



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02632

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री के.आर. दयाल, पिता—श्री रामप्रसाद,
निवासी—एम.आई.जी.—टी—77, चंदेला नगर,
रिंग रोड, क्रमांक—02, भाटिया पेट्रोल पंप के पीछे,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री पंचम केशरी, पिता—श्री बिन्देश्वरी प्रसाद केशरी,
- (2) श्री मनीष केशरी, पिता—श्री पंचम केसरी,
- (3) श्री रजनीश केशरी,
- (4) श्री निधीश केसरी, पिता—श्री पंचम केसरी,
पता—ग्राम व तहसील—पेण्ड्रा वार्ड क्रमांक—10,
जिला—गौरेला—पेण्ड्रा—मरवारी (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री राम पाण्डेय, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पंचम कॉलोनी”, पता—पेण्ड्रा, जिला—गौरेला—पेण्ड्रा—मरवाही)

आदेश

(दिनांक—20 / 08 / 2025)

आवेदक श्री के.आर. दयाल, पिता—श्री रामप्रसाद, पता—एम.आई.जी.—टी—77, चंदेला नगर, रिंग रोड, क्रमांक—02, भाटिया पेट्रोल पंप के पीछे, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा पंचम कॉलोनी में गुणवत्ता रहित एवं अपूर्ण मकान निर्मित कर आवेदक को मजबूर कर सुपुर्द किया गया, जिसके परिणामस्वरूप 01 वर्ष के भीतर 31 फीट बाउंड्रीवाल गिर गई। बिल्डर मकान का निर्माण करने के लिये रेरा अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत नहीं है। अनावेदकगण एवं आवेदक के मध्य तय हुआ था कि रुपये 35,00,000/- में जमीन

सहित मकान बनाकर देगा। बिल्डर द्वारा रजिस्ट्री के पूर्व सारी शर्त मानने को तैयार था, रजिस्ट्री के पश्चात् अपने सारी शर्त मानने से इंकार कर दिया गया। अनावेदकगण द्वारा अनुबंध करने को बोला गया था, तो साफ माना कर दिया गया। अनावेदकगण द्वारा कहा गया—“मैं लिखकर नहीं दूँगा बनाकर जो कहोगे दूँगा, दो गवाह श्री तुलसी दास महिलांग एवं श्रीमती किरण रघुवंशी के समक्ष समस्त सुविधा युक्त मकान रजिस्ट्री के 06 माह के भीतर बनाकर देने का मौखिक इकरार किया गया था, परन्तु एक वर्ष पश्चात् जो मकान बनाकर दिया गया था, वह गुणवत्ताहीन होने के कारण बाउंड्रीवाल दिनांक 15.10.2024 को गिर गई। दिनांक 25.01.2024 को मकान का गृह प्रवेश था और पानी टंकी एवं नल का टोटी नहीं लगा है। मुनिम चुनकाई को यह कहकर कि जब तक पूरा पैसा नहीं मिल जाता है, तब तक पानी टंकी एवं नल टोटी नहीं लगाना। आवेदक द्वारा रूपये 01 लाख का चेक दिनांक को दिया गया, तब जाकर मकान का गृह प्रवेश जैसे-तैसे हो पाया। गृह प्रवेश क दिन आमंत्रण पर पधारे विक्रेता श्री मनीश केशरी द्वारा बोला गया है कि एक सप्ताह के भीतर सारा अधूरा काम करवा दूँगा, परन्तु एक भी अधूरा कार्य आज पर्यन्त तक नहीं कराया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 31.01.2024 को सुबह वाट्सअप मैसेज किया गया कि 06 दिन बीत चुके हैं, एक भी अधूरा काम नहीं हुआ है, एक समस्या हो तो गिनाऊ गेट, चौखट, दरवाजा, रोलिंग, लिपाई-पुताई, रोशन दान, नल टोटी, गीजर पाईट, बिजली का भी काम बाकी है, अगर नहीं करना है, तो रहने दीजिये आप चेक मत लगाइयेगा। अभी वेतन नहीं आया होगा, पूरा काम करा दीजिये, तो एक साथ बचत पैसा दे दूँगा। इतने में ही उसी दोपहर नव निर्मित मकान पर लगा स्लाइडर गेट निकाल कर ले गया। विक्रेता की इस हरकत से स्तब्ध होकर आवेदक द्वारा उसी दिन बैंक जाकर चेक पर रोक लगा दिया गया। चूँकि मेरा परिवार गृह प्रवेश के बाद से मकान में रह रहा है, इसलिये सुरक्षा एवं आवश्यकतानुसार आवेदक द्वारा कुछ अर्जेंट जरूरी काम जैसे-दरवाजा, रोशन दान, गेट के सामने रैम्प, ए.सी. कनेक्शन, बिजली आदि का अन्य काम करा लिया गया। 09 माह पश्चात् 31 फीट लंबाई एवं 8 फीट ऊंची बाउंड्रीवाल गिर गई। दीवाल गिरने की सूचना एवं पुनः बाउंड्रीवाल बनाने के लिये कहने उसके घर गया, आवेदक के साथ विद्यालय स्टॉफ श्री केशव राम राय साथ थे। दिनांक 15.10.2024 को वाट्सअप मैसेज से सूचना दिया गया, परन्तु कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदक एक अनुसूचित जाति का कर्मचारी है, लोन लेकर मकान लिया गया है। आवेदक को बहुत आर्थिक, मानसिक एवं शरीरिक रूप से परेशान किया जा रहा है। श्री मनीष केशरी एक कांग्रेसी नेता है। ऊँची पहुँच के कारण आवेदक आये दिन धमकी दी जाती है, आप बाहरी हो आपके साथ कुछ भी हो सकता है, जिसका परिणाम अच्छा नहीं होगा। आवेदक द्वारा केश एव बैंक के माध्यम से दिनांक 08.11.2023 तक कुल राशि रूपये 33,40,000/- का भुगतान किया जा

चुका है। इकरार के अनुसार रूप्ये 1,60,000/- शेष रह गया है, जिसमें एक लाख रूपये का चेक आवेदक द्वारा विक्रेता को दिया गया, परन्तु लगा-लगाया स्लाइडर गेट निकालकर ले जाने की घटना से क्षुब्ध होकर आवेदक द्वारा बैंक को उक्त चेक का भुगतान न करने का निवेदन किया गया। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि निम्नानुसार है :-

स. क्रं.	दिनांक	भुगतान विवरण	चेक क्रमांक	राशि
01	13.12.2022	केश	-	2,00,000/-
02	13.12.2022	चेक	360114	50,000/-
03	13.12.2022	ट्रांसफार्मर	32658250296	40,000/-
04	13.12.2022	ट्रांसफार्मर खाता	32674739934 / 360116	4,10,000/-
05	14.12.2022	चेक केश आहरण	360115	50,000/-
06	20.12.2022	चेक निधीष केसरी	440794	4,50,000/-
07	22.12.2022	ट्रांसफार्मर खाता-निधीष केसरी	0011276080004 / 360118	6,25,000/-
08	22.02.2023	ट्रांसफार्मर खाता-निधीष केसरी	0011276080004 / 360120	6,10,000/-
09	09.08.2023	ट्रांसफार्मर खाता-निधीष केसरी	0011276080004 / 360124	3,00,000/-
10	17.08.2023	ट्रांसफार्मर खाता-निधीष केसरी	0011276080004 / 360125	1,00,000/-
11	08.11.2023	ट्रांसफार्मर खाता-निधीष केसरी	0011276080004 / 360127	5,00,000/-
12		बिजली कनेक्शन हेतु	-	5,000/-
13.	01.02.2024	चेक निधीष केसरी के नाम	360128 जो कि अनादरित	1,00,000/-
			कुल योग	33,40,000/-

दिनांक 30 अप्रैल, 2023 तक दीवाल भी नहीं उठ पायी, तक आवेदक द्वारा कहा गया कि इतना धीरे-धीरे काम करवायेंगे, तो वर्षों लग जायेगा, आवेदक द्वारा अनुबंध करके दो कि कब तक बनाकर दोगे। तब श्री मनीष केसरी साफ-साफ मुकर गये कि आवेदक इनकम टैक्स के दायरे में आ जाऊँगा, लिख कर नहीं दूँगा एवं बोला गया कि आवेदक आपका सारा काम करूँगा, आप जैसा कहेंगे, वैसा करके दूँगा, परन्तु 02 महीने पश्चात् सेंट्रिंग करवाना शुरू किया गया। सेंट्रिंग करने के पश्चात् आवेदक ढलाई के लिये रूपये 05 मांगने लगा, तब आवेदक द्वारा बैंक स्टेटमेंट निकाल कर हिसाब करने पर पता चला कि रूपये 24,35,000/- का भुगतान किया जा चुका है, तो आवेदक द्वारा कहा गया ढलाई

तक का पैसा प्राप्त कर चुके हैं, जो भी पैसा लेना, ढलाई के पश्चात् लेना। आवेदक के कथनानुसार गुणवत्ता के अनुरूप नहीं बनाया गया है। छत की ढलाई में 10 एम.एम. एवं 8 एम.एम. का राड लगाया गया है, कॉलम में 10 एम.एम एवं 8 एम.एम. का राड डाला गया है, जो पूर्णरूपेण मकान की मजबूती की दृष्टि से गुणवत्ताहीन है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि अनावेदकगण द्वारा अपूर्ण कार्य किया गया है, उसे पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि 4,99,297/- पर मय ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया 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 है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4 की उप-कंडिका-1 का कथन पूर्णतः असत्य, बनावटी एवं मनगढंत होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-01 एवं उसके दोनो पुत्र श्री मनीष केशरी एवं श्री रजनीश केशरी के द्वारा गुणवत्तारहित एवं अधूरा मकान निर्मित कर आवेदक को सुपुर्द कर दिया गया है, जिसके परिणाम स्वरूप 01 वर्ष के अंदर ही मकान की बाउंड्रीवाल गिर गई। आवेदक का यह कथन पूर्णतः असत्य है। गिरी हुई बाउंड्रीवाल अनावेदक क्रमांक-1 के भूमि में निर्मित स्वयं की बाउंड्रीवाल रही है, जिसे आवेदक द्वारा स्वयं गिराया जाता है और वाद कारण निर्मित किया गया है। आवेदक द्वारा मकान निर्माण पूर्ण होने पर गृह प्रवेश करने के 01 साल के पश्चात् "बाउंड्रीवाल गिर जाने के पश्चात्" को वाद कारण बताकर प्राधिकरण के समक्ष झूठा परिवाद पत्र प्रस्तुत किया गया है। मूल वाद कारण एवं परिवाद पत्र के झूठा होने का प्रमाण आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाट्सअप संदेश दिनांक 15.10.2024 एवं 16.10.2024 का मैसेज है। दिनांक 15.10.2024 के अनुसार केसरी जी पीछे के दीवाल आपका गिर गया है, मैं पूर्व ही बोला था कि पुराना दीवाल है, नया बनवा दो पर अपने बनवाया नहीं आप मिस्त्री भेजकर बनवा दीजिये। दिनांक 16.10.2024 के अनुसार केशरी भैया मेरे वाट्सअप मैसेज का जवाब नहीं दिये गये इससे प्रतीत होता है कि आप काम नहीं करवायेंगे, मैं शिकायत करने जा रहा हूँ, फिर आप मुझे दोष मत दीजियेगा। आवेदक द्वारा दिनांक 15.10.2024 एवं दिनांक 16.10.2024 के वाट्सअप मैसेज से स्वयं यह प्रमाणित है कि गिरी हुई बाउंड्रीवाल अनावेदकगण की रही है एवं परिवाद पत्र में वाद कारण आवेदक द्वारा "बाउंड्रीवाल का गिरना" बताया गया है, किन्तु अनावेदकगण को परेशान करने एवं उसके पुत्र श्री निधीश केशरी का मकान निर्माण का बकाया रकम न देने की नियत से परिवाद पत्र में

संपूर्ण शिकायत मकान निर्माण की गुणवत्ता एवं अपूर्ण निर्माण को केन्द्रित किया गया है। आवेदक द्वारा पूर्व में भी जिला-उपभोक्ता फोरम, बिलासपुर के समक्ष अनावेदकगण को परेशान करने एवं उसके पुत्र श्री निधीश केशरी का मकान निर्माण बकाया रकम न देने की नियत से परिवाद पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में फोरम के समक्ष लंबित है और अब पुनः प्राधिकरण के समक्ष परिवाद पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना आवेदक की मंशा को जाहिर कर रहा है। वास्तविकता यह कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदक को केवल भू-खण्ड क्रमांक-18 रकबा-1920 वर्गफीट भूमि ही विक्रय किया गया है एवं आवेदक के भवन का निर्माण अनावेदकगण के द्वारा नहीं किया गया है।

आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-01 के मध्य में केवल भूमि विक्रय अनुबंध दिनांक 08.12.2022 को निष्पादित किया गया था एवं निष्पादित भूमि विक्रय अनुबंध के अनुसार दिनांक 22.12.2022 को भूमि विक्रय पत्र निष्पादित किया जाकर भूमि का पंजीयन कराया गया है। भूमि विक्रय अनुबंध एवं विक्रय बैनामा की छायाप्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत है, जो कि यह प्रमाणित करता है कि अनावेदक क्रमांक-01 के द्वारा आवेदक को केवल भूमि का विक्रय किया गया है, न कि मकान विक्रय किया गया है और न ही अनावेदकगण के द्वारा भवन निर्माण अनुबंध निष्पादित किया गया है, अतः सेवा में कमी संबंधी आवेदक का आवेदन पत्र का आरोप निराधार एवं झूठा है। अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 का आवेदक के द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 निष्पादित विक्रय अनुबंध पत्र के आधार पर क्रय की गई भूमि से कोई लेना देना नहीं है। आवेदक से अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त राशि का विवरण इसप्रकार है:-

दिनांक	प्राप्त राशि
08.12.2022	10,000 / - (नगद)
13.12.2022	40,000 / - (बैंक खाते से प्राप्त)
20.12.2022	4,50,000 / - (चेक से प्राप्त)
कुल	5,00,000 / -

आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को केवल भूखण्ड विक्रय प्रतिफल की राशि पांच लाख रुपये प्रदान किया गया है, इसकी पुष्टि विक्रय बैनामा विलेख से हो रही है, जो यह प्रमाणित करता है कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदक को भूमि का विक्रय किया गया है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र झूठा एवं निराधार होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4 की उपकंडिका-4, 5, 6, 7, 8 के कथन पूर्णतः असत्य, बनावटी एवं मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदक को केवल भूखण्ड का विक्रय किया गया है और मकान के संबंध में या भवन निर्माण किये जाने के संबंध में कोई अनुबंध आवेदक के साथ मौखिक एवं

लिखित नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4 की उपकंडिका-01 एवं 02 के कथन पूर्णतः असत्य, बनावटी एवं मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 13.12.2022 को रुपये 40,000/- बैंक खाते में अंतरण द्वारा जमा किये जाने की जानकारी देने के लिये अनावेदकगण के पास आया था, उसी समय आवेदक द्वारा क्रय किये जा रहे भूखण्ड पर मकान निर्माण अनावेदकगण द्वारा करवाने का प्रस्ताव दिये जाने पर अनावेदकगण द्वारा अपने पुत्र श्री निधीश केशरी को जो कि भवन निर्माण का कार्य करता है, से मिलवा दिया था और आवेदक एवं श्री निधीश केशरी के मध्य में भवन निर्माण किये जाने की आपसी सहमति 30 लाख रुपये में बनी रही है। आयोग द्वारा आवेदन पत्र प्राप्त होने पर अपने पुत्र श्री निधीश केशरी से जानकारी लेने पर अनावेदकगण को संबंधित विषयक जानकारी मिली कि आवेदक द्वारा भारतीय स्टेट बैंक शाखा, पेण्ड्रा से होम लोन प्राप्त किया गया है और निर्माण प्रगति के आधार पर समय-समय पर आवेदक द्वारा होम लोन की किश्त की राशि स्वयं प्राप्त कर श्री निधीश केशरी से भवन निर्माण कराया गया है और समय-समय पर भवन निर्माण हेतु बैंक चेक के माध्यम से उसे राशि प्रदान की गई है। श्री निधीश केशरी द्वारा दिसम्बर, 2023 में आवेदक के अनुसार मकान को निर्माण कर दिया गया था। आवेदक द्वारा श्री निधीश केशरी को मकान निर्माण की शेष राशि 7,65,000/- दिया जाना शेष है। आवेदक द्वारा मकान का निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् जनवरी, 2024 में गृह प्रवेश करने हेतु कार्ड को छिपाकर श्री निधीश केशरी को निवेदन किया गया कि आवेदक मकान निर्माण की शेष राशि गृह प्रवेश के पश्चात् देने का वचन दिया गया। बैंक द्वारा अभी बैंक लोन की राशि नहीं मिली है, ऐसा कहकर मकान का गृह प्रवेश कर लिया गया है। आवेदक की बातों का शिक्षक होने के नाते श्री निधीश केशरी द्वारा भरोसा किया जाकर बाद में शेष राशि दिये जाने पर अपनी सहमति दे दी गई। आवेदक से श्री निधीश केशरी द्वारा बकाया राशि की मांग किये जाने पर आवेदक द्वारा एक साल से टालमटोल किया जा रहा है। मकान गृह प्रवेश एवं संपूर्ण मकान निर्माण के 01 वर्ष हो जाने पर भी श्री निधीश केशरी को रकम न देने की नियत से दबाव बनाने एवं अनावेदकगण को परेशान करने के लिये अनावेदक एवं अपने दो पुत्रों श्री मनीष केशरी एवं श्री रजनीश केशरी के विरुद्ध झूठा परिवाद पत्र प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। आवेदक से श्री निधीश केशरी अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त राशि का विवरण इस प्रकार है:-

दिनांक	प्राप्त राशि
13.12.2022	50,000 /- (बैंक से प्राप्त)
14.12.2022	50,000 /- (बैंक से प्राप्त)
22.12.2022	6,25,000 /- (चेक द्वारा प्राप्त)
22.02.2023	6,10,000 /- (चेक द्वारा प्राप्त)
09.08.2023	3,00,000 /- (चेक द्वारा प्राप्त)

17.08.2023	1,00,000 / – (चेक द्वारा प्राप्त)
08.11.2023	5,00,000 / – (चेक द्वारा प्राप्त)
कुल	22,35,000 / –

आवेदक द्वारा आवेदन पत्र में मकान निर्माण हेतु रुपये 30 लाख की राशि तय होना स्वीकार किया गया है, जबकि आवेदक द्वारा श्री निधीश केशरी को केवल रुपये 22,35,000 / – ही प्रदान किया गया है। शेष राशि की माँग किये जाने पर आवेदक द्वारा लगातार हीला हवाला किया जाता रहा है और राशि न दिये जाने की नियत से यह झूठा आवेदन पत्र प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है। आवेदक को माह दिसम्बर, 2023 में ही मकान का संपूर्ण निर्माण कार्य आवेदक की इच्छानुसार निर्माण कर श्री निधीश केशरी द्वारा दिया गया है, जिसकी पुष्टि बैंक से प्राप्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 30.12.2023 से हो रही है। आवेदक द्वारा समय-समय पर बैंक से होम लोन के किश्त की राशि बैंक से मकान निर्माण कार्य की प्रगति के आधार पर बैंक से प्राप्त किया गया है। श्री निधीश केशरी के मकान निर्माण कार्य से संतुष्ट होकर समय-समय पर बैंक चेक के माध्यम से श्री निधीश केशरी को राशि भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा भवन की गुणवत्ता व सेवा में कमी का वाद प्राधिकरण के समक्ष एक साल पश्चात् मकान का बाउंड्रीवाल को गिर जाने के कारण को वाद कारण बताकर झूठा आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जबकि यह बाउंड्रीवाल अनावेदक की भूमि पर उनके स्वयं द्वारा निर्मित बाउंड्रीवाल रही है, जिसे आवेदक द्वारा स्वयं अपने मकान के भीतर से तोड़ कर गिरा दिया जाकर झूठा वाद कारण निर्मित कर अनावेदक के पुत्र श्री निधीश केशरी को बकाया राशि न देने की नियत से एवं अनावेदकगण को परेशान करने एवं मानसिक हानि पहुँचाने के नियत से शिकायत प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
 5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन शिकायत प्रस्तुत की गई कि अनावेदकगण द्वारा उन्हें 35,00,000 / – रुपये में भूखंड सहित मकान बनाकर दिया

जाएगा, किंतु अनावेदकगण द्वारा मकान पूर्ण कर नहीं दिया गया है एवं बाउंड्रीवॉल बनाया गया था, जो ध्वस्त हो गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि मकान के सामग्री पूर्ण कर आवेदक को प्रदान किया जाए तथा आवेदक द्वारा किए गए निर्माण कार्य की राशि उसे प्रदान की जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं कथन किया गया है कि अनावेदक का प्रोजेक्ट प्लॉटेड (भूखंड) परियोजना थी, जो अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही पूर्ण हो चुकी है, उनके द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर चुका है। अनावेदक द्वारा जवाब में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—SM-PRO-2023-01932 में पारित आदेश दिनांक 30.10.2023 की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण को बुलवाकर अवलोकन किया गया, जिसमें स्थानीय निकाय नगर पंचायत, पेंड्रा के सक्षम प्राधिकारी मुख्य नगरपालिका अधिकारी द्वारा खसरा नंबर 613/2 एवं अन्य खसरा नंबर पर स्थित पर कॉलोनी विकास का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र क्रमांक/4200/न.पा.नि./लो.नि.वि/2016-17, दिनांक 20.12.2016 जारी किया गया है, जिसके आधार पर उक्त प्रकरण नस्तीबद्ध किया गया है।

आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय नगर पंचायत, पेंड्रा द्वारा जारी पत्र क्रमांक/176/नपानि/तक.शा/2015, दिनांक 12.02.2015 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नंबर—613/2, 620/1, 620/2, 666/1, 668/3 कुल भूमि क्षेत्रफल 6.05 एकड़ भूमि पर भवन निर्माण की अनुज्ञा मुख्य नगर पालिका अधिकारी द्वारा अनावेदक क्रमांक 01 को प्रदान की गई है। इससे स्पष्ट है कि अनावेदक पक्ष के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष स्वच्छ हाथों से पूर्ण तथ्य प्रकट नहीं किया गया है। प्लॉटेड प्रोजेक्ट प्रदर्शित करते हुए कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जबकि वस्तुतः अनावेदक पक्ष द्वारा भवन निर्माण कर आबंटितियों को प्रदान किए जाने का प्रोजेक्ट किया गया है। भूखंड के लिए विक्रय अनुबंध किया गया है एवं भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय—विलेख निष्पादित किया गया है, किंतु भवन निर्माण हेतु आबंटितियों से कोई अनुबंध नहीं किया गया है, न ही प्राधिकरण में आवासीय प्रोजेक्ट के रूप में भवनों का पंजीयन कराया गया है, जबकि सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा प्राप्त किया गया है। अनावेदक क्रमांक—01, 02 एवं 04 जो कि आपस में पिता—पुत्र है, द्वारा भवन निर्माण कर आबंटितियों को प्रदान किए जाने का प्रोजेक्ट किया गया है, जिसका कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, चूँकि उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक—02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 21.11.2024 को किया गया है एवं मकान का आधिपत्य आवेदक द्वारा दिनांक 25.01.2024 को प्राप्त किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक एवं अनावेदक के मध्य भवन निर्माण के संबंध में कोई अनुबंध निष्पादित नहीं है। भवन निर्माण सहित प्रोजेक्ट अनावेदक पक्ष द्वारा प्राधिकरण में पंजीयन नहीं कराया गया है। आवेदक द्वारा 33,40,000/- रुपये देना बताया गया है। 1,60,000/- रुपये आवेदक को देना शेष है, किंतु आवेदक के कथनानुसार 5,00,000/- रुपये का कार्य किया जाना शेष है। अनावेदक का कथन है कि 30,00,000/- रुपये नहीं दिया गया है, 22,33,000/- रुपये दिया गया है, 5,00,000/- रुपये अनावेदक की ओर से लेना शेष है, तृतीय पक्ष श्रीमती किरण रघुवंशी के नाम से 4,10,000/- रुपये एवं 4,00,000/- रुपये आवेदक द्वारा नगद दिया जाना बताया गया है, किंतु इस संबंध में कोई दस्तावेज या साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, किंतु अनावेदक द्वारा आवेदक की भूमि पर भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त किया गया है, इसलिए भवन स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप पूर्ण किए जाने का दायित्व अनावेदक पक्ष का है, अतः आवेदक अनुतोष की पात्रता रखता है।
8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक पक्ष 60 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी नगर पंचायत, पेंड्रा द्वारा स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्र के अनुरूप भवन पूर्ण कर आवेदक को मय आधिपत्य प्रमाण पत्र उपलब्ध कराए।
 2. चूँकि भवन निर्माण प्रोजेक्ट अनावेदक पक्ष द्वारा पंजीकृत नहीं करवाया गया है, अतः रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देश दिया जाता है कि स्व-प्रेरणा में प्रकरण दर्ज कर अग्रिम कार्यवाही करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष