेक्ट में समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट में जिम तथा रेनवाटर हार्वेस्टिंग संबंधी सुविधा पूर्व से ही उपलब्ध होने का लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका के आवेदन को सारहीन बताते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह-जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह उल्लेख किया है कि आवेदिका द्वारा बिना किसी वाद कारण के असत्य व सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार वह सिविल ठेकेदार है, जिसके द्वारा मकान निर्माण का कार्य किया जाता है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 प्रोजेक्ट प्रमोटर नहीं है और आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत व्यवहार-वाद होने के कारण माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के साथ सिविल ठेकेदार के रूप में मकान निर्माण करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया है तथा मकान का आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत आवेदिका ने मकान को किराये पर भी दे दिया है। आवेदिका द्वारा मकान निर्माण हेतु भी अनावेदक क्रमांक-2 से स्वयं संपर्क किये जाने का उल्लेख भी अनावेदक क्रमांक-2 ने किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित प्रोजेक्ट के प्रमोटर नहीं होने तथा प्रोजेक्ट संबंधी कोई विकास कार्य नहीं करने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि आवेदिका के पति द्वारा सीपेज की समस्या के बारे में सूचित किये जाने पर अनावेदक क्रमांक-2 की टीम ने मकान का निरीक्षण करने का भी प्रयास किया। किन्तु मकान किरायेदार के अनुपलब्ध होने के कारण वह तीन-चार दिन बाद ही मकान का निरीक्षण करा पाया। अनावेदक क्रमांक-2 ने निरीक्षण उपरांत पाये गये एक छोटे सीपेज क्षेत्र की मरम्मत करने का भी उल्लेख किया है। इसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 ने अपनी टीम द्वारा मरम्मत कार्य के संबंध में किरायेदार से हस्ताक्षर प्राप्त करने का

प्रयास किये जाने के बावजूद भी किरायेदार द्वारा हस्ताक्षर करने से इंकार किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने फाल्स सीलिंग के संबंध में आवेदिका द्वारा किये गये अभिकथनों को असत्य बताते हुये उक्त सीलिंग आवेदिका/किरायेदार द्वारा विद्युत कार्य कराये जाने के कारण हटाये जाने का लेख किया है, जिसे पुनः स्थापित करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी बताया है कि वर्तमान शिकायत में नोटिस प्राप्त करने उपरांत भी उसने विवादित मकान का निरीक्षण किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा विवादित मकान में अवैध निर्माण कार्य कराया जा रहा है, जिससे अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्मित मकान के स्ट्रक्चर को नुकसान हुआ है। आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार भी मकान का आधिपत्य प्राप्त करने उपरांत मकान के रखरखाव का दायित्व आवेदिका का है। किन्तु आवेदिका ने स्वयं अतिरिक्त निर्माण करते हुये मकान को क्षतिग्रस्त किया है तथा उपरोक्त तथ्य को छुपाते हुये वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 से विवादित प्रोजेक्ट "क्लासिक सिटी" में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.02.2018 के माध्यम से रूपये 4,90,500/- में भूखण्ड क्रमांक-के-19 को क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि सौदेशुदा भूखण्ड पर रूपये 14,59,500/- में मकान निर्माण करने हेतु दिनांक 28.12.2017 को निर्माण अनुबंध निष्पादित किया है। आवेदिका ने अनावेदकगण के विरुद्ध प्रस्तुत वर्तमान शिकायत में यह उल्लेख किया है कि अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है तथा विवादित मकान का स्तरहीन होने के कारण मकान में सीपेज, दरारे तथा फाल्स सीलिंग के गिरने की समस्या है। उक्त संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका को केवल भूखण्ड विक्रय करने तथा मकान

निर्माण हेतु तीन-चार ठेकेदारों की जानकारी प्रदान करने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका तथा अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुये संव्यवहार के संबंध में कोई जानकारी नहीं होने का कथन किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया है कि वह सिविल ठेकेदार है, जिसने आवेदिका के साथ केवल मकान निर्माण करने का अनुबंध निष्पादित किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा मकान के संबंध में प्रस्तुत शिकायत को व्यवहार-वाद बताते हुये प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण का गठन प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहारों से संबंधित विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु किया गया है। अतः यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुआ संव्यवहार प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार है अथवा नहीं। आवेदिका ने अनावेदकगण को प्रोजेक्ट का प्रमोटर बताया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने केवल स्वयं के विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर होने का उल्लेख किया है। यदि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया गया हो, तो आवेदिका ने उक्त तथ्य को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसी प्रकार आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में प्रमोटर-कॉन्ट्रेक्टर के रूप में कार्य करते हुये बल्क में मकान निर्माण किये जाने को भी प्रमाणित करने का कोई प्रयास नहीं किया है। अर्थात् आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रोजेक्ट में प्रमोटर के रूप में कार्य किये जाने को प्रमाणित करने में असफल रही है। साक्ष्य के अभाव में अनावेदक क्रमांक-2 को प्रमोटर मानना उचित नहीं है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुये मकान निर्माण संबंधी संव्यवहार को प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार नहीं माना जा सकता है। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा मकान निर्माण के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध प्रस्तुत शिकायत साक्ष्य के अभाव में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से निर्मित कराये गये मकान संबंधी वाद विषय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप समस्त सुविधाओं का विकास नहीं करने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने प्रोजेक्ट ब्रोशर को संलग्न करते हुये प्रोजेक्ट में जिम, मंदिर तथा रेनवाटर हार्वेस्टिंग आदि सुविधाओं के अनुपलब्ध होने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका

के उक्त दावे को असत्य बताते हुये सक्षम प्राधिकारी, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), रायपुर, जिला-रायपुर (छ.ग.) द्वारा दिनांक 30.05.2020 को जारी विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने रेनवाटर हार्वेस्टिंग के संबंध में भी फोटोग्राफ्स व दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के उक्त अभिकथनों को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदिका का प्रोजेक्ट में सुविधायें अपूर्ण होने संबंधी अभिकथन भी स्वीकार किया जाना संभव नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष