



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02208

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री पीयूष यादव, पिता—श्री पुरुषोत्तम यादव,
निवासी—हनुमान मंदिर के समीप, वार्ड क्रं.—20,
शिवा रेसीडेन्सी, सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्रीराम बिल्डकॉन,
प्रोपराईटर—श्री मुकेश मिश्रा,
निवासी—517, पंचम तल, प्रोग्रेसिव पार्क,
लालपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रियांश दीवान, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक पाठक, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“शिवा रेसीडेन्सी” सेजबहार, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—29 / 05 / 2024)

आवेदक श्री पीयूष यादव, पिता—श्री पुरुषोत्तम यादव, निवासी—हनुमान मंदिर के समीप, वार्ड क्रं.—20, शिवा रेसीडेन्सी, सेजबहार, जिला—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 आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “शिवा रेसीडेन्सी” सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) में खसरा नं.—493/6, रकबा—800 वर्गफीट को कुल रूपये 17,41,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 21.11.2022 को विक्रय—विलेख निष्पादित किया गया। विक्रय किये गये मकान को ब्रोशर, समाचार पत्र तथा कई सोशल मीडिया के माध्यम से प्रचार किया गया है। कई सुविधाओं जैसे—प्रवेश द्वार, बन्द कैम्पस, उद्यान, खेल का मैदान, मंदिर, बिजली, ट्रांसफार्मर,

एस.टी.पी. संयंत्र, वर्षा जल संरक्षण, तथा सुरक्षा की गारंटी अनावेदक द्वारा उक्त विज्ञापन में प्रकाशित की गई थी। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का निर्माण जुलाई, 2023 तक पूरा करने प्रतिबद्धता दी गई है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित कई अनुज्ञाओं में उल्लेखित शर्तों को पूरा नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि इमारत संनिर्माण, अनुज्ञा तथा कॉलोनी विकास अनुज्ञा में उल्लेखित अनिवार्य शर्तें अनावेदक द्वारा पूरा नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में आवासीय इमारत निर्माण के आधारभूत सिद्धांतों का अनुपालन नहीं कर रहा है तथा सीपेज एवं रिसाव की समस्यायें मकान में उत्पन्न हो गई है। अनावेदक द्वारा आवेदक संग्रहित राशि सरकार को सेवा कर के लिये भुगतान करने से संबंधित कोई सबूत आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक इस तथ्य से अनभिज्ञ है कि मकान का निर्माण कृषि भूमि में नहीं किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा आवेदक का मकान कृषि भूमि में बनाया गया है तथा ग्राम-पंचायत को एन.ओ.सी. भी सौंप दिया गया है। यदि प्रमोटर किसी पंजीयन योग्य प्रोजेक्ट का पंजीयन कराने में लापरवाही या चूक करता है, तो अधिनियम की धारा-59 के उपबंध पृथक रूप से आकर्षित होंगे, परन्तु प्रमोटर अपने कर्तव्यों के अनुपालन में असफलता से क्रेता के अधिकार सीमित नहीं होंगे। माननीय उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा रिट याचिका नं.-908/2018 प्रकरण "मोहम्मद जैन खान विरुद्ध महाराष्ट्र भू-संपदा प्राधिकरण एवं अन्य में सुनवाई के पश्चात् आदेश दिनांक 31.07.2018 पारित किया गया, जिसमें भू-संपदा प्रोजेक्ट में रजिस्टर्ड नहीं है, उनके विरुद्ध प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्टर्ड नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विज्ञापन/ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा-59 में स्पष्ट रूप से उपबंधित है कि "यदि कोई प्रमोटर अधिनियम की धारा-03 के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, तो प्रोजेक्ट के अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक शास्ति देने का उत्तरदायी होगा।" परन्तु यदि प्रमोटर अधिनियम की धारा-59(1) के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा जारी आदेशों, निर्णयों एवं निर्देशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, उसे 03 वर्ष तक के करावास और जुर्माना से दण्डित किया जा सकेगा। अनावेदक का लापरवाही पूर्ण व्यवहार से आवेदक को आर्थिक, मानसिक क्षतिपूर्ति का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि ब्रोशर में लिखित सभी सुविधाओं को पूरा करने तथा निर्मित करने एवं आवश्यक सुरक्षा एवं सेनिटाइजेशन उपायों को स्थापित करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक को क्षतिपूर्ति राशि रूपये 5,00,000/- दिलाये जाने तथा प्रतिपूर्ति राशि रूपये 50,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने तथा अनावेदक को रेरा अधिनियम के उल्लंघन किये जाने पर शास्ति अधिरोपित किया जाये।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है, कि आवेदक द्वारा भू-संपदा अधिनियम, 2016 की धारा-31 अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की गई है। जबकि भू-संपदा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत प्रमोटर के विरुद्ध शिकायत की जाती है। अनावेदक प्रमोटर की श्रेणी में नहीं आता है, इसलिये परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक प्रमोटर की परिभाषा में नहीं आता है। क्योंकि आवेदक द्वारा कृषि भूमि को क्रय करके बिना डायवर्सन कराये बिना सक्षम अधिकारी की अनुमति से ग्राम-सेजबहार में भवन निर्माण किया गया है, इसलिये उक्त शिकायत रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत नहीं आता है, इसलिये प्रस्तुत परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक के साथ अनावेदक का किसी प्रकार का लिखित सहमति पत्र निष्पादन नहीं हुआ है, इसलिये प्रस्तुत परिवाद को निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक एक शुरुवाती दौर का ठेकेदार है, जिसमें भवन निर्माण के दौरा भवन मालिक के निर्देशों पर मजदूरों से मजदूरी पर भवन निर्माण का कार्य कराने का ठेका लिया गया था। आवेदक द्वारा अनावेदक को उक्त कृषि भूमि पर भवन निर्माण हेतु ठेका दिया गया था एवं अनावेदक को यह विदित नहीं था कि भू-स्वामी द्वारा नक्शा एवं अन्य आवश्यक मंजूरी ली गई है या नहीं। आवेदक द्वारा अनावेदक को उक्त कृषि भूमि पर भवन निर्माण हेतु ठेका दिया गया था, जिसके लिये तिथिवार दी गई राशि का उल्लेख नहीं करना आवेदक द्वारा छल की मंशा प्रतीत होती है। आवेदक द्वारा अनावेदक को चेक क्रमांक-437007, राशि 70,000/-, दिनांक 20.02.2024 का चेक अनादरित हो गया है, जिससे उत्पन्न धारा-138 परक्राम्य लिखित अधिनियम के परिवाद से बचने के लिये उक्त परिवाद प्रस्तुत किया गया है। उक्त मकान ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि पर आवेदक द्वारा किसी अन्य व्यक्ति श्रीमती प्रेरणा यादव से खरीदकर स्वयं भवन निर्माण हेतु ग्राम-पंचायत सेजबहार से अनुमति प्राप्त की है। इसलिये उक्त प्रकरण रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पोषणीय नहीं है। आवेदक द्वारा कृषि भूमि के खरीदकर मकान बनवाया गया है, इसलिये नगरीय निकाय की विकास अनुज्ञा की जवाबदारी आवेदक की है, इसलिये उक्त प्रकरण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत परिवाद पोषणीय नहीं है। आवेदक द्वारा कृषि भूमि को खरीदकर उसका डायवर्सन नहीं करवाया गया है और भवन निर्माण करवा लिया गया है, जो कि छ.ग. भूमि व्यवर्तन, 1962 का उल्लंघन है, इसलिये उक्त प्रकरण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत परिवाद पोषणीय नहीं है। अनावेदक मजदूरों से कार्य करवाकर उनकी मजदूरी दिलाने वाला एक

संगठन के तहत कार्य करता है, इसलिये उसका कार्य छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अंतर्गत नहीं आता है। इस प्रकार आवेदक द्वारा अनावेदक के माध्यम से मटेरियल खरीदकर मजदूरों से मजदूरी करवाकर ठेकेदार की हैसियत से निर्माण कार्य करवाया गया है। अनावेदक किसी तीसरे व्यक्ति से भूमि व मकान सामग्री खरीदकर मजदूरों से मजदूरी करवाकर ग्रामीण अंचल में ग्राम-पंचायत के अधिकार क्षेत्र में कोई कार्य अपनी रोजी रोटी कमाने के उद्देश्य से कार्य करने वाला व्यक्ति प्रमोटर की श्रेणी में नहीं आता है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर बिना किसी आधार पर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत की है, ताकि अनावेदक कानूनी कार्यवाहियों का डर दिखाकर आवेदक, अनावेदक को भयादोहन करके मुफ्त में मकान निर्माण करवाने की मंशा से झूठी शिकायत की है। आवेदक द्वारा अनावेदक को विश्वास में लेकर मौखिक इकरारनामा करके रुपये 11,41,000/- में भवन निर्माण करने सहमत करवा लिया गया है, जिसके मद में आवेदक द्वारा अनावेदक को रुपये 7,08,000/- प्रदान किया गया है, जिसके पश्चात् निर्माण हेतु रुपये 4,33,000/- लेना शेष है एवं आवेदक द्वारा अनावेदक को कुछ पैसों की जरूरत है, कहकर रुपये 1,55,000/- वापस किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध झूठी शिकायत की गई है, इसलिये आवेदक अनावेदक को मानसिक, शरीरिक व आर्थिक क्षतिपूर्ति के रूप में रुपये 5,00,000/- तथा वाद व्यय के रूप में रुपये 50,000/- दिलवाया जाकर न्याय प्रदान किया जावे। चेक अनादरित रुपये 70,000/- निर्माण कार्य हेतु बकाया राशि रुपये 4,33,000/- तथा वापस किये गये रुपये 1,55,000/- इस प्रकार कुल रुपये 6,58,000/- पर 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज तथा अन्य कोई अनुतोष माननीय न्यायालय दिलवाया जाये। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में विक्रय-विलेख में विक्रेता का नाम श्रीमती प्रेरणा यादव, पति-श्री थानेश यादव का उल्लेख जान-बूझकर शिकायत में नहीं किया गया है, इसलिये परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा पेमेंट रिसिप्ट में जिस रसीद का उल्लेख किया गया है, उसमें कहीं भी अनावेदक के प्रमोटर होना साबित नहीं होता है, इसलिये उक्त रसीद के आधार पर आवेदक द्वारा प्रमोटर की तरह ली गई रसीद बताकर झूठी एवं बेबुनियाद शिकायत की गई है, इसलिये उक्त परिवाद को निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा पावती स्लिप सी.एस.ई.बी में भी अनावेदक ने कोई कनेक्शन नहीं प्राप्त किया गया है तथा ग्राम-पंचायत एन.ओ.सी में भी अनावेदक का नाम का उल्लेख कहीं भी नहीं है, इस प्रकार ब्रोशर तथा फोटो ऑफ शिवा रेसीडेन्सी में अनावेदक के नाम का उल्लेख है एव इस तरह के विज्ञापन कोई भी छपवा सकता है, इस प्रकार समस्त दस्तावेजों द्वारा आवेदक अनावेदक को प्रमोटर साबित नहीं कर पाया है, इसलिये उक्त परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक का मकान खसरा नं.-493/6 अनावेदक द्वारा स्वयं खसरा नं.-493/12 का भाग अपने नाम पर खरीदा हुआ है। अनावेदक प्रमोटर

या बिल्डर होता, तो स्वयं के नाम पर 600 वर्गफुट की जमीन खरीदने की जरूरत न होती, इसलिये उक्त परिवाद बेबुनियाद एवं महज कपोल कल्पना है, जिसे आवेदक द्वारा अपने फायदे के लिये संरचित किया गया है, इसलिये उक्त परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को निरस्त करने तथा आवेदक से मानसिक, शरीरिक व आर्थिक क्षतिपूर्ति के रूप में रूपये 5,00,000/- तथा वाद व्यय के रूप में रूपये 50,000/- दिलवाया जाकर न्याय प्रदान किया जावे। चेक अनादरित रूपये 70,000/- निर्माण कार्य हेतु बकाया राशि रूपये 4,33,000/- तथा वापस किये गये रूपये 1,55,000/- इस प्रकार कुल रूपये 12,08,000/- दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया।
5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के अवलोकन अध्ययन एवं उभय पक्ष के मध्य उपस्थित अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क का परिशीलन उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं :-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक याचित अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है, यदि हाँ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगी?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह आवेदक द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि उसके द्वारा बिना व्यपवर्तित कृषि भूमि अन्य भूमि स्वामी प्रेरणा यादव से क्रय किया गया, आवेदक एवं अनावेदक के मध्य कोई विक्रय अनुबंध नहीं है, न ही उभय पक्ष के मध्य विक्रय विलेख निष्पादित हुआ है, प्रश्नगत् भू-संपदा के लिये कोई सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश से स्वीकृत अभिन्यास भी नहीं है, स्पष्ट है कि भू-संपदा प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत प्रोजेक्ट नहीं है, न ही आवेदक अनावेदक का आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध नहीं है, इसलिये आवेदक का आवेदन पत्र प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।

सुनवाई के दौरान यह स्पष्ट हुआ कि अनावेदक द्वारा 8 से अधिक इकाईयों का निर्माण अलग-अलग व्यक्तियों से अनुबंध करते हुए एक ही लोकेशन पर निर्माण किया गया है, अतः अनावेदक को विनिर्माता श्रेणी में प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन करवाना आवश्यक था, इस प्रकार अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-03 एवं 04 का उल्लंघन किया गया है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदक प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं है, इसलिये उसे प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है।
8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह आदेश पारित किया जाता है:-
 1. आवेदक का आवेदन विचारण योग्य नहीं होने से आवेदक किसी प्रकार अनुतोष का अधिकारी नहीं है। अतः आवेदन निरस्त किया जाता है।
 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत धारा-03 व 04 का उल्लंघन किये जाने के कारण पृथक से प्रकरण पंजीकृत किया जाये।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष