



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00704

— समक्ष —

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

श्री दिनेश कुमार मिश्र, पिता—श्री चन्द्रमणि मिश्र,
पता—जी-55, सिंचाई कॉलोनी,
शांति नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अधिराज डेव्हलपर्स,
द्वारा पार्टनर—श्री जितेन्द्र भाटिया,
पता—स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—गुलशन वाटिका, फेस-2, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—10/07/2019)

आवेदक श्री दिनेश कुमार मिश्र, पिता—श्री चन्द्रमणि मिश्र, पता—जी-55, सिंचाई कॉलोनी, शांति नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा "गुलशन वाटिका फेस-2" रायपुर में मकान का कार्य पूर्ण न करने व इसका आधिपत्य न सौंपने के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00198 प्रस्तुत किया गया था। जिसमें माननीय प्राधिकरण द्वारा सुनवाई उपरांत दिनांक 31.01.2019 को अंतिम आदेश पारित कर अनावेदक को निर्देशित किया गया था, कि वह प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य 3 माह के भीतर पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। साथ ही आवेदक को भी यह आदेशित किया गया था कि वह प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण होते ही उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली शेष राशि का भुगतान अनावेदक को करना सुनिश्चित करे। आवेदक ने उल्लेख है कि अनावेदक द्वारा उक्त 3 माह की अवधि व्यतीत हो जाने के उपरांत भी प्रश्नाधीन मकान के निर्माण का कार्य अब तक शुरू नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन अपूर्ण मकान का आधिपत्य उसे सौंपे जाने तथा उसके द्वारा अपूर्ण मकान हेतु भुगतान की जा चुकी अतिरिक्त राशि अनावेदक को वापस दिलाए जाने 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 बाबत पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा ई-मेल के माध्यम से भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किए गए। सुनवाई हेतु नियत पेशी दिनांक 19.06.2019 को अनावेदक या उसके किसी अधिकृत प्रतिनिधि के उपस्थित न होने के कारण अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में तर्क प्रस्तुत किया गया। जिसमें उसका तर्क है कि अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में प्रचलित प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00198 में उसके द्वारा अनुरोध किया गया था, कि अनावेदक के जेल में होने तथा उसके द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण न किए जाने के कारण, उसे इस मकान का यथास्थिति में कब्जा सौंपा जावे, ताकि वह स्वयं इसका निर्माण कार्य पूर्ण कराते हुए इसका उपयोग कर सके। किंतु उक्त पूर्व प्रचलित प्रकरण में अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान निर्माण का कार्य 3 माह के भीतर पूर्ण करने का वायदा किया था। जिस पर प्राधिकरण द्वारा इस हेतु उसे 3 माह की समय-सीमा में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर इसका आधिपत्य आवेदक को सौंपने आदेशित किया गया था। आवेदक के अनुसार, अनावेदक ने प्रश्नाधीन मकान के अधूरे कार्य को पूर्ण करने का कार्य अब तक प्रारंभ ही नहीं किया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का यथास्थिति में कब्जा उसे सौंपते हुए, उसे स्वयं पूर्ण करने का आदेश देने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन व दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक, प्रश्नाधीन भू-खण्ड पर, अर्द्धनिर्मित मकान का यथास्थिति कब्जा प्राप्त करने का हक रखता है ?
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान के संबंध में आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनांक 23.11.2015 को अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ था। जिसके अनुसार प्रश्नाधीन मकान हेतु आवेदक द्वारा, अनावेदक को रुपये 18,55,000/- का कुल भुगतान करना था। उक्त अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के साथ-साथ, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं यथा-बाउण्ड्रीवाल, प्रवेश द्वार, सी.सी.रोड, विद्युतीकरण, गार्डन, वॉटर सप्लाई लाईन और मंदिर आदि का भी निर्माण अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर किया जाना था। अर्थात् अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा उक्त मूलभूत सुविधाओं के साथ-साथ प्रश्नाधीन मकान का निर्माण दिनांक 23.11.2017 तक पूर्ण करते हुए, आवेदक को इसका आधिपत्य सौंपना था। किंतु स्वतंत्र आर्किटेक्ट से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार यह तथ्य प्रमाणित है कि अनावेदक अपने उक्त दायित्वों का समय पर निर्वहन करने में असफल रहा है। प्रकरण में संलग्न प्रश्नाधीन भू-खण्ड के संबंध में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 26.12.2015 के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन भू-खण्ड हेतु आवेदक द्वारा रुपये 4,74,804/- के प्रतिफल का भुगतान संबंधित विक्रेता को किया जा चुका है। इसके उपरांत बी-1 आदि राजस्व भू-अभिलेखों में भी आवेदक नाम दर्ज हो चुका है। प्रकरण

में यह तथ्य भी प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा, प्रश्नाधीन भू-खण्ड एवं मकान की कुल कीमत रूपये 18,55,000/- के विरुद्ध रूपये 13,52,775/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में से भू-खण्ड की कीमत रूपये 4,74,804/- घटाने के पश्चात् यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु अनावेदक को रूपये 8,77,971/- का भुगतान किया जा चुका है। जबकि स्वतंत्र आर्किटेक्ट व वेल्यूअर से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार उक्त अर्द्धनिर्मित मकान की अब तक की निर्माण लागत मात्र रूपये 3,94,000/- है अर्थात् आवेदक द्वारा मकान निर्माण हेतु रूपये 4,83,971/- का अतिरिक्त भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। वर्तमान में अनावेदक के जेल में निरुद्ध होने के कारण प्रश्नाधीन मकान उसके द्वारा निकट भविष्य में पूर्ण किए जाने की कोई संभावना दिखाई नहीं पड़ती है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध में वर्णित समय-सीमा के भीतर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर इसका कब्जा सौंपे जाने में पूर्व में ही काफी विलंब हो चुका है। प्रश्नाधीन भू-खण्ड के संबंध में राजस्व भू-अभिलेखों में आवेदक के नाम की प्रविष्टि हो चुकी है। अतः ऐसी स्थिति में, आवेदक को उसके स्वामित्व के भू-खण्ड पर निर्मित मकान से लंबे समय तक वंचित रखना न्यायसम्मत नहीं होगा। प्रश्नाधीन अर्द्धनिर्मित मकान को यँ ही छोड़ देने से, वह भी खण्डहर में तब्दील हो जावेगा, जिससे आवेदक एवं अनावेदक, दोनों को आर्थिक क्षति कारित होगी। आवेदक ने स्वयं ही प्रश्नाधीन अपूर्ण मकान का आधिपत्य प्राप्त कर शेष निर्माण कार्य स्वयं के व्यय पर कराए जाने की मांग की है। अतएव प्रश्नाधीन अपूर्ण मकान का कब्जा आवेदक को दिया जाना न्यायसम्मत है और वह इसका हकदार भी है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदक के भूखण्ड पर निर्मित प्रश्नाधीन अपूर्ण मकान का कब्जा यथास्थिति में 15 दिवस के भीतर उसे सौंपना सुनिश्चित करे। अनावेदक द्वारा उक्त समयावधि के भीतर विधिवत् कब्जा प्रदान न करने की स्थिति में, आवेदक स्वयं इसका कब्जा प्राप्त कर लेवे। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा उक्त मकान के शेष निर्माण कार्यों को स्वयं के व्यय पर किया जा सकेगा।
 2. आवेदक के अपूर्ण मकान के शेष निर्माण कार्य को छोड़कर, अनावेदक एग्रीमेन्ट में वर्णित समस्त सुविधाओं से संबंधित अन्य कार्य दो माह में पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा भवन निर्माण हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 4,83,971/- का भुगतान उसे दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष