



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01912

— समक्ष —

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

डॉ. सुमन कुमार, पिता—श्री पंचू राम,
निवासी—पशु चिकित्सक, पशु चिकित्सालय,
सिमगा, जिला—बलौदाबाजार (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

यू.के. कॉन्सेप्ट डिजाइनर,
द्वारा—(1) श्री मोहित सोलंकी,
(2) श्री अंकुर बंद,
(3) श्री विशाल विश्वकर्मा,
निवासी—441, चौथी मंजिल, मेग्नेटो मॉल,
जीवन विहार, लाभांडी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अविनाश गार्डन सिटी, सेमरिया, लालपुर, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA300618000420

आदेश

(दिनांक—24 / 07 / 2023)

आवेदक डॉ. सुमन कुमार, पिता—श्री पंचू राम, निवासी—पशु चिकित्सक, पशु चिकित्सालय, सिमगा, जिला—बलौदाबाजार (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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक द्वारा भवन निर्माण कंपनी को अनुबंध के तहत प्रोजेक्ट “अविनाश गार्डन सिटी” डी.पी.एस. स्कूल के पास सेमरिया, लालपुर में प्लॉट नं.—41 में अनुमोदित ले-आउट अनुसार भवन निर्माण कार्य का ठेका दिया गया है एवं होम लोन लेकर विभिन्न चेक मे माध्यम से रूपये 30 लाख का भुगतान किया गया है, जिसके विपरीत उनके द्वारा सिर्फ ईट का निर्माण किया गया, जो निर्माण कार्य में अरुचि को दर्शाता है। आवेदक द्वारा प्लिंथ लेवल के निर्माण हेतु दिनांक 07.06.2022 एवं दिनांक 28.06.2022 को भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा दिनांक 17.11.2022 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्ण किया गया। इसी प्रकार दिनांक 05.12.2022 को भूतल में ईट जुड़ाई हेतु

भुगतान किया गया। आवेदक द्वारा भूतल की छल ढलाई हेतु दिनांक 10.02.2023 को भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र में दिनांक 24.03.2023 को छत ढलाई पूर्ण किया गया। इससे स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा जान-बूझकर निर्माण कार्य में अनावश्यक विलंब एवं उदासीनता बरती जा रही है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत कार्य शेड्यूल के तहत कार्य निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा अनुबंध में रुपये 1313 प्रति वर्गफीट अनुसार दर तय किया गया है, जिसके तहत भूतल का निर्माण कार्य पूर्ण कर हस्तांतरित करने की कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा दिनांक 04.06.2022 को निर्माण कार्य प्रारंभ किया गया, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है। जबकि अनुबंध अनुसार 12 माह में कार्य पूर्ण कर हस्तांतरित करने का प्रावधान है। आवेदक ने अनावेदक को अपूर्ण कार्य के प्रति अवगत कराये जाने पर उनके द्वारा अभद्र, अशोभनीय व्यवहार किया जा रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि की रसीद भी नहीं दिया गया है तथा अनावेदक द्वारा अतिरिक्त राशि का भुगतान करने हेतु दबाव बनाया जा रहा है। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक को गुणवत्तायुक्त निर्माण कार्य को पूर्ण कराने हेतु निर्देशित किये जाने तथा भवन निर्माण पूर्ण कर हस्तांतरित करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) – "purpose of selling" आकर्षित नहीं होता, अधिनियम की धारा-9 अन्य किन्हीं नियम अधिनियम का उल्लंघन अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। क्योंकि आवेदक ने दिनांक 30.09.2020 को ए.डी.पी.एस. एस्टेट्स प्रा.लि. से खरीद कर मालिकाना हक प्राप्त कर लिया था, जिस पर आवेदक एवं अनावेदक ने दिनांक 01.07.2022 को अनुबंध किया, जो विक्रय प्रतिफल के अधीन नहीं था। इसलिये धारा-2(zk) किन्हीं कारणों से आकर्षित नहीं होता है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिये। "कोई भी व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिये, प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा।" इससे स्पष्ट है कि आवेदक ने उक्त प्रावधानों के विरुद्ध गलत शिकायत प्रस्तुत किया है, इसलिये निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक ने अपनी शिकायत

में अनावेदक को भुगतान के विपरीत गुणवत्तायुक्त निर्माण कार्य पूर्ण करने एवं भवन निर्माण पूर्ण कर हस्तांतरित करने का लेख किया है। इससे स्पष्ट है कि आवेदक हस्तांतरण की मांग कर रहा है। अनावेदक संपदा का विक्रय नहीं कर रहा है, ना ही विक्रेता का कोई एजेंट की भूमिका में है और ना ही संप्रवर्तक की भूमिका में है। अनावेदक व्यक्तिगत रूप से छ.ग. में कहीं भी एकल निजी भूमि पर एकल या निर्माण अनुबंध कर निर्माण का कार्य करता है। आवेदक की मांग है कि भुगतान प्राप्त कर भवन निर्माण पूर्ण नहीं किया है, जो अनुबंध के परिपालन में सिविल वाद का प्रकरण होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदक से अनुबंध रूपये 51,78,760/- का हुआ है। अनावेदक को भवन निर्माण जुलाई, 2023 तक पूर्ण करना था। अनावेदक को अनुबंध अनुसार कार्य को गति देने के लिये मार्च, 2023 में रूपये 9 लाख की राशि की मांग की। परन्तु आवेदक ने मात्र रूपये 5,20,197/- था तथा शेष राशि नगद देना चाह रहा था, जो अनावेदक ने नगद राशि लेने से इंकार किये जाने से वाद-विवाद शुरू हो गया। क्योंकि आवेदक को बैंक से रूपये 40 लाख का ऋण मिल सकता था। आवेदक ने रूपये 51 लाख निर्माण व आंतरिक सज्जा पूर्ण करने हेतु लगभग रूपये 70 लाख का खर्च आता है, जो आवेदक शासकीय कर्मचारी होने से परेशानी के कारण शेष रकम नगद खर्च करने की मंशा के चलते वाद-विवाद उत्पन्न हुआ है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदक ने प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत असत्य पर आधारित है, जिसमें तथ्यों को छुपाया गया है। आवेदक वेटनरी सहायक सर्जन वेटनरी डॉक्टर सिमगा की शासकीय शील लगाकर हस्ताक्षर किये हैं, इसलिये आवेदक सहायक वर्जन होते हुये, जो निर्माण शासकीय होना दर्शाता है, जिससे अनावेदक का कोई सरोकार नहीं है। अनावेदक द्वारा आगे लेख किया है कि आवेदक के नाम से न भूमि है। जबकि भूमिस्वामी श्रीमती ममता सोनवानी है। अनुबंध अनावेदक व श्रीमती ममता सोनवानी के मध्य हुआ है। आवेदक ने छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 की धारा-36 (4) "जहाँ शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा-56 के अंतर्गत उपबंधित है। ऐसा पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार के प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति शिकायत अथवा शिकायत कही सूचना के उत्तर के साथ मामला हो संलग्न की जानी चाहिये" परन्तु आवेदक द्वारा हस्ताक्षर करने के लिये विभाग के प्रतिनिधि के रूप में अधिकार पत्र प्रस्तुत नहीं किया है और न ही भूमिस्वामी श्रीमती ममता सोनवानी के प्रतिनिधि के रूप में अधिकार पत्र प्रस्तुत किया है। अधिनियम की धारा-56 के प्रावधान पूर्ण नहीं है, इसलिये प्रथम दृष्टया प्रकरण निरस्त किये जाने

योग्य है। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-10, दिनांक 22.05.2018 में उल्लेखित प्रावधानों का उल्लंघन नहीं किया है। परिपत्र क्रमांक-10 के कंडिका-1(1) में यह उल्लेख है कि "ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंट या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिये सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंट में संपरिवर्तित करता है। इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है। अनावेदक ने स्पष्ट किया है कि (1) उक्त तथ्य "भवन का सभी अपार्टमेंट या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने प्रयोजन" – अनावेदक का विक्रय का कोई प्रयोजन नहीं है और न ही अनावेदक परियोजना में किसी भी संपत्ति में कोई अधिकार रखता है, जिसे अनावेदक विक्रय कर सके। क्योंकि श्रीमती ममता सोनवानी ने दिनांक 30.09.2020 को ए.डी.पी.एल. एस्टेट्स प्रा.लि. से खरीद कर मालिकाना हक प्राप्त कर लिया था, जिस पर श्रीमती ममता सोनवानी व अनावेदक ने दिनांक 01.07.2022 को अनुबंध किया, जो विक्रय प्रतिफल के अधीन नहीं था। (2) उक्त तथ्य "विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंट में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है" अनावेदक का ए.डी.पी.एल. एस्टेट्स प्रा.लि. से संपत्ति भागी नहीं रखता न ही प्लॉट विक्रेता से कोई प्रतिफल पाता है, न ही कोई प्रतिफल देता है। उक्त कथन से स्पष्ट है कि कि अनावेदक ने नियम व अधिनियमों का उल्लंघन नहीं किया है। क्योंकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा क्रय की गई भूमि पर आर्किटेक्ट वर्क कर अनुबंध के तहत आवेदक का निजी उपयोग के लिये भवन निर्माण किया है, न ही प्रतिफल के लिये। अनावेदक का विक्रय करने का प्रयोजन नहीं रखता, न ही विकास के लिये कोई प्रयोजन दर्शित उत्पन्न होता है, न ही परियोजना के मालिकाना हक में अनावेदक का कोई हस्तक्षेप है। अनावेदक ने खंड के प्रयोजनों के लिये, जहाँ ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिये किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंट में संपरिवर्तित करता है। किसी भूखण्ड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंट या भूखण्ड का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं, तो उन दोनों को प्रमोटर समझा जायेगा। अनावेदक ने स्पष्ट किया है कि विक्रय के लिये किसी भवन का निर्माण करता है। यहाँ अनावेदक न तो विक्रय के लिये निर्माण कर रहा है। न ही अनावेदक अपार्टमेंट संपरिवर्तित करता है, न ही अनावेदक परियोजना के मालिक से प्राप्त मुख्तारनामा के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है, न ही अनावेदक परियोजना के मालिक को किसी प्रतिफल या अनुबंध के अधीन है। न ही अनावेदक परियोजना में हस्तक्षेप करने का अधिकारी है। बहुत सी परियोजनाओं में प्लॉट विकसित कर विक्रय किये जा रहे हैं। जहाँ क्रेता प्लॉट क्रय के पश्चात् स्वयं घर बनाये या किसी को ठेका पर दे दिया जाता। अनावेदक ने उसी सिद्धांत पर ठेका लिया है। न कि परियोजना में

प्रमोटर बनकर और न ही अनावेदक प्रमोटर की श्रेणी में आता है। अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में उल्लेखित उद्देश्यों और कारणों का कथन क्रमांक-4 (ख) के प्रावधानों के अधीन नहीं है। क्योंकि अनावेदक का किसी भी परियोजना में सन्निर्माण 1000 मीटर से अधिक, न ही अपार्टमेंट का निर्माण करता है। श्रीमती ममता सोनवानी की भूमि 167.22 वर्गमीटर अर्थात् 1800 वर्गफीट है।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में किया गया तथ्यों का वर्णन जवाब में भी किया गया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत झूठी शिकायत को तथ्यों के आधार पर सिविल वाद होने के कारण माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा सारहीन शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने आवेदक से रुपये 50,000/- दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति राशि रुपये 1,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया, प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया गया, अधिनियम की धारा-2 (zk) में संप्रवर्तक की परिभाषा दी गई है, जिसमें ऐसा व्यक्ति जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंट का या उनमें से कुछ अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने की प्रयोजन के लिये सन्निर्माण करता है अथवा सन्निर्माण कराता है या किसी विद्यमान या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संप्रवर्तित कराता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है। प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक संप्रवर्तक की परिभाषा के अधीन नहीं आता है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट "अविनाश गार्डन सिटी" से भूखण्ड क्रय कर अनावेदक से निर्माण का अनुबंध किया, जो विक्रय प्रतिफल के अधीन नहीं है। अनावेदक का यह तर्क एवं आपत्ति ग्राह्य योग्य है कि न वह संप्रवर्तक है, न वह आबंटिती है और न ही वह भू-संपदा अभिकर्ता है। अतः अधिनियम की धारा-31 व नियम 35 के अधीन प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। चूँकि यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रचलन योग्य नहीं है। अतः प्राधिकरण द्वारा वांछित अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।
5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष