



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03199

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री पवन तिवारी,

पता—यश फास्ट फिटनेस, अग्रसेन चौक के समीप,  
समता कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

(1) स्वास्तिक डेव्हलपर्स,

पता—तृतीय तल, शुभम कॉर्पोरेट,  
एयरटेल ऑफिस के सामने, तेलीबांधा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री उमेश ब्रम्हणकर,

पता—पारस रियल एस्टेट एण्ड कन्स्ट्रक्शन,  
पारस चेम्बर्स, प्लॉट नं.—03, अमलीडीह मेन रोड,  
केनाल लिंकिंड रोड के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“गैलेक्सी नूटाउन”, पता—ग्राम—तुलसी, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA150618000208

आदेश

(दिनांक— 18 / 02 / 2026)

आवेदक श्री पवन तिवारी, पता—यश फास्ट फिटनेस, समता कॉलोनी, जिला—रायपुर (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 स्वास्तिक डेव्हलपर्स के विरुद्ध उनके द्वारा अन्य डेव्हलपर्स वीनस इन्फ्रा मालिक श्री उमेश ब्रम्हणकर द्वारा किये गये त्रुटिपूर्ण संनिर्माण के विषय में और बार—बार निवेदन करने के बावजूद समस्याओं को दूर करने में उनकी असफलता के लिये औपचारिक रूप से परिवाद प्रस्तुत कर रहे हैं।

आवेदक गैलेक्सी न्यू टाउन फेस-02 तुलसी एवं कुरुद तहसील एवं जिला-रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-101 में स्थित संपत्ति का मालिक है। जनवरी, 2022 में आधिपत्य प्राप्त किया गया था। आधिपत्य के तीन वर्षों से कम समय के भीतर ही निम्नलिखित तीव्र कमियाँ परिलक्षित हुई हैं :- टाईल्स का असंबद्ध होना, दीवाल में दरार होना, रिसाव एवं टूटी हुई दीवाल जिस पर वाटर टैंक रखा जाता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। त्रुटिपूर्ण संनिर्माण के लिये विकासकर्ता को निर्देशित किया जाये, जिसमें टाईल्स का पुनः लगाना, रिसाव समस्या का हल और क्षतिग्रस्त दीवाल का मरम्मत किया जाये। निरीक्षण एवं क्षतिपूर्ति :- अन्य महत्वपूर्ण समस्याओं को चिन्हित करने के लिये संपत्ति का निरीक्षण तथा विलंब एवं लापरहवाही के कारण कारित मानसिक एवं वित्तीय तनाव हेतु क्षतिपूर्ति, अनुपालन के लिये शास्ति :- असफलता के लिये प्रमोटर पर समुचित शास्तियों अधिरोपित 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक क्रमांक-02 एक प्राइवेट सिविल कॉन्ट्रेक्टर है, जो केवल संनिर्माण सेवाओं के लिये नियोजित है। अनावेदक क्रमांक-02 किसी विक्रय, वाणिज्य, बुकिंग, विज्ञापन अथवा किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या इमारत को आबंटन के लिये वचनबद्ध नहीं हुआ है। भूमि स्वामित्व, ले-आउट अनुमोदिन, विकास अधिकार एवं विक्रय विलेख अनावेदक क्रमांक-02 के नाम में नहीं है। संनिर्माण को पूरी तरह व्यैक्तिक भूखण्ड मालिक के साथ हुये प्राइवेट संनिर्माण अनुबंध के अंतर्गत किया गया है। किसी भू-संपदा इकाई के विक्रय हेतु किसी क्रेता/आबंटिती से अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं किया गया है। क्या एक प्राइवेट सिविल कॉन्ट्रेक्टर जिसने आठ या उससे अधिक घरों को बनाया गया है, तथापि यह विक्रय या विपणन में संलिप्त नहीं है, को रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत प्रमोटर के रूप में माना जा सकता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) के अनुसार संप्रवर्तक से अभिप्राय ऐसे व्यक्ति है, जो अपार्टमेंट/भूखण्डों/इमारतों के विक्रय प्रयोजनार्थ इमारत को संनिर्मित करता है या करवाता है। प्रोजेक्ट में विक्रय प्रयोजनार्थ भूमि को विकसित। विक्रय के संबंध में विनिर्माता, विकासकर्ता, कॉलोनाईजर या भू-संपदा विकासकर्ता के रूप में कृत्य करता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) का स्पष्टीकरण:-

अधिनियम विशिष्ट रूप से अपवर्जित करता है:- “एक व्यक्ति जो दूसरी व्यक्ति की तरफ से सन्निर्माण अथवा विकास के लिये संविदाकार के रूप में नियोजित है और किसी अपार्टमेंट भूखण्ड या इमारत को विक्रय या विपणन नहीं करता है।” अधिनियम की धारा-03 पंजीयन को समादेशित करती है, जब संप्रवर्तक विक्रय के लिये विज्ञापित करता है, विपणन करता है, विक्रय करता है या प्रस्थापना करता है, कोई भू-संपदा प्रोजेक्ट विहित सीमा से बढ़ जाता है। उपरोक्त तथ्यों एवं सांविधिक प्रावधानों की दृष्टि में अनावेदक क्रमांक-02 को प्राईवेट सिविल टेकेदार के रूप में घोषित किया जाये, जो रेरा अधिनियम की धारा-2(zk) के अंतर्गत “संप्रवर्तक” की परिभाषा में नहीं आता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है ?
  2. क्या आवेदक द्वारा 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि भू-संपदा प्रोजेक्ट “गैलेक्सी न्यू टॉउन” में भूखंड क्रमांक-101 क्रय करते हुए मकान बनाकर जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA150618000208 द्वारा पंजीकृत है, आवेदक एक आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-01 उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक क्रमांक-02 उक्त भूखंड में भवन का निर्माण सिविल कांटेक्टर के रूप कार्य करते हुए पक्षकार है।

अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि भू-संपदा का विक्रय अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा नहीं किया गया है, न ही विज्ञापन किया गया है, न ही कोई प्रतिफल प्राप्त किया गया है, मात्र सन्निर्माण को वैयक्तिक भूखंड मालिक के साथ हुए निजी सन्निर्माण अनुबंध के अंतर्गत पूर्ण किया गया है, अस्तु अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा विचारण किया गया कि आवेदक द्वारा सन्निर्माण के संबंध में ही शिकायत की गई है, प्रोजेक्ट की विकास कार्य के संबंध में किसी

प्रकार अनुतोष की मांग की गई है, न ही कोई अनुतोष की मांग की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-01 प्रकरण में किसी प्रकार से प्रस्तुत आवेदन के प्रति उत्तरदायी नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-02 का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि अधिनियम की धारा-02(zk) के अधीन संप्रवर्तक की श्रेणी में नहीं आता है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा स्वीकार किया गया है कि 8 से अधिक ईकाईयों का निर्माण उनके द्वारा किया गया है, अतः अनावेदक क्रमांक-02 प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-38, दिनांक 24.12.2019 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-02 को पी3बी श्रेणी में को-प्रमोटर के रूप में पंजीयन कराना आवश्यक है एवं अनावेदकगण के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है व प्राधिकरण को निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा जनवरी, 2022 में आधिपत्य प्राप्त किया गया एवं शिकायत दिनांक 24.05.2025 को प्रस्तुत की गई है। अतः अधिनियम की धारा-14(3) के अधीन आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा यह कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि वर्तमान में भू-संपदा में आवेदक के किराएदार रह रहें हैं, आधिपत्य लेने के पश्चात् दो-तीन वर्ष तक घर खाली था, आवेदक के किराएदार आने पर उनके द्वारा देखा गया कि कुछ टाईल्स निकली है, जिसे अनावेदक द्वारा ठीक करवा दिया गया है, इसके पश्चात् आवेदक के पक्ष में तीन और छोटी-छोटी समस्या थी।

1. ऊपर वाला बाथरूम चूँकि उपयोग में नहीं आ रहा था, इसलिए सीपेज की समस्या हो गई थी, कमोड टूट गया है उसे अनावेदक द्वारा ठीक करवा दिया जाएगा।

2. घर के ऊपर रोशनी के लिए डक्ट है, जिसके ऊपर कव्हर है, कव्हर के नीचे एक तरफ की एक ईट हट गई है, जिसे अनावेदक द्वारा ठीक करवा दिया जाएगा।

3. वॉल में क्रेक दिख रहा है, उसको अनावेदक द्वारा ठीक करवा दिया जाएगा।

अनावेदक द्वारा सहमति दी गई कि आगामी 15 मार्च तक वांछित अनुतोष के कार्य करवा दिए जायेंगे। चूँकि अनावेदक द्वारा सहमति प्रदान की गई है कि वांछित अनुतोष के कार्य करवा दिए जायेंगे। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदन का एतदर्थ निराकरण किया जाता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदक 15 मार्च, 2026 तक आवेदक के भू-संपदा भूखंड क्रमांक-101 में निर्मित मकान में ऊपर वाला बाथरूम में सीपेज की समस्या को दूर कर, टूटे कमोड को ठीक करवाए।
  2. अनावेदक, आवेदक के घर के ऊपर रोशनी के लिए डकट में निकले हुए ईंट को ठीक कराए।
  3. अनावेदक, आवेदक के मकान में दीवार में क्रेक दिख रहे क्रेक को ठीक करवाए।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य