



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00093

— समक्ष —

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

श्री घनश्याम सिंह ढीढी, पिता—श्री क्रांति कुमार,
पता—जी.ए.डी. एच./11, सिविल लाईन,
डाक बंगला वार्ड, जिला—धमतरी (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स संजय बाजपेयी बिल्डर्स प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री योगेश्वर शुक्ला,

(2) श्रीमती सरिता बाजपेयी पति स्व. श्री संजय बाजपेयी,
पता—कृष्णा कॉम्प्लेक्स, द्वितीय तल,
कचहरी चौक, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—न्यू स्वागत विहार, डुंडा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—31/01/2019)

आवेदक श्री घनश्याम सिंह ढीढी, पिता—श्री क्रांति कुमार, पता—जी.ए.डी. एच./11, सिविल लाईन, डाक बंगला वार्ड, जिला—धमतरी (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 अनावेदक क्रमांक-1 से “न्यू स्वागत विहार” रायपुर में 2 बी.एच.के. का मकान क्रय करने हेतु कुल रूपये 22,00,000/- में सौदा किया गया था, जिसके विरुद्ध उसके द्वारा रूपये 17,05,200/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया जा चुका है। आवेदक का कथन है कि विगत 7 वर्षों के बाद भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान उसे उपलब्ध नहीं कराया गया है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान वर्तमान में जर्जर हो चुका है और अब उसे इसकी आवश्यकता भी नहीं है। अतः आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि ब्याज सहित वापस 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

पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के माध्यम से भी प्रेषित किए गए।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपनी मूल शिकायत में श्री योगेश्वर शुक्ला को स्व. श्री संजय बाजपेयी के वास्ते प्रत्यर्थी बनाया गया था। प्रत्यर्थी श्री योगेश्वर शुक्ला को प्राधिकरण द्वारा नोटिस प्रेषित किये जाने पर उनके द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 29.08.2018 को उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया कि उनका व्यक्तिगत रूप से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कथित भूमि क्रय-विक्रय करने एवं उस पर भवन निर्माण करने के संबंध में कोई संविदाजन संबंध नहीं है। अतः प्रत्यर्थी श्री योगेश्वर शुक्ला ने पक्षकारों के कुसंयोजन दोष के कारण प्रस्तुत परिवाद निरस्त करने का अनुरोध किया।
4. प्रत्यर्थी श्री योगेश्वर शुक्ला के उक्त निवेदन को दृष्टिगत रखते हुए न्यायहित में आवेदक को उसके द्वारा प्रस्तुत मूल आवेदन में प्रत्यर्थी के संबंध में समुचित संशोधन करने के अनुमति प्राधिकरण द्वारा दी गई तथा संशोधित प्रत्यर्थी को भी अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया।
5. सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 की ओर से डायरेक्टर श्री योगेश्वर शुक्ला प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित हुए। उन्हें प्रस्तुत परिवाद के संबंध में जवाब प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर दिया गया। किन्तु उनके द्वारा कोई लिखित जवाब प्रस्तुत न करते हुए केवल मौखिक तर्क प्रस्तुत किए गए।
6. आवेदक का तर्क है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन मकान हेतु कुल रूपये 22,00,000/- में से रूपये 17,05,200/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया जा चुका है। किन्तु आवेदक के अनुसार इसके बावजूद अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन मकान अब तक पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान वर्तमान में जर्जर हो गया है। अतः आवेदक प्रश्नाधीन मकान के विरुद्ध भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस चाहता है।
7. अनावेदक क्रमांक-1 का तर्क है कि वर्तमान में उसकी आर्थिक परिस्थितियाँ ठीक न होने के कारण वह आवेदक द्वारा भुगतान की गई उक्त राशि लौटाने में असमर्थ है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदक द्वारा अब भी लगभग रूपये 4,94,800/- का भुगतान किया जाना शेष है। चूँकि प्रश्नाधीन मकान में कुछ कार्य शेष हैं, कुछ मरम्मत भी आवश्यक है और वर्तमान में आवेदक प्रश्नाधीन मकान के कब्जे में भी है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार, आवेदक इसी स्थिति में प्रश्नाधीन मकान स्वीकार कर लेवे तथा उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान की जाने वाली शेष राशि का भुगतान अनावेदक को न करते हुए, वह इस राशि से स्वयं इसकी मरम्मत कराते हुए शेष कार्य पूर्ण कर लेवे।



Gurukul

8. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा, अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन मकान हेतु किए अनुबंध अनुसार भुगतान की जाने वाली कुल राशि में से रुपये 4,94,800/- का भुगतान किया जाना अब भी शेष है। प्रकरण में अनावेदक क्रमांक-1 की वर्तमान आर्थिक परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक का हित सुरक्षित करने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा यह आदेशित किया जाता है कि आवेदक, वर्तमान स्थिति में ही प्रश्नाधीन मकान का अविलंब कब्जा प्राप्त करे तथा अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान की जाने वाली शेष राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को न करते हुए, वह इस राशि से प्रश्नाधीन मकान की मरम्मत व शेष कार्यों को पूर्ण कराना सुनिश्चित करें। प्रकरण की वर्तमान परिस्थितियों में आवेदक को अविलंब राहत प्रदान करने हेतु उक्त विकल्प के सर्वाधिक उपयुक्त होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उक्तानुसार विनिश्चय करते हुए प्रकरण समाप्त कर निराकृत किया जाता है।

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

