छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02710**

– **समक्ष** –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री राजकुमार सिंह, पिता–श्री एम. पी. सिंह,
पता–क्वॉ. न.–01, पुराना आर.ई.एस. कॉलोनी,
हाई स्कूल रोड, गीदम, जिला–दंतेवाड़ा (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) मेसर्स तनु कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा प्रोपराईटर–श्री देवतनु चक्रवर्ती,
निवासी– द्वितीय तल, ईश्वरी प्लाजा,
मरीन ड्राईव के सामने, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री प्रशांत सरकार,
एक्सीक्युटिव सदस्य, तनु कन्स्ट्रक्शन,
पता–शॉप नं.–03, द्वितीय तल,
ईश्वर प्लाजा, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री कमलेश अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(2) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''देव रेसीडेन्सी'', ग्राम–उरला, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–09/04/2025)

आवेदक श्री राजकुमार सिंह, पिता–श्री एम. पी. सिंह, पता–क्वॉ. न. –01, पुराना आर.ई.एस. कॉलोनी, हाई स्कूल रोड, गीदम, जिला–दंतेवाड़ा (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–01 एक प्रोपराइटरशिप फर्म है, जो बहुमंजिला इमारतों एवं कॉलोनी विकसित कर उसे विक्रय करने का व्यवसाय करता है। अनावेदक द्वारा ग्राम–उरला, भिलाई–03, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में ''देव रेसीडेन्सी'' के नाम से कॉलोनी विकसित कर रो–हाउस का निर्माण किया जाना था, जिसके प्रत्येक मकान में एक हॉल, किचन एवं लेट–बाथ का निर्माण करना था। उपरोक्त कॉलोनी में अनावेदक द्वारा सड़क, बिजली, पानी, नाली, गार्डन

आदि सभी सुविधा दिया जाना प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक के द्वारा निर्मित किये जा रहे कॉलोनी ''देव रेसीडेन्सी'' के अंतर्गत रो–हाउस में मकान क्रय किये जाने हेतु दिनाँक 05.05.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया गया, जिसमें उभय पक्षों के द्वारा अपना–अपना हस्ताक्षर किया गया। उक्त इकरारनामा में वर्णित शर्तानुसार आवेदक के द्वारा ''देव रेसीडेन्सी'' में एक बैडरूम, एक हॉल, एक किचन कुल क्षेत्रफल 588 वर्गफुट बिल्टअप एरिया 470 वर्गफुट की कुल कीमत रूपये 6,49,000/– निर्धारित किया गया, जिसे बुकिंग पेटे आवेदक के द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 को रूपये 25,000/– चेक क्रमांक–371528 भारतीय स्टेट बैंक के माध्यम से भुगतान किया गया। शेष राशि पेटे दिनाँक 30.05.2014 तक रूपये 25,000/– तथा रूपये 5,000/– की 60 किश्त जून, 2014 के प्रथम सप्ताह से 60 माह तक, इसके अतिरिक्त रूपये 1,25,000/– भूखण्ड आबंटन पूर्व 24 माह के अंदर तथा रूपये 1,74,000/– फैमिली यूनिट पजेशन पूर्व 25वें माह से 60 माह के भीतर भुगतान किया जाना था। इस प्रकार अनावेदक को उपरोक्त ''देव रेसीडेन्सी'' के अंतर्गत रो–हाउस का निर्माण कार्य 60 माह के अंदर पूरा करना था। अनावेदक को मकान आबंटन का समय अप्रैल, 2015 से मार्च, 2016 तक एवं मकान का कब्जा दिये जाने का समय सीमा अप्रैल, 2017 से मार्च, 2019 तक निर्धारित था। परन्तु उक्त अवधि में तथा उसके पश्चात् भी आज दिनाँक अनावेदक के द्वारा मकान बनाकर उसका कब्जा आवेदक को नहीं सौंपा है। आवेदक के द्वारा उक्त मकान के परिप्रेक्ष्य में अनावेदकगण को कुल रूपये 2,55,000/– का भुगतान कर दिया गया है। परन्तु निर्धारित अवधि के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा मकान का निर्माण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा निर्धारित अवधि में मकान का निर्माण कार्य पूरा कर मकान का कब्जा नहीं सौंपने पर आवेदक द्वारा मौखिक रूप से कई बार मकान का निर्माण जल्द पूरा कर कब्जा सौंपने हेतु कहा गया, परन्तु मकान का निर्माण कार्य निर्धारित अवधि के पश्चात् भी पूरा नहीं होने पर आवेदक के द्वारा अपने एवं अन्य रिश्तेदार श्री विकास सिंह जिनके द्वारा भी उपरोक्त प्रोजेक्ट के अंतर्गत मकान क्रय किये जाने हेतु अनावेदक के साथ सौदा तय किया गया था, के साथ संयुक्त रूप से दिनाँक 14.09.2021 को पत्र प्रेषित कर जमा राशि की वापसी की माँग किया गया। परन्तु उपरोक्त नोटिस को प्राप्त करने के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा न ही मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर मकान का कब्जा सौंपा गया और न ही उक्त पत्र में वर्णित अनुसार राशि वापस किया गया, जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से अनावेदकगण को विधिक नोटिस प्रेषित करवाया गया, जिसके माध्यम से भी उसके द्वारा राशि की वापसी की माँग किया गया। उक्त विधिक नोटिस भी अनावेदकगण को प्राप्त हो गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त नोटिस का न ही पालन किया गया और न ही किसी प्रकार का कोई जवाब प्रेषित किया गया। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से

अनुतोष चाहा गया है कि भुगतान की गई राशि 2,55,000/– को मय इकरारनामा दिनाँक से वापसी दिनाँक तक 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित आवेदक को वापस दिलायी जाये। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 02 लाख दिलाये जाये। आवेदक को वाद व्यय रूपये 50,000/– दिलायी जाये तथा अन्य अनुतोष प्रदान की जाये।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया कि आवेदक पत्र की कंडिका–01 का कथन असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार है। अनावेदकगण का कथन है कि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित इकरारनामा संविदा से संबंधित है तथा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की प्रवर्तन तिथि 25.06.2016 तथा 26.04.2017 में छत्तीसगढ़ राज्य में स्थापित हुआ है। जबकि उभय पक्ष के मध्य कथित निष्पादित इकरारनामा दिनाँक 05.05.2014 को हुआ है। उक्त प्रकरण आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य भू–संपदा प्रोजेक्ट के लिये किसी भी भू–संपदा से संबंधित आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य परिवाद की विषयवस्तु नहीं है, अपितु अधिनियम के प्रवर्तन वर्ष 2017 के पूर्व निष्पादित संविदा दिनाँक 05.05.2014 के संविदा भंग की विषयवस्तु है, जो प्राधिकरण की श्रवण क्षेत्राधिकार की विषयवस्तु नहीं है। यह प्रकरण संविदा भंग का मामला है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। उभय पक्ष के मध्य क्रय–विक्रय की भूमि प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है और न ही प्रोजेक्ट संचालित है, इसलिये प्राधिकरण के श्रवण क्षेत्राधिकार एवं क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण उक्त शिकायत प्राधिकरण में प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका–01 के संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा मौजा–उरला, भिलाई–03, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में किस खसरा एवं रकबा को वाद का विषयवस्तु बनाया गया है, जिसे आवेदक द्वारा अंकित नहीं किय गया है। परिवाद की कंडिका–02 के संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदकगण द्वारा निष्पादित इकरारनामा दिनाँक 05.05.2014 को पंजीकृत नहीं होने के कारण तथा परिसीमा अधिनियम के तहत् अवैध एवं शून्य है। परिवाद की कंडिका–03 का कथन भ्रामक होने के कारण अस्वीकार है। अनावेदकगण का जवाब है कि विवादित इकरारनामा अनुसार आवेदक द्वारा इकरारनामा के शर्तों के अनुसार आवेदक द्वारा अनावेदकगण को रूपये 6,49,000/– भुगतान किया जाना था, परन्तु आवेदक द्वारा समय पर राशि का भुगतान नहीं किया गया। जबकि

इकरारनामा की कंडिका–09 में ''पक्ष क्रमांक–02 क्रेता के द्वारा लगातार तीन किश्त का भुगतान करने में चूक की जावेगी, तो उभय पक्षों के मध्य हुआ अनुबंध समाप्त माना जावेगा'' तथा कंडिका–10 में ''पक्ष क्रमांक–02 लगातार तीन किश्त में भुगतान की चूक करने पर सौदा स्वतः निरस्त हो जाने की उसके विरूद्ध कानूनी कार्यवाही आपत्ति या दावा करने का पक्ष क्रमांक–02 को कोई अधिकार नहीं होगा।'' जिस कारण प्राधिकरण से आवेदक अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। परिवाद की कंडिका–04 के संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक को रूपये 6,49,000/– जमा करना था, जिसमें से मात्र रूपये 2,55,000/– का भुगतान किया गया तथा इकरारनामा के शर्तों का उल्लंघन किया गया है, जिस कारण आवेदक के पक्ष में आबंटन किया जाना संभव नहीं है तथा इकरारनामा की कंडिका–09 के शर्तों का पालन नहीं करने के कारण सौदा स्वतः निरस्त हो चुकी है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रचलनशील नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत जवाब, तर्क का अध्ययन करने व उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण करने के पश्चात् निम्नानुसार विचारण बिंदु निर्धारित किए जाते है।

1. क्या आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 नियम 35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि दिनॉक 05.05.2014 को अनावेदक पक्ष से आवेदक का अनुबंध निष्पादित हुआ जिसके अधीन अनावेदक पक्ष द्वारा देव रेसीडेंसी के नाम से कॉलोनी विकसित कर रो हॉउस का निर्माण किया जाना था, जिसकी लागत कुल क्षेत्रफल 588 वर्गफीट बिल्टअप क्षेत्रफल 470 वर्गफीट के लिए 6,49,000/– रूपये निर्धारित थी, जिसके लिए 60 किश्त में राशि भुगतान करना था एवं 60 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था। आवेदक द्वारा 2,55,000/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है, किंतु अनावेदक पक्ष द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य नहीं सौपा गया है, अतः अनुबंध अधीन भुगतान की गई राशि 2,55,000 रूपये 18 प्रतिशत ब्याज राशि पर ब्याज सहित राशि वापिस दिलाई जावे। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में क्षेत्राधिकार पर आपत्ति की गई है। अनावेदक की आपत्ति है कि प्रस्तुत आवेदन संविदा प्रवर्तन से संबंधित विषय है, यह भू–संपदा विकास एवं विनियमन अधिनियम से संबंधित विषय नहीं है, अतः

प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है। संविदा भंग के लिए प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अनावेदक पक्ष द्वारा न तो कोई प्रोजेक्ट संचालित है और न ही कोई प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकृत किया गया है। सुनवाइ के दौरान अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि प्रश्नगत भू–संपदा के लिए सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश से कोई अभिन्यास की भी स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई है, ना ही सक्षम प्राधिकारी से किसी प्रकार की कोई विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई है, आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुज्ञा एवं अभिन्यास स्वीकृति अनुमोदन प्रदान किया गया हो, स्पष्ट है, कि अभिन्यास स्वीकृति एवं विकास अनुज्ञा के अभाव में तथा प्राधिकरण में पंजीकृत प्रोजेक्ट नहीं होने के कारण आवेदन प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है। स्पष्ट है कि अधिनियम के प्रवर्तित होने के पूर्व अवैध कॉलोनी के संबंध में एक इकरारनामा दिनाँक 05.05.2014 में निष्पादित हुआ। अवैध कॉलोनी के सबंध में कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा आवेदक को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि यह आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भू–संपदा प्रोजेक्ट के लिये किसी भी भू–संपदा से संबंधित आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य परिवाद की विषयवस्तु नहीं है, अपितु अधिनियम के प्रवर्तन 2017 के पूर्व निष्पादित संविदा दिनाँक 05.05.2014 के संविदा भंग की विषयवस्तु है, जो प्राधिकरण के श्रवण क्षेत्राधिकार की विषयवस्तु नहीं है, अतः आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष प्राधिकरण के श्रवणाधिकार से परे होने के कारण आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधारः–** इस विचारणीय बिन्दु पर विचारण किया जाना संभव नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदक को कोई अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जा सकता है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में ''देव रेसीडेंसी'' जिसमें तनु कंस्ट्रक्शन का उल्लेख है। उक्त ब्रोशर में भुगतान डी.डी., चेक या नगद देय कंडिका–09 में उल्लेखित है, ब्रोशर में कॉलोनी एवं भवनों का आर्कषक छायाचित्र बना हुआ है। स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा बिना अभिन्यास स्वीकृति प्राप्त किए बिना विकास अनुज्ञा प्राप्त किए क्रय–विक्रय हेतु प्रज्ञापना किया गया है, यह सही है, कि उक्त प्रज्ञापना अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व से जारी किया गया है, किंतु आवेदक से आवेदक द्वारा प्रस्तुत कस्टमर स्टेटमेंट देव रेसीडेंसी के अनुसार जुलाई, 2017 से अप्रैल, 2019 तक किस्त की राशि प्राप्त की गई है, स्पष्ट है, कि उक्त प्रज्ञापना के आधार पर आवेदक से क्रय–विक्रय के लिए

प्रतिफल की प्राप्ति की गई है, जो कि अधिनियम की धारा–03 जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

भू–संपदा परियोजना का भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पूर्व रजिस्ट्रीकरण–(1)कोई भी संप्रवर्तक भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर करए बिना किसी योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू–खण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथव क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगाः

स्पष्ट है कि अनावेदक पक्ष द्वारा सक्षम प्राधिकारी से अभिन्यास स्वीकृति, विकास अनुज्ञा प्राप्त करने की कार्यवाही नहीं की गई एवं प्राधिकरण में प्रोजेक्ट पंजीकरण की कार्यवाही भी नहीं की गई। अनावेदक द्वारा धारा–03 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–59 के अधीन कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

9. रजिस्ट्रार, रेरा प्राधिकरण को यह निर्देश दिया जाता है, कि अनावेदक के विरूद्ध अपंजीकृत प्रोजेक्ट ''देव रेसीडेंसी'' के विरूद्ध अधिनियम की धारा–59 के अधीन स्वप्रेरणा से प्रकरण दर्ज कर अग्रिम कार्यवाही करें।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष