



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00103

— समक्ष —

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

श्रीमती हेमलता एक्का, पति—श्री इग्नासियुस एक्का,  
पता—मकान क्रमांक—ई—29, पेंशन बाड़ा,  
पुलिस ट्रांजिस्ट हॉस्टल के पास,  
रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री उमेश ब्राह्मणकर, बिल्डर, अमलीडीह,
- (2) श्री विशाल छुगानी बिल्डर्स,  
पता—श्री उमेश ब्राह्मणकर, निवासी—सेक्टर—21,  
क्रिस्तु नगर (संत जोसेफ टाउन),  
अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—संत जोसेफ टाउन, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—31/01/2019)

आवेदिका श्रीमती हेमलता एक्का, पति—श्री इग्नासियुस एक्का, पता—मकान क्रमांक—ई—29, पेंशन बाड़ा, पुलिस ट्रांजिस्ट हॉस्टल के पास, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण के माध्यम से श्री नानकराम आहूजा एवं श्रीमती प्रिया आहूजा से ग्राम—अमलीडीह में 1400 वर्गफीट भूमि उसके द्वारा क्रय की गई थी। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसके व अनावेदकगण के मध्य उक्त क्रयशुदा भूमि के 900 वर्गफीट भाग पर कुल रुपये 40,00,000/- में मकान निर्माण का अनुबंध हुआ था, जिसमें यह भी शर्त थी कि यदि 900 वर्गफीट से अधिक का निर्माण किया जाता है, तो आवेदिका द्वारा रुपये 1050/- प्रति वर्गफीट की दर से अनावेदकगण को भुगतान किया जावेगा। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा कुल 2750 वर्गफीट निर्माण किया गया है, जिसकी कुल लागत रुपये 59,42,500/- होती है। इसमें से रुपये 57,56,000/- का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा चुका है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा अब तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका ने अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण शीघ्र पूर्ण करने तथा इसका कब्जा उसे सौंपने हेतु आदेशित करने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है।

Gweni



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 बाबत पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के माध्यम से भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा स्वयं उपस्थित होकर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का लिखित खंडन किया गया है। अनावेदकगण ने अपने द्वारा प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन भूमि श्रीमती प्रिया आहूजा से क्रय कर उनसे केवल भवन निर्माण कराया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने नगर निगम से दिनांक 24.10.2016 को भवन निर्माण करने की अनुमति प्राप्त की, इसके बाद ही भवन निर्माण का कार्य प्रारंभ किया गया। अनावेदकगण ने उल्लेख किया है कि अनुबंध के अनुसार अतिरिक्त निर्माण हेतु नियत दर रुपये 1100/- प्रति वर्गफीट है, न कि रुपये 1050/- प्रति वर्गफीट। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान न किये जाने के कारण ही प्रश्नाधीन मकान में कुछ कार्य शेष हैं। अनावेदकगण ने कथन किया है कि वे शेष कार्य पूर्ण कर इसका आधिपत्य आवेदिका को सौंपने हेतु राजी हैं। उन्होंने आवेदिका द्वारा भुगतान की जाने वाली शेष राशि का भुगतान कराने तथा आवेदिका की शिकायत निराधार होने के कारण इसे निरस्त 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा सुनवाई के दौरान समय-समय पर प्रस्तुत विभिन्न दस्तावेजों उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में हुए विलंब हेतु अनावेदकगण से किसी क्षतिपूर्ति की हकदार है ?
  2. क्या आवेदिका, अनावेदकगण को शेष राशि के भुगतान हेतु उत्तरदायी है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा, प्रश्नाधीन भूमि अनावेदकगण से क्रय न करते हुए विक्रेता श्री नानकराम आहूजा एवं श्रीमती प्रिया आहूजा से दिनांक 09.12.2015 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय की गई थी। प्रकरण में संलग्न रजिस्टर्ड विक्रय विलेख की छायाप्रति से इसकी पुष्टि होती है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन भूमि पर 900 वर्गफीट क्षेत्रफल के मकान निर्माण हेतु दिनांक 21.10.2015 को अनुबंध निष्पादित हुआ था। प्रकरण में संलग्न भवन निर्माण अनुज्ञा क्रमांक-89 की छायाप्रति से यह भी प्रमाणित है कि आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 24.10.2016 को भवन निर्माण अनुज्ञा जारी की गई है। अर्थात् आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से अनुबंध निष्पादित करने के लगभग एक वर्ष बाद भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की गई है। भवन निर्माण अनुज्ञा के बिना प्रश्नाधीन मकान निर्माण का कार्य प्रारंभ करना संभव नहीं था। चूँकि उक्त अनुज्ञा प्राप्त करने का दायित्व आवेदिका का था, अतः

इसमें हुए विलंब के लिए अनावेदकगण को उत्तरदायी नहीं माना जा सकता है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध में भी इसके पूर्ण करने की अवधि के संबंध में कोई जिक्र नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में यह अवधारणा नहीं की जा सकती है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में अनावश्यक विलंब किया गया है। प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान की जिन कमियों की ओर ध्यान आकर्षित किया गया था, उन सभी का निराकरण कर अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान पूर्ण करते हुए प्राधिकरण के समक्ष इसकी चाबी भी आवेदिका को सौंपी जा चुकी है। वस्तुतः आवेदिका को वास्तविक राहत प्राप्त हो चुकी है। इसके अतिरिक्त आवेदिका, अनावेदकगण से किसी अन्य क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।

6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा, अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान हेतु अब तक कुल रूपये 57,56,000/- का भुगतान किया जा चुका है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 21.10.2015 के अवलोकन से यह प्रमाणित है कि उभय पक्षों के मध्य 900 वर्गफीट के मकान हेतु कुल रूपये 40,00,000/- में सौदा तय हुआ था। अनुबंध के अनुसार उक्त निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल पर निर्माण की दशा में आवेदिका द्वारा, अनावेदकगण को रूपये 1100/- प्रति वर्गफीट की दर से अतिरिक्त भुगतान करना था। प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान का कुल सुपर बिल्ट-अप एरिया 2750 वर्गफीट है, जबकि आवेदिका के अनुसार उक्त क्षेत्रफल 2750 वर्गफीट न होकर 2602 वर्गफीट है। सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने प्राधिकरण के समक्ष कथन किया कि यद्यपि उनके द्वारा 2750 वर्गफीट क्षेत्रफल पर प्रश्नाधीन मकान निर्मित किया गया है, तथापि वे विचाराधीन वाद का पटाक्षेप करने के उद्देश्य से आवेदिका के अनुसार कथित क्षेत्रफल 2602 वर्गफीट पर भी सहमत हैं और उन्हें इसी क्षेत्रफल के आधार पर अनुबंध में वर्णित दर से बचत राशि का भुगतान आवेदिका से करवा दिया जावे। चूंकि उभय पक्ष प्रश्नाधीन मकान के 2602 वर्गफीट क्षेत्रफल पर निर्माण होने संबंधी तथ्य पर सहमत हैं। अतः उक्त क्षेत्रफल के आधार पर अनुबंध में वर्णित दर के अनुसार आवेदिका द्वारा, अनावेदकगण को भुगतान की जाने वाली शेष राशि का विवरण निम्नानुसार है :-

क्रं.	विवरण	राशि
(A)	(1) प्लॉट व 900 वर्गफीट पर मकान निर्माण (2) अतिरिक्त निर्माण (2602-900=1702 वर्गफीट) 1702 वर्गफीट x 1100/- प्रति वर्गफीट	40,00,000 /- 18,72,200 /-
(B)	आवेदिका द्वारा कुल देय राशि (1+2)	58,72,000 /-
(C)	(-) आवेदिका द्वारा अब तक भुगतान की गई कुल राशि	57,56,000 /-
(D)	आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की जाने वाली शेष राशि (B-C)	1,16,200 /-

Gwen

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण द्वारा, आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान पूर्ण कर सौंपा जा चुका है। अतः आवेदिका, अनावेदकगण से किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।
  2. आवेदिका, अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान हेतु भुगतान की जाने वाली शेष राशि रुपये 1,16,200/- का भुगतान तत्काल करना सुनिश्चित करे।

(राजीव कुमार टंम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर



छत्तीसगढ़ ४