



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—EXE-M-2019-00676

— समक्ष —

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

स्वर्णा इन्फ्राकॉन,
द्वारा—पार्टनर श्री शिरिश सोनी,
निवासी—ऑफिस नं.—313, तृतीय तल,
समता आर्केड, समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती उर्मिमाला चक्रवर्ती, पति—श्री विश्वजीत चक्रवर्ती,
निवासी—सी—82, ए.के.एस. स्मार्ट सिटी,
अमलेश्वर, पाहंदा, जिला—दुर्ग (छ.ग.) अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—“ए.के.एस. स्मार्ट सिटी”, अमलेश्वर, पाहंदा, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—17 / 12 / 2020)

आवेदक स्वर्णा इन्फ्राकॉन द्वारा—पार्टनर श्री शिरिश सोनी, निवासी—ऑफिस नं.—313, तृतीय तल, समता आर्केड, समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उनके प्रोजेक्ट ए.के.एस. स्मार्ट सिटी में अनावेदिका के साथ दिनांक 16.09.2017 को भूखण्ड क्रमांक—C-82 में 4-BHK डूप्लेक्स रुपये 34,85,870 /— में बनाकर दिये जाने हेतु इकरारनामा किया गया था। अनावेदिका के निवेदन पर उसके द्वारा रुपये 1,100 /— प्रति वर्गफीट की दर से अतिरिक्त निर्माण की सहमति पर भवन में अतिरिक्त निर्माण किया गया, जिसकी कुल राशि रुपये 2,75,000 /— है। परन्तु अनावेदिका द्वारा सिर्फ रुपये 37,64,725 /— का भुगतान किया है, जिसमें भूखण्ड की कीमत शामिल है। अनावेदिका द्वारा अतिरिक्त निर्माण कार्य एवं जी.एस.टी. की राशि कुल रुपये 9,18,580 /— का भुगतान नहीं किया गया है तथा भवन का आधिपत्य ले लिया है।

अनावेदिका द्वारा भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में मकान निर्माण की शिकायत प्रस्तुत कर प्रकरण क्रमांक M-PRO-2019-00676 दर्ज कराया गया था। प्रकरण की सुनवाई के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.09.2019 को पारित आदेश में अनावेदिका के अनुतोष के अनुरोध हेतु प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेखित किया गया है कि "आवेदिका ने यह भी स्वीकार किया है कि उसके द्वारा रुपये 42 लाख के सौदे के विरुद्ध रुपये 37,96,355/- का ही भुगतान किया गया है। अतः स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा सम्पूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया है।" आवेदक ने लेख किया है कि लंबित भुगतान के संबंध में उसके द्वारा अनावेदिका को अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 23.10.2019 को नोटिस भी भेजी गई थी। परन्तु अनावेदिका द्वारा कोई भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का उल्लेख करते हुये शेष राशि रुपये 9,18,580/- का मय ब्याज भुगतान कराये जाने हेतु अनुरोध किया है।

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. अनावेदिका ने अपने विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा पूर्व में दिनांक 01.02.2019 को निर्माण कार्य अधूरा छोड़कर उनके मध्य निष्पादित अनुबंध का प्रथम उल्लंघन किया गया है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक ने पंजाब नेशनल बैंक को अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्रदाय किया है। आवेदक द्वारा दिनांक 16.09.2017 और 16.10.2017 को दो अलग-अलग इकरारनामों के माध्यम से रुपये 42 लाख में सौदा तय किया गया था। चूँकि आवेदक द्वारा संविदा का पहले उल्लंघन किया गया है, इसलिये अनावेदिका संविदा के दायित्वों का निर्वहन करने हेतु भारतीय संविदा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत बाध्य नहीं है। अनावेदिका का यह भी कथन किया है कि आवेदक ने रुपये 1,100/- प्रति वर्गफीट की दर से 250 वर्गफीट क्षेत्रफल में अतिरिक्त निर्माण करने का अनुचित कथन किया है, जबकि आवेदक द्वारा केवल 140 वर्गफीट में अतिरिक्त निर्माण कार्य किया गया है। उक्त अतिरिक्त निर्माण की लागत रुपये 1,54,400/- होती है। इसके अतिरिक्त दिनांक 09.02.2019 को पंजाब नेशनल बैंक को प्रस्तुत एन.ओ.सी. से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भवन निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और अधूरा निर्माण कार्य अनावेदिका ने स्वयं पूर्ण किया है। अनावेदिका ने बताया है कि आवेदक द्वारा उससे निर्माण कार्य हेतु

अधिक राशि रूपये 13,52,355/- प्राप्त कर ली गई है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के आदेश का पूर्ण उल्लेख नहीं किया गया है। अतः अनावेदिका ने भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 13,52,355/- वापस कराये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदिका के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिंदु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** आवेदक द्वारा अपने आवेदन में प्राधिकरण के प्रकरण क्रमांक M-PRO-2019-00676 में दिनांक 30.09.2019 को पारित आदेश में की गई विवेचना का उल्लेख किया गया है। उपरोक्त उल्लेखित आदेश के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्राधिकरण द्वारा उक्त आदेश में अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उक्त आदेश की विवेचना में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि "अनावेदक क्रमांक-2 ने बताया है कि अतिरिक्त निर्माण की लागत एवं जी.एस.टी. सहित आवेदिका द्वारा रूपये 9,18,580/- का भुगतान नहीं किया गया है।" प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त आदेश में कहीं भी सौदे हेतु शेष राशि कितनी है ? इस संबंध में कोई निष्कर्ष प्राप्त नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आवेदन, प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के निष्पादन हेतु प्रस्तुत आवेदन नहीं है।

आवेदक ने यह उल्लेख किया है कि अनावेदिका द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत भी सौदे की शेष राशि रूपये 9,18,580/- का भुगतान नहीं किया गया है। जबकि अनावेदिका का यह कथन है कि आवेदक ने उसे अपूर्ण मकान का आधिपत्य सौंपा था तथा उसके द्वारा शेष निर्माण कार्य स्वयं कराये गये हैं। अतः इस संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि क्या आवेदक द्वारा विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदाय किया गया है ? इससे संबंधित प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई निश्चयात्मक व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि आवेदक द्वारा विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर अनावेदिका को आधिपत्य प्रदाय किया गया है। अतः साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा इस

संबंध में कोई विनिश्चय किया जाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदिका द्वारा निर्माण के अनुरूप राशि का भुगतान किया गया अथवा नहीं। निष्कर्षतः प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन साक्ष्य के अभाव में स्वीकार किया जाना संभव नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदन का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष