

# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 05/06/2023                      | <p>- प्रकरण प्रस्तुत।</p> <p>- आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री गिरीश साहू तथा अनावेदक की ओर से अधिवक्ता सुश्री गोपिका जैन।</p> <p>- शिकायतकर्ता/आवेदक श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन के द्वारा भू-संपदा (विकास एवं विनियमन) अधिनियम, 2016 की धारा-31 छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विकास एवं विनियमन) नियम, 2017 की कंडिका 35 (1) के अधीन प्रारूप-ड में शिकायत प्रस्तुत की गई। संक्षेप में शिकायत यह है कि आवेदक द्वारा स्वयं के रहवास के लिये स्वयं की भूमि 1500 वर्गफीट पर मकान निर्माण करने हेतु अनावेदक को रूपये 1,080/- प्रति वर्गफीट क्षेत्रफल के आधार पर निर्माण कार्य हेतु दिया था। अनावेदक द्वारा स्वयं को रेरा पंजीकृत ठेकेदार एवं सिविल कॉन्ट्रैक्टर बताया गया। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 19/06/2021 को एक करार नामा निष्पादित किया गया; जिसके अधीन 6 माह में अनावेदक द्वारा भवन निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना था। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भुगतान सिविल (निर्माण चरण अनुसार) निर्धारित हुआ था। आवेदक की शिकायत यह है कि दिनांक 10.06.2021 से 07.05.2022 तक रूपये 35,27,000/- का भुगतान करने के बाद भी अनावेदक द्वारा आज तक भवन निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा करार नामा का उल्लंघन करते हुये अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही हैं, अतः काम करना बंद कर दिया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक के किये गये कार्य का मूल्यांकन करवाया गया; जिसके अनुसार रूपये 14 लाख से अधिक का कार्य अभी भी बाकी है। अनावेदक द्वारा कार्य पूर्ण किये जाने हेतु धमकी दी गई है कि न तो वह स्वयं कार्य पूर्ण करेगा, न ही</p> |                                     |

## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                 | <p>किसी और को करने देगा। जबकि आवेदक ऋण लेकर निर्माण कार्य कर रहा है; जिससे आवेदक को क्षति हो रही है। आवेदक द्वारा दिनांक 12/07/2022 को थाना-डी.डी. नगर में भी लिखित शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा याचना की गई है कि अधूरे निर्माण कार्य के लिये उसे रुपये 5 लाख अनावेदक से दिलाये जाये तथा आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 35,27,000/-पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर से ब्याज राशि अनावेदक से दिलवायी जाये।</p> <p>- शिकायत की प्रति अनावेदक को प्रेषित करते हुये अनावेदक का जवाब लिया गया। अनावेदक द्वारा प्रारम्भिक आपत्ति प्रस्तुत की गयी है कि इस शिकायत की सुनवाई का क्षेत्राधिकार भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को नहीं है। अनावेदक का कार्य और उसकी प्रकृति भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अधीन नहीं आता है। अधिनियम की धारा-3(2)(a) के अधीन पंजीयन की आवश्यकता उस समय होती है; जब विकसित किये जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हो अथवा निर्मित की जाने वाली इकाईयों की संख्या 8 से अधिक हो। जबकि न तो क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक और न ही 8 इकाई से अधिक है। अतः अनावेदक द्वारा किया गया निर्माण प्राधिकरण के क्षेत्र से बाहर है। आवेदक की शिकायत असत्य मनगढ़ंत और झूठे आधारों पर है।</p> <p>- प्रतिउत्तर में आवेदक द्वारा यह कहा गया है कि लिखित इकरारनामा दिनांक 09.06.2021 हेतु प्राधिकरण को अधिनियम की धारा-3(2)(a) के अधीन सुनवाई का क्षेत्राधिकार है। क्योंकि अधिनियम में यह प्रावधानित है कि - "where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred</p> |                                     |

# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                 | <p>square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases:</p> <p>Provided that, if the appropriate Government considers it necessary, it may, reduce the threshold below five hundred square meters or eight apartments, as the case may be, inclusive of all phases, for exemption from registration under this act;"</p> <p>— प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया। तर्क में आपत्ति एवं प्रतिउत्तर को दौहराया गया। शिकायत के तथ्यों व दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आवेदक की भूमि पर मकान निर्माण पर एक लिखित करारनामा हुआ था। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य मात्र एक निजी मकान निर्माण हेतु हुआ था; जो कि भू-संपदा (विकास एवं विनियमन) अधिनियम, 2016 के विकास की श्रेणी में नहीं आता है। समुचित सरकार द्वारा रजिस्ट्रेशन में किसी प्रकार का कोई शिथिलीकरण आदेश नहीं दिया गया है। आवेदक का मकान न तो कोई प्रोजेक्ट में है न ही आवेदक सम्प्रवर्तक है और न ही आवेदक आबंटिती के तौर पर है और न ही आबंटिती की परिभाषा अंतर्गत आता है। अधिनियम की धारा-2(d) अनुसार भू-संपदा परियोजना के संबंध में आबंटिती से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा यथास्थिति भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आबंटित या विक्रय या अन्यथा अंतरित किया गया है। इसी तरह धारा-2(zk) में प्रमोटर की परिभाषा दी गयी है; जिसमें ऐसा व्यक्ति जो किसी स्वतंत्रत भवन या अपार्टमेंट वाले भवन का उनमें से कुछ का अन्य व्यक्ति, को विक्रय करने के लिये सन्निर्माण करता है या अपार्टमेंट सम्परिवर्तित करता है। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदक की स्वयं की भूमि पर अनावेदक ने निर्माण कार्य करवा रहा है; जिसमें क्रय-विक्रय नहीं हो रहा है।</p> |                                     |

# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                 | <p>इस प्रकार यह स्पष्ट है कि आवेदक की शिकायत भू-संपदा (विकास एवं विनियमन) अधिनियम 2016 के अधीन प्राधिकरण की सुनवाई की परिधि में नहीं आती है अतः प्रारंभिक आपत्ति ग्राह्य करते हुये आवेदक की शिकायत निरस्त की जाती है।</p> <p>- प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल करे।</p> <p>सही/-<br/>(धनंजय देवांगन)<br/>सदस्य</p> <p>सही/-<br/>(संजय शुक्ला)<br/>अध्यक्ष</p> |                                     |

# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की  
तारीख व स्थान

आदेश अथवा कार्यवाही

पक्षकार अथवा प्रतिनिधि  
के हस्ताक्षर

# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की  
तारीख व स्थान

आदेश अथवा कार्यवाही

पक्षकार अथवा प्रतिनिधि  
के हस्ताक्षर

# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 20

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01888

आवेदक : श्री सुरेन्द्र कुमार देवांगन, पिता-श्री दीनानाथ देवांगन, निवासी-58/309, धोबी गली, पंचायत चौक, ब्राम्हण पारा, अतुल निवास, रायपुर (छ.ग.) विरुद्ध श्री तिवारी, पिता-श्री सुरेन्द्र कुमार तिवारी, पता-3652/36, विकास विहार कॉलोनी, महादेव घाट रोड, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की  
तारीख व स्थान

आदेश अथवा कार्यवाही

पक्षकार अथवा प्रतिनिधि  
के हस्ताक्षर