



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00715

— समक्ष —

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

श्रीमती उषा तिवारी, पति—श्री अनुपम तिवारी,
निवासी—कचना, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स नीलम होम्स प्राइवेट लिमिटेड,
द्वारा—डायरेक्टर श्री अमरजीत सिंह छाबड़ा,
पिता—श्री दिलीप छाबड़ा,
निवासी—शॉप नं.—234—237, द्वितीय तल,
लालगंगा शॉपिंग माल, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

आदेश

(दिनांक—30 / 10 / 2019)

आवेदिका श्रीमती उषा तिवारी, पति—श्री अनुपम तिवारी, निवासी—कचना, रायपुर (छ.ग.) द्वारा 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा उसे कोटा, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—1, एल.आई.जी. प्लॉट, क्षेत्रफल—750 वर्गफीट साहेब गृह निर्माण सहकारी समिति के माध्यम से दिलाया गया। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड की लागत राशि 3,75,000 /— भुगतान उपरांत साहेब गृह निर्माण समिति द्वारा भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु इकरारनामा दिनांक 26.11.2015 को निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार रूपये 19,25,000 /—का भुगतान अनावेदक को मकान निर्माण हेतु किया गया है, परन्तु अनावेदक ने मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदिका ने बताया है कि गलत खसरा क्रं. का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00035 के माध्यम से अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की थी तथा प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनांक 09.08.2018 को अनावेदक से राजीनामा होने के कारण

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण समाप्त किया गया। राजीनामा अनुसार आवेदिका द्वारा रूपये 3,99,000/- का भुगतान दिनांक 23.11.2018 को अनावेदक को किये जाने उपरांत भी अनावेदक द्वारा संशोधित रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है, ना ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा गया है। अतः आवेदिका ने भूखण्ड-सह-मकान हेतु भुगतान की गई कुल राशि 23 लाख, 10.5% ब्याज सहित दिलाये 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 रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया गया कि आवेदिका ने साहेब गृह निर्माण सहकारी समिति से प्रश्नाधीन भूखण्ड, कुल मूल्य 3,75,000/- दिनांक 31.03.2014 को क्रय किया है। अनावेदक ने आवेदिका से प्रश्नाधीन भूखण्ड पर कुल राशि 21,25,000/- में मकान निर्माण करने हेतु इकरारनामा दिनांक 26.11.2015 को निष्पादित किया। परन्तु अनावेदक ने बताया कि आवेदिका ने मकान के पेटे केवल रूपये 8,51,000/- का ही भुगतान किया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2018-00035 में दिनांक 09.08.2018 को निष्पादित राजीनामा अनुसार आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या उभय पक्षों के मध्य निष्पादित राजीनामा की शर्तों का उल्लंघन हुआ है ? यदि हाँ, तो कौन उत्तरदायी है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड, कुल राशि रूपये 3,75,000/- में क्रय किया गया तथा दिनांक 27.03.2014 को साहेब गृह निर्माण समिति द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया है। यह भी स्वीकृत है कि त्रुटिवश गलत खसरा क्रमांक का रजिस्ट्री बैनामा होने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड का नामांतरण संभव नहीं है। परन्तु रजिस्ट्री बैनामा के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का विक्रय नहीं किया गया है, अपितु साहेब गृह निर्माण सहकारी

समिति प्रश्नाधीन भूखण्ड की विक्रेता है। अतः रजिस्ट्री बैनामा में सुधार हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है।

उभय पक्षों के मध्य कुल राशि 21,25,000/- में, कुल क्षेत्रफल 1125 वर्गफीट के मकान निर्माण हेतु इकरारनामा दिनांक 26.11.2015 को निष्पादित किया गया तथा इकरारनामा अनुसार अनावेदक को मार्च, 2016 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था, परन्तु अनावेदक द्वारा आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को पांच किशतों में, अनुसूची अनुसार राशि भुगतान करनी थी, परन्तु आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका ने बताया है कि उसने रुपये 15,26,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है। परन्तु अनावेदक का कथन है कि उसे मकान निर्माण के पेटे रुपये 8,51,000/- ही प्राप्त हुए हैं। स्पष्ट है कि उभय पक्षों द्वारा इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन किया गया है।

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00035 की सुनवाई के दौरान दिनांक 09.08.2018 को उभय पक्षों के मध्य निष्पादित राजीनामा एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उभय पक्षों के मध्य राजीनामा होने पर ही उक्त प्रकरण की सुनवाई समाप्त की गई थी। राजीनामा के अनुसार—“अनुबंध में आपस में मतभेद के कारण अनुबंध पूर्ण नहीं हो सका, जबकि निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है।” इससे यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। राजीनामा की कंडिका—1 एवं 2 के अनुसार आवेदिका को बकाया राशि 8,25,000/- का भुगतान दिनांक 09.11.2018 तक अनावेदक को करना था, जिसके पश्चात् अनावेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। परन्तु आवेदिका द्वारा सुनवाई के दौरान यह बताया गया है कि उसने दिनांक 23.11.2018 को रुपये 3,99,000/- का ही भुगतान किया है तथा शेष राशि 4 लाख का चेक अनावेदक को दिया है। राजीनामा की कंडिका—4 के अनुसार दिनांक 31.12.2018 तक संपूर्ण राशि का भुगतान हो जाने के बाद अनावेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। परन्तु उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान वर्तमान में लंबित है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा यह भी बताया गया कि आवेदिका ने उसके माध्यम से प्रश्नाधीन मकान को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु उससे रुपये दो लाख जून, 2019 में प्राप्त किए हैं, जिसे आवेदिका ने भी स्वीकार किया है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य निष्पादित राजीनामा के अवलोकन एवं अध्ययन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह प्रतीत होता है कि आवेदिका की प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य प्राप्त करने में कोई रूचि नहीं है। चूँकि

आवेदिका द्वारा राजीनामा अनुसार निर्धारित समयावधि में शेष राशि का भुगतान अनावेदक को नहीं किया गया है, अतः आवेदिका ही राजीनामा की शर्तों के उल्लंघन एवं मकान के आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हेतु उत्तरदायी है।

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

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष