

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/02/2025	<p>— प्रकरण प्रस्तुत।</p> <p>— आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा-31 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अधीन फार्म-एम में प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक अविनाश स्मार्ट सिटी भू-संपदा प्रोजेक्ट जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक— PCGRERA 071218000866 द्वारा पंजीकृत है, का प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-10/रेरा/2018/246, दिनांक 25.05.2018 के अनुसार संप्रवर्तक है। अनावेदक के निरूपण पश्चात् आवेदक द्वारा उनके प्लॉट सी-6 एवं सी-7, अविनाश स्मार्ट सिटी पर भवन निर्माण हेतु अनुबंध दिनांक 21.11.2022 किया गया है। उक्त अनुबंध अनुसार अनावेदक द्वारा लागत 34,03,107/- रुपये में भवन निर्माण प्रारंभ किया गया है। अनावेदक अनुबंध के शर्त एवं परिस्थितियों को अनुबंध दिनांक 21.11.2022 का पालन करने में विफल रहा है। आवेदक द्वारा संपूर्ण लागत राशि 34,03,107/- का भुगतान किया जा चुका है एवं अतिरिक्त निर्माण हेतु 1,48,960/- रुपये का भी भुगतान किया जा चुका है, किंतु अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है, जिससे क्षुब्ध होकर आवेदक द्वारा अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है।</p> <p>अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-2 (यट) “Purpose of selling” आकर्षित नहीं होता एवं अधिनियम व नियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा अविनाश बिल्डर्स से भूमि क्रय कर मालिकानामा</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>हक प्राप्त किया है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 21.11.2022 को अनुबंध किया गया, जो कि विक्रय प्रतिफल के अधीन नहीं है। अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदक संपदा का विक्रय नहीं कर रहा है, न ही विक्रेता के किसी एजेंट की भूमिका में है, न ही संप्रवर्तक की भूमिका में है। अनावेदक व्यक्तिगत रूप से छ.ग. में कहीं भी एकल निजी भूमि पर एकल निर्माण अनुबंध कर निर्माण का कार्य करता है। अतएव प्रस्तुत प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं है।</p> <p>आवेदक द्वारा दिनांक 05.02.2025 की सुनवाई तिथि में प्रारंभिक आपत्ति पर जवाब प्रस्तुत करने के प्रति अनिच्छा व्यक्त की गई। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया।</p> <p>अधिनियम की धारा-2(यट) में संप्रवर्तक की परिभाषा निम्नानुसार दी है:- भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 की धारा-02(यट) “संप्रवर्तक से अभिप्रेत है—</p> <p>(i)ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है।(ii)ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भू-खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए विकास करता है या (iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा अध्ययन के लिए उसके पास रखी भूमि पर</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों या (ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू-खंडों, के आबंटिती की बाबत सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय या (iv) कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसायटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसायटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है या (v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है या (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है। स्पष्टीकरण. – इस खंड के प्रयोजनो के लिए, जहाँ ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू-खंड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप से दायीं होंगे।”</p> <p>आवेदक का आवेदन इस बिंदु पर आधारित है, कि प्राधिकरण का परिपत्र क्रमांक—10/रेरा/2018/246, दिनांक—</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>22.05.2018 जो कि निम्नानुसार उद्धरित है:-</p> <p>भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार, “कोई भी प्रमोटर, रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का रेरा में रजिस्ट्रेशन कराए बिना यथास्थिति, किसी प्लॉट, अपार्टमेंट, भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय का ऑफर नहीं करेगा।”</p> <p>विभिन्न माध्यमों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आए हैं कि भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट्स में सामान्यतः भू-खण्ड विक्रय के पश्चात् कई प्रमोटर्स द्वारा स्वयं की फर्म या किसी अन्य फर्म/एजेंसी के माध्यम से उन विक्रित भू-खण्डों पर मकान/भवन बनाकर उनका प्रतिफल क्रेता से लिया जाता है। इसके लिए वे क्रेता से भवन निर्माण संबंधी अनुबंध या अन्य व्यवस्थाएँ भी करते हैं और इन परिस्थितियों में रेरा में रजिस्ट्रेशन कराने के संबंध में अनेक तरह की धारणाएँ हैं, जिनका समाधान आवश्यक है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार स्पष्टीकरण जारी किया जाता है-</p> <p>“अधिनियम की धारा 2 (zk) में “प्रमोटर” शब्द को स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है। जिसके अनुसार ‘प्रमोटर’ से अभिप्रेत है- ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है;</p> <p>ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भू-खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए विकास करता है; या</p> <p>(क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा अध्ययन के लिए उसके पास रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों; या</p> <p>(ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू-खंडों, के आबंटिती की बाबत सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय; या</p> <p>कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसाइटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसाइटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है; या</p> <p>ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है; या</p> <p>ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है।</p> <p>स्पष्टीकरण – इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू-खंड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को प्रमोटर समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप में दायी होंगे।”</p> <p>अधिनियम की धारा 2 (zk) अंतर्गत प्रदत्त प्रमोटर की परिभाषा के खण्ड (v) व उक्त स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है, प्रमोटर माना जाएगा। अर्थात् ऐसे प्रमोटर्स जो भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में भवन/मकान निर्माण करते हैं, उन्हें भी रेरा अंतर्गत इसका रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य होगा।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स को रजिस्ट्रेशन के समय यह स्पष्ट करना होगा कि वे भवन निर्माण संबंधी अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाओं के अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में सम्मिलित हैं।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स को Annexure-6 में वर्णित दस्तावेजों के अलावा, क्रेता के साथ भवन/मकान निर्माण संबंधी अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाओं से संबंधित दस्तावेज भी रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत करना होगा।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में भवन निर्माण के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा—प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>करने के पश्चात् ही निर्माण कार्य प्रारंभ कर सकेंगे।</p> <p>भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में भवन निर्माण की दशा में प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में विकसित की गई सुविधाओं का उल्लेख व प्रचार-प्रसार अपने प्रोस्पेक्टस में नहीं कर पाएंगे।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के मूल प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर का उल्लेख भी अपने आवेदन में करेंगे। यदि मूल प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर जारी नहीं हुआ है, तो संबंधित प्रोजेक्ट के ऑन-लाइन रेफरेंस आई.डी. का उल्लेख आवेदन में करना होगा।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के मूल प्रोजेक्ट का नाम परिवर्तित नहीं करेंगे।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स भवन/मकान निर्मित किए जाने वाले प्लॉट नंबर आदि का संपूर्ण विवरण (कुल संख्या, प्लॉट/ भवन नंबर, एरिया आदि) प्रस्तुत करेंगे।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स को भी रेरा अंतर्गत पृथक बैंक खाता संधारित करना होगा।</p> <p>ऐसे प्रमोटर्स पर भी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के समस्त प्रावधान लागू होंगे और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए संयुक्त रूप में दायी होंगे।</p> <p>उपरोक्त श्रेणी के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के भी रजिस्ट्रेशन, इस हेतु नियत तिथि 31 मई, 2018 के पूर्व कराना अनिवार्य होगा। इस श्रेणी के प्रमोटर्स को वर्तमान में ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी, इनके द्वारा एक</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>हार्डकॉपी व सॉफ्टकॉपी में प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना पर्याप्त होगा। इनके ऑनलाईन किये जाने की व्यवस्था के संबंध में संबंधित प्रमोटर्स को पृथक से सूचित किया जायेगा। के अनुसार अनावेदक संप्रवर्तक की श्रेणी में है।</p> <p>आवेदक प्राधिकरण के परिपत्र अनुसार यह उद्घाटित नहीं करता है कि अनावेदक मूल संप्रवर्तक अविनाश बिल्डर्स का कोई भागीदार अथवा अविनाश बिल्डर्स का कोई अन्य फर्म या एजेंसी है तथा मूल संप्रवर्तक अविनाश बिल्डर्स द्वारा अनावेदक की ओर से प्रतिफल प्राप्त किया गया है। जो कि परिपत्र की प्रस्तावना में है। अधिनियम की धारा-2(यट)(v) “ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है।” आवेदक अनावेदक को मुख्तारनामा धारक नहीं कह रहा है, न ही मूल संप्रवर्तक की ओर से निर्माण किया जा रहा है। न ही अनावेदक द्वारा स्वतंत्र विक्रय के प्रयोजना से निर्माण किया जा रहा है। प्राधिकरण, रेरा में भू-संपदा प्रोजेक्ट अविनाश स्मार्ट सिटी के किसी विज्ञापन विपणन बुकिंग अथवा क्रय-विक्रय पत्राचार में कहीं भी अनावेदक का अधिनियम की धारा-2(यट)(v) के अधीन उल्लेख आवेदक द्वारा प्रदर्शित नहीं है। स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्राधिकरण के उपर्युक्त परिपत्र जिसके आधार पर अनावेदक को संप्रवर्तक प्रदर्शित करते हुए आवेदन किया गया है, उक्त परिपत्र का सही निर्वचन नहीं किया गया है।</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक :- 495

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02630

आवेदक :- श्री सुरेश कुमार बिसेन, पता—मकान नं.—105, अशोका पाल्म, सेजबहार, पुराना धमतरी रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध यू.के. कॉन्सेट डिजाइनर, द्वारा— प्रोपराईटर श्री मोहित सोलंकी, पता—तृतीय तल, निर्मल टॉवर, बी/32, शैलेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट—“अविनाश स्मार्ट सिटी”, पता—सेजबहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है, कि अनावेदक अधिनियम की धारा-2(यट) के अधीन संप्रवर्तक की परिभाषा में नहीं आता है। अधिनियम की धारा-31 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-</p> <p>“प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना—(1)कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल कर सकेगा। स्पष्टीकरण—इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, ‘व्यक्ति’ के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। (2)उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए।” चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक अथवा आबंटिती अथवा भू-संपदा अभिकर्ता नहीं है, इसलिये आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31के अधीन अनावेदक के विरुद्ध प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा विचार नहीं किया जा सकता है।</p> <p>अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार की जाती है। आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।</p> <p style="text-align: right;">सही /— (संजय शुक्ला) अध्यक्ष</p>	