छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00871

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री सतीश दुबे, पिता–श्री रामगुलाल दुबे,
निवासी–अलीपुर, पण्डरिया,
शासकीय अस्पताल के सामने, जिला–कबीरधाम (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री चन्द्रशेखर उमरे, पिता–श्री विजय कुमार उमरे,
निवासी–एल.आई.जी. दीनदयाल उपाध्याय नगर,
जिला–बेमेतरा (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

आदेश
(दिनाँक–04/07/2020)

आवेदक श्री सतीश दुबे, पिता–श्री रामगुलाल दुबे, निवासी–अलीपुर, पण्डरिया, शासकीय अस्पताल के सामने, जिला–कबीरधाम (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावदेक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने बीजभाठा, जिला–बेमेतरा स्थित छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, की कॉलोनी में एल.आई.जी. मकान को विक्रय करने हेतु आवेदक एवं अन्य सात लोगों– श्रीमती स्वर्णलता दुबे, श्रीमती आस्था मिश्रा, सविता तिवारी, सविता मिश्रा, सुषमा पाण्डे, पूर्णेन्द्र तिवारी व तुलेश्वर चौहान से रूपये 50,000 /– प्रति व्यक्ति के हिसाब से कुल रूपये 4,00,000/– लिया है। परन्तु छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल से चर्चा करने पर जानकारी प्राप्त हुई है कि उनके द्वारा अनावेदक को एजेंट नियुक्त नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि नगद राशि का भुगतान दिनाँक 28.02.2018 को किया गया तथा आवेदक द्वारा बहुत दबाव बनाने के पश्चात् अनावेदक ने दिनाँक 19.08.2019 को छ.ग. रेरा की सील मुद्रा सहित फर्जी रसीद प्रदान की है। अतः आवेदक ने उसके व अन्य लोगों

द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने तथा अनावेदक के विरूद्ध कठोर कार्यवाही करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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. अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए यह लेख किया है कि उसने आवेदक व अन्य व्यक्तियों से कोई नगद राशि प्राप्त नहीं की है। आवेदक द्वारा दुर्भावनावश व अनुचित रीति से माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन में इस तथ्य को छुपाया गया है कि आवेदक ने अनावेदक के विरूद्ध पहले से ही शिकायत की है, जिससे संबंधित दाण्डिक प्रकरण क्रमांक 40/2020, छत्तीसगढ़ शासन विरूद्ध चन्द्रशेखर उमरे माननीय न्यायालय, मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी, जिला–बेमेतरा के समक्ष विचाराधीन है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान शिकायत छत्तीसगढ़ भू–सपंदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त प्रकरण में अंतिम निर्णय होने तक वर्तमान शिकायत में सुनवाई को स्थगित रखने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उन पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1 :–** प्रकरण में आवेदक ने अनावेदक (जो रियल एस्टेट एजेन्ट भी हैं) के द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मण्डल की बीजभाठा, जिला–बेमेतरा स्थित कॉलोनी में एल.आई.जी. मकान आबंटित कराने हेतु पंजीयन राशि के रूप में आवेदक व अन्य सात लोगों से रूपये 50,000/– प्रति व्यक्ति की दर से कुल रूपये 4,00,000/– लेने की शिकायत की है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक छ.ग. गृह निर्माण मंडल में पंजीकृत एजेन्ट नहीं है तथा उसने उन्हें धोखे में रखकर उक्त राशि प्राप्त की है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में आवेदक के

आवेदन को गलत व द्वेषपूर्ण बताते हुए उक्त विवाद संबंधी दाण्डिक प्रकरण माननीय न्यायालय, मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी, जिला–बेमेतरा के समक्ष विचाराधीन होने के कारण वर्तमान शिकायत की सुनवाई को स्थगित रखने का लेख किया गया है।

आवेदक ने साक्ष्य स्वरूप अनावेदक द्वारा प्रदत्त निम्नलिखित रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की है :–

स.क्र.	रसीद क्र. व दिनाँक	भुगतानकर्ता का नाम	भुगतान की गई राशि
1.	72, 19.08.2019	सतीश दुबे	50,000/–
2.	71, 19.08.2019	स्वर्णलता दुबे	50,000/–
योग			**1,00,000/–**

आवेदक ने शेष 6 लोगों द्वारा अनावेदक को राशि भुगतान किये जाने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण के सुनवाई के दौरान अन्य सम्भावित क्रेताओं द्वारा भी प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत कर अनावेदक द्वारा प्रदत्त निम्नलिखित रसीदें प्रस्तुत की गई :–

स.क्र.	भुगतानकर्ता का नाम	भुगतान की गई राशि
1.	निर्मला बाई वर्मा	25,000/–
2.	रूखमणी बाई	25,000/–
3.	पदमनी	25,000/–
4.	श्री विनोद कुमार वर्मा	25,000/–
5.	श्रीमती सीमा साहू	50,000/–
योग		**1,50,000/–**

श्रीमती सीमा साहू द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने उससे रजिस्ट्री व अन्य व्यय हेतु रूपये 51,500/– पृथक से प्राप्त किये हैं। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदक व अन्य लोगों से राशि प्राप्त नहीं होने का लेख किया है, किन्तु अनावेदक द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान कार्यपालन अभियंता छ.ग. गृह निर्माण मंडल, संभाग–कर्वधा से प्राप्त प्रतिवेदन के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि

अनावेदक पूर्व में छ.ग. गृह निर्माण मंडल, प्रक्षेत्र–दुर्ग में पंजीकृत अभिकर्ता था, जिसका पंजीयन वर्ष 2017 में समाप्त हो चुका है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि दिनाँक 15.05.2017 उपरांत अनावेदक छ.ग. गृह निर्माण मंडल अंतर्गत पंजीकृत रियल एस्टेट एजेन्ट नहीं है। आवेदक तथा अन्य ने वर्ष 2018 व 2019 में अनावेदक को छ.ग. गृह निर्माण मंडल की कॉलोनी में मकान क्रय करने हेतु पंजीयन राशि का भुगतान किया है। इस तथ्य की पुष्टि आवेदक व अन्य द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन से भी होती है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अनुचित रीति से भ्रामक व गलत व्यपदेशन (Representation) कर आवेदक व अन्य से राशि प्राप्त की गई है।

अनावेदक भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट एजेन्ट है। अनावेदक द्वारा आवेदक व अन्य लोगों से अवैध व अनुचित रीति से भ्रामक जानकारी का उपयोग कर राशि प्राप्त करना भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 10 (ग) का उल्लंघन है। अनावेदक के इस कृत्य के लिए अधिनियम अंतर्गत कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है। हाँलाकि अनावेदक ने माननीय न्यायालय, मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी, जिला–बेमेतरा के समक्ष दाण्डिक प्रकरण विचाराधीन होने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने माननीय न्यायालय द्वारा जारी कोई स्थगन आदेश प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने अवैध व अनुचित रीति से आवेदक व अन्य लोगों से राशि प्राप्त की है, जो कि अधिनियम की धारा–10 (ग) का उल्लंघन है । भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–9 अंतर्गत समस्त पंजीकृत रियल एस्टेट एजेन्ट्स को धारा–10 में उल्लेखित ''रियल एस्टेट एजेन्ट्स के कृत्यों'' का पालन करना आवश्यक है। यदि किसी पंजीकृत रियल एस्टेट एजेन्ट द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जाता है तो अधिनियम की धारा–9 (7) अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण किया जा सकता है। अतः अनावेदक को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण प्रतिसंहरण किये जाने योग्य है। अनावेदक ने अनुचित रीति से आवेदक व अन्य से राशि प्राप्त की है, इसलिऐ इस संबंध में समुचित कार्यवाही हेतु कलेक्टर, जिला–बेमेतरा तथा आयुक्त, गृह निर्माण मंडल को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–9 (7) सहपठित छ. ग. भू–सपंदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–13 अंतर्गत अनावेदक को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण क्रमांक–CGRERA140318A000018 का प्रतिसंहरण किया जाता है।
2. प्राधिकरण द्वारा कलेक्टर, जिला–बेमेतरा एवं आयुक्त छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल, को अनावेदक के विरूद्ध समुचित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष