



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2020-01039

— समक्ष —

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

श्री रमेश यादव, पिता—श्री लतेलू राम यादव,
निवासी—बाजार चौक के पास, तुलसी नगर,
कुशालपुर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मालिक लाल जैन,
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रवि भवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन,
द्वारा—श्री सिसिर सोनी,
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्कड,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक—02 / 11 / 2020)

आवेदक श्री रमेश यादव, पिता—श्री लतेलू राम यादव, निवासी—बाजार चौक के पास, तुलसी नगर, कुशालपुर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट “एमराल्ड होम्स” का प्रमोटर है एवं अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु रियल एस्टेट एजेंट है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान निर्माण का भी कार्य किया जाता है। आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में प्लॉट क्रमांक—सी—13 को दिनांक 09.04.2019 को बुक किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने बुकिंग करने पश्चात् सौदे हेतु कोई इकरारनामा व निर्माण हेतु अन्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया। आवेदक ने विवादित भूखण्ड—सह—मकान को बेसिक प्राईस रूपये 26,88,000 /— में बुक किया था। परन्तु अतिरिक्त निर्माण हेतु उसके व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य

हुई सहमति अनुसार सौदे का कुल मूल्य रूपये 37,82,000/- (रूपये 1,39,100/- बाह्य विकास शुल्क सहित) है। आवेदक ने लेख किया है कि दिनांक 05.09.2019 को विवादित भूखण्ड, कुल मूल्य रूपये 9,70,000/- का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हो चुका है। हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 ने मकान निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने की तिथि 06.09.2019 से छह माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण करने का मौखिक आश्वासन दिया था। आवेदक ने आगे लेख किया है कि कुल राशि रूपये 21,96,000/- का भुगतान करने उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 ने आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता में भी कमी है तथा निर्माणाधीन मकान की दीवारों में अभी से सीपेज की समस्या है। आवेदक ने बताया है कि कुल भुगतान की गई राशि में से उसने रूपये 9,70,000/- भूखण्ड के पेटे तथा मकान के कुल मूल्य रूपये 28,12,000/- के विरुद्ध रूपये 12,26,000/- का भुगतान कर दिया है। इसके पश्चात् भी अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित मकान का निर्माण कार्य रोक दिया है। अतः आवेदक वर्तमान परिस्थिति में निर्माण कार्य स्वयं करने का उल्लेख करते हुये विवादित अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य दिलाये जाने तथा अनावेदक क्रमांक-2 को निर्माण हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विलंब हेतु राशि, क्षतिपूर्ति तथा वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का भी 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. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 व उसके मध्य विवादित प्रोजेक्ट में भागीदार/एजेंट अथवा अन्य किसी रूप में कोई संबंध नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है तथा उसके द्वारा विवादित भूखण्ड आवेदक को विक्रय कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जा चुका है। चूँकि आवेदक को अनावेदक क्रमांक-1 से कोई समस्या नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि विवादित भूखण्ड क्रमांक-सी-13 सह मकान का कुल मूल्य रूपये 28,25,100/-

था तथा आवेदक को रूपये 75,100/- की छूट प्रदाय करने उपरांत कुल राशि रूपये 27,50,000/- में सौदा कर दिनांक 09.04.2019 को बुकिंग की गई। विवादित भूखण्ड का पंजीकृत बैनामा भी दिनांक 05.09.2019 को निष्पादित हो चुका है। किन्तु पंजीयन दिनांक 05.09.2019 को भूखण्ड हेतु संपूर्ण राशि प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदक व उसके मध्य भूखण्ड के पेटे में शेष राशि रूपये 5,24,000/- का भुगतान करने हेतु इकरारनामा निष्पादित हुआ। साथ ही दिनांक 03.09.2019 को कुल रूपये 11,55,900/- में विवादित मकान के निर्माण हेतु भी अनुबंध निष्पादित किया गया। अनुबंध अनुसार अतिरिक्त निर्माण हेतु निर्धारित दर 1500 प्रति वर्गफीट की दर है। अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 14,55,000/-, निर्माण की लागत रूपये 11,55,900/- तथा बाह्य विकास शुल्क रूपये 1,39,100/- व नामांतरण शुल्क रूपये 10,000/- अर्थात् कुल मूल्य रूपये 27,60,000/- होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक की सहमति से विवादित मकान में अतिरिक्त निर्माण का मूल्य रूपये 10,22,000/- होने के कारण निर्माण का कुल मूल्य 21,77,900/- तथा कुल सौदा राशि रूपये 37,82,000/- है। अनावेदक क्रमांक-2 ने लेख किया है कि उपरोक्त मूल्य के विरुद्ध केवल रूपये 12,26,000/- का भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदक ने भूखण्ड हेतु भी संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अनुबंध का पालन करते हुये स्वयं के व्यय से मकान का निर्माण प्रारंभ कर दिया है, जबकि रूपये 25,62,000/- अभी भी प्राप्त नहीं हुये है। विवादित अर्धनिर्मित मकान निर्माण में कोई त्रुटि नहीं है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 ने मकान निर्माण बंद किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने अनुबंध अनुसार विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु शेष राशि रूपये 25,62,000/- दिलाये जाने का आग्रह करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व निर्माण कार्य की गुणवत्ता की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में विलंब किया गया है ?

2. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता में कमी हैं?
3. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष का हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान क्रमांक-सी-13 की, कुल रूपये 37,82,000/- (अतिरिक्त निर्माण व बाह्य विकास शुल्क सहित) में दिनांक 09.04.2019 को बुकिंग की गई थी। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 05.09.2019 को निष्पादित किया जा चुका है। बैनामा अनुसार विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 9,70,000/- है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित भूखण्ड का कुल मूल्य रूपये 14,55,000/- होने का कथन करते हुये भूखण्ड के पेटे में शेष राशि रूपये 5,24,000/- का भुगतान छह माह के भीतर किये जाने के संबंध में आवेदक व उसके मध्य दिनांक 05.09.2019 को निष्पादित इकरारनामा की छायाप्रति प्रस्तुत की है। इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में भूखण्ड क्रमांक-सी-13 हेतु बकाया राशि रूपये 5,24,000/- उल्लेखित है। परन्तु इकरारनामा में कहीं भी भूखण्ड के मूल भूमि-स्वामी व प्रोजेक्ट के प्रमोटर अनावेदक क्रमांक-1 का हस्ताक्षर नहीं है, ना ही अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान भूखण्ड के पेटे में कोई राशि शेष होने का अभिकथन किया है। अपितु अनावेदक क्रमांक-1 ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में अनावेदक क्रमांक-2 से विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में भागीदार/एजेंट/अन्य अधिकृत व्यक्ति के रूप में कोई संब्यवहार नहीं होने का उल्लेख किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक क्रमांक-2 का भूखण्ड के पेटे में राशि रूपये 5,24,000/- शेष होने संबंधी कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने यह स्वीकार किया है कि उसने कुल विक्रय मूल्य रूपये 37,82,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 12,26,000/- का भुगतान किया है। अर्थात् आवेदक ने विवादित मकान के पेटे में भूखण्ड के मूल्य रूपये 9,70,000/- की कटौती पश्चात् रूपये 2,56,000/- का भुगतान किया है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदक ने रूपये 12,20,000/- का ही भुगतान किया है। चूँकि आवेदक ने रूपये 6,000/- के भुगतान से संबंधित कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने मकान के पेटे में केवल रूपये 2,50,000/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण अनुबंध दिनांक 03.09.2019 अनुसार निर्माण का कुल मूल्य रूपये 11,55,900/- है। साथ ही उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि विवादित मकान में अतिरिक्त निर्माण कार्य किया जाना था

तथा आवेदक के अनुसार विवादित मकान निर्माण का कुल मूल्य रुपये 28,12,000 /- है।

आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित अर्धनिर्मित मकान का कुल मूल्य रुपये 3,06,000 /- है। स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये निर्माण कार्य का मूल्य आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि से अधिक है। साथ ही आवेदक यह भी प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक क्रमांक-2 को छह माह के भीतर मकान का निर्माण कार्य करना था।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि विवादित मकान में किये गये निर्माण की गुणवत्ता में कमी है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट में भी निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने संबंधी कोई उल्लेख नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने विवादित मकान के निर्माण में विलंब किया है तथा निर्माण की गुणवत्ता मानक के अनुरूप नहीं है। अतः आवेदक इस संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। चूँकि आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्माण में व्यय की गई अतिरिक्त राशि (3,06,000 – 2,50,000 =) 56,000 /- का भुगतान कर स्वयं आगे का निर्माण कार्य करने हेतु अनुरोध किया है। अतः आवेदक उपरोक्त उल्लेखित राशि अनावेदक क्रमांक-2 को भुगतान कर अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त कर सकता है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - आवेदक, दो माह के भीतर अनावेदक क्रमांक-2 को राशि रुपये 56,000 /- का भुगतान करना सुनिश्चित करे। अनावेदक क्रमांक-2 भी राशि प्राप्त होने के 15 दिवस के भीतर विवादित अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष