



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—SM-PRO-2022-01723

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर,
पता—शास्त्री चौक रायपुर (छ.ग.)

विरुद्ध

श्री बालाजी बिल्डर्स,
द्वारा—श्री जुगल किशोर तिवारी,
निवासी—प्रथम तल, शिव अर्पण बिल्डिंग,
दक्षिण गंगोत्री सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री नीरज चौबे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

आदेश

(दिनांक—20 / 09 / 2022)

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर (छ.ग.) के द्वारा श्री बालाजी बिल्डर्स द्वारा—श्री जुगल किशोर तिवारी के प्रोजेक्ट “खसरा नं.—95/43” न्यू आदर्श नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के विरुद्ध प्रचलित प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01659 में पारित आदेश दिनांक 20.05.2022 के अनुसार “अधिनियम की धारा—10 व अधिनियम के अन्य प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण, अधिनियम की धारा—9 अंतर्गत अनावेदक का रियल एस्टेट एजेंट के रूप में छ.ग. रera पंजीयन क्रमांक—CGRERA260518A000147 (पार्टनरशिपफर्म) तथा पंजीयन क्रमांक—CGRERA100620A000479 (प्रोपराईटरशिप फर्म) निलंबित किया गया है एवं “अधिनियम की धारा—62 के अंतर्गत रुपये 25,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है।” उक्त संबंध में अनावेदक के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करते हुये छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—9 अंतर्गत रजिस्ट्रेशन के प्रतिसंहरण हेतु प्रकरण दर्ज किया गया है।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से

नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।

3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि श्री बालाजी बिल्डर्स के प्रोपराईटर श्री जुगल किशोर तिवारी प्रमोटर एवं बिल्डर नहीं है। अनावेदक के अनुसार श्री बालाजी बिल्डर्स एक प्रोपराईटरशिप फर्म है तथा अनावेदक द्वारा किसी भी प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया जा रहा है। अनावेदक ने यह लेख किया है कि श्रीमती पुष्पा यादव के द्वारा छ.ग. रेरा में श्री बालाजी बिल्डर्स की प्रोपराईटरशिप फर्म के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की थी तथा एक अनुबंध प्रस्तुत किया गया है, जिसमें यूनिट क्रमांक-10 संबंधी सौदे का उल्लेख किया गया है। अनावेदक ने उसके द्वारा किसी भी प्रोजेक्ट में विकास का कार्य नहीं किये जाने का लेख किया है तथा उक्त फर्म के माध्यम से मात्र मकान बनाकर दिये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने फर्म के छ.ग. रेरा में एजेंट के रूप में पंजीकृत होने का भी उल्लेख किया है, जिसका पंजीयन क्रमांक-CGRERAA100620A000479 बताया है। अतः अनावेदक ने प्रथम भूल होने के कारण प्रकरण में कार्यवाही को समाप्त किये जाने का अनुरोध किया है।
4. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट स्थल का प्राधिकरण के अधिकारियों से संयुक्त स्थल निरीक्षण कराकर स्थल निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त की गई तथा अनावेदक को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया।
5. प्रकरण में अनावेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। अनावेदक के जवाब, उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-9 व धारा-10 का उल्लंघन किया गया है ? यदि हाँ, तो क्या अनावेदक को प्रदत्त एजेंट के रूप में पंजीयन निरस्त किये जाने योग्य है ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब तथा प्रश्नाधीन स्थल के संयुक्त निरीक्षण रिपोर्ट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन स्थल पर अवैध कॉलोनी का निर्माण किया जा रहा है, जिसमें 14 भूखण्डों का अवैध विकास व विक्रय होने का उल्लेख रिपोर्ट में है। रिपोर्ट के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि उक्त अवैध कालोनी में ही श्रीमती पुष्पा यादव, जो वाद क्रमांक-M-PRO-2022-1659 में शिकायतकर्ता हैं, के द्वारा क्रयशुदा

भूखण्ड स्थित है, जिसका सौदा अनावेदक ने कराया है। उक्त उल्लेखित प्रकरण में प्राधिकरण ने यह पाया है कि उक्त प्रकरण में सौदे संबंधी संव्यवहार एजेंट के रूप में न करते हुये प्रमोटर के रूप में किया गया है। हाँलाकि अनावेदक ने रिपोर्ट के जवाब में प्रश्नाधीन स्थल पर उपरोक्त उल्लेखित शिकायतकर्ता को भूखण्ड विक्रय करने तथा स्थल पर हो रहे अवैध निर्माण से कोई संबंध नहीं होने का लेख किया है। लेकिन यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने अनाधिकृत रूप से अवैध कॉलोनी में सौदा करने का प्रयास किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि पूर्व में भी अनावेदक ने अन्य क्रेता श्रीमती रितु अग्रवाल के साथ अवैध प्रोजेक्ट में भूखण्ड सह-मकान को विक्रय करने का सौदा किया था, जिसके विरुद्ध श्रीमती अग्रवाल द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01097 के माध्यम से शिकायत प्रस्तुत की गई थी। उक्त प्रकरण की सुनवाई उपरांत भी प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण क्रमांक— SM-REA-2021-01336 दर्ज कर आदेश दिनांक 06.03.2021 के माध्यम से अनावेदक को उक्त कृत्य की पुनर्वावृत्ति नहीं किये जाने की चेतावनी दी गई थी। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा अवैध प्रोजेक्ट्स में विक्रय व निर्माण संबंधी संव्यवहार किया जा रहा है, जिसकी पुष्टि पूर्व में श्रीमती पुष्पा यादव द्वारा प्रस्तुत शिकायत से होती है। यहाँ यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि एक अन्य क्रेता द्वारा भी अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो वर्तमान में प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम की धारा-9 तथा 10 का उल्लंघन है। चूँकि अनावेदक को चेतावनी दिये जाने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित कृत्य की पुनर्वावृत्ति की जा रही है। अतः अनावेदक को प्रदत्त एजेंट के रूप में पंजीयन क्रमांक—CGRERA100620A000479 प्रतिसंहरित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदक फर्म के प्रोपराईटर श्री जुगल किशोर तिवारी द्वारा पार्टनरशिप फर्म के माध्यम से भी एजेंट के रूप में पंजीयन क्रमांक— CGRERA260518A000147 के रूप में भी पंजीयन कराया गया है। चूँकि फर्म के भागीदार श्री तिवारी द्वारा पूर्वोक्त उल्लेखित व्यवसायिक कदाचरण किया जा रहा है। अतः उपभोक्तों के हितों के संरक्षण हेतु उक्त पार्टनरशिप फर्म का भी पंजीयन प्रतिसंहरित किया जाना उचित प्रतीत होता है। फर्म के दूसरे भागीदार पृथक से एजेंट के रूप में पंजीयन कराने हेतु नवीन आवेदन नियमानुसार प्रस्तुत कर सकते हैं। अनावेदक द्वारा लगातार व्यवसायिक कदाचरण किये जाने के कारण अनावेदक को डिफाल्टर मानते हुये अनावेदक द्वारा रियल एस्टेट सेक्टर में एजेंट व प्रमोटर के रूप में कार्य किये जाने को भी प्रतिबंधित किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त विवादित स्थल पर हो रहे अवैध विकास के संबंध में तथा अनावेदक को रियल एस्टेट सेक्टर में कोई कार्य करने से रोकने हेतु समुचित कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला—दुर्ग तथा आयुक्त, नगर निगम,

भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को भी निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित की जा चुकी है; इसलिये पुनः कोई शास्ति अधिरोपित नहीं की जा रही है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. पंजीयन क्रमांक-CGRERA260518A000147 (पार्टनरशिपफर्म) तथा पंजीयन क्रमांक-CGRERA100620A000479 (प्रोपराईटरशिप फर्म) को प्रतिसंहरित किया जाता है।
 2. अनावेदक को डिफाल्टर मानते हुये रियल एस्टेट सेक्टर में एंजेट या प्रमोटर के रूप में कार्य करने से प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला-दुर्ग तथा आयुक्त, नगर निगम, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वह, विवादित स्थल पर अवैध विकास के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु भी कलेक्टर, जिला-दुर्ग तथा आयुक्त, नगर निगम, भिलाई जिला-दुर्ग (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करें।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष