



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00144

— समक्ष —

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

- 1) श्री शंकर राव वेदुला, पिता—श्री नारायण राव वेदुला,
- 2) श्रीमती पदमा वेदुला, पति—श्री शंकर राव वेदुला,
पता—ब्लॉक बी-120, गुरुनानक चौक, तोरवा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) दीप वृन्दा बिल्डर्स,
पता—मधु स्वीट्स, स्टेशन रोड,
जय स्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

- (2) श्री रूपनारायण अग्रवाल पिता—श्री रामप्रसाद अग्रवाल,
भागीदार, दीप वृन्दा बिल्डर्स,
पता— मधु स्वीट्स, स्टेशन रोड,
जय स्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

- (3) मो. अल्ताफ, पिता—मो. नूह,
भागीदार, दीप वृन्दा बिल्डर्स,
पता—मिशन हॉस्पिटल रोड,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—साँई भूमि, तोरवा, बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—09/01/2019)

आवेदकगण श्री शंकर राव वेदुला एवं श्रीमती पदमा वेदुला, पता—ब्लॉक बी-120, गुरुनानक चौक, तोरवा, जिला—बिलासपुर (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। प्रस्तुत प्रकरण में आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा तोरवा, बिलासपुर स्थित "साँई भूमि" नामक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक—बी 120 क्रय करने हेतु दिनांक 01.05.2013 को अनावेदकगण के साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त विक्रय अनुबंध के

अनुसार अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर इसका आधिपत्य उन्हें सौंपा जाना था, किन्तु आवेदकगण द्वारा नियत समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया। आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट में प्लंबिंग, फ्लोरिंग व फिनिशिंग आदि कार्य उसे स्वयं के व्यय पर कराना पड़ा। आवेदकगण के अनुसार उनके द्वारा दिनांक 31.03.2017 को प्रश्नाधीन फ्लैट के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का निष्पादन किया जा चुका है। आवेदकगण ने प्रश्नाधीन फ्लैट के आधिपत्य प्रदान करने में हुए विलंब हेतु अनावेदकगण से रुपये 25,00,000/- ब्याज, रुपये 5,00,000/- क्षतिपूर्ति, रुपये 1,00,000/- वाद व्यय एवं रुपये 1,00,000/- मानसिक त्रास हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का 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 बाबत पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में वर्ष 2006 से ही एक अन्य फ्लैट में निवासरत होने के कारण इससे पूरी तरह परिचित एवं संतुष्ट थे। इसलिए उनके द्वारा "बी ब्लॉक" में निर्मित होने वाले एक डुप्लेक्स को क्रय करने हेतु अनावेदकगण से करार किया गया था। अनावेदकगण ने उल्लेख किया है कि अनुबंध की शर्तों के अनुसार अनुबंध तिथि दिनांक 01.05.2013 से 24 माह के भीतर संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान आवेदकगण द्वारा किया जाना था, जो उनके द्वारा नहीं किया गया। अनावेदकगण के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण नियत समयावधि में कर लिया गया था और आपसी संबंधों के आधार पर संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान प्राप्त न होने के बाद भी प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य नवंबर 2015 में आवेदकगण को प्रदान कर दिया गया था। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर दिनांक 27.11.2015 को गृह प्रवेश किया गया था और वे तब से वहाँ निवासरत हैं। अनावेदकगण ने कथन किया है कि आवेदकगण द्वारा फ्लैट की शेष राशि रुपये 3,30,000/- का अंतिम भुगतान दिनांक 29.03.2017 को चेक क्रमांक-970700 के माध्यम से करते हुए दिनांक 31.03.2017 को विक्रय पत्र की रजिस्ट्री कराई गई। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण का उक्त चेक अनादरित होने के कारण उसके द्वारा आवेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध धारा-138 के तहत न्यायिक दण्डाधिकारी, प्रथम श्रेणी, बिलासपुर के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। उक्त परिवाद के परिणामों एवं शेष राशि रुपये 3,30,000/- की देनदारी से बचने के लिए उसके द्वारा झूठा आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण ने प्रस्तुत परिवाद सव्यय 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं:-



Guru

1. क्या अनावेदकगण द्वारा, आवेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? क्या आवेदकगण इस हेतु अनावेदकगण से ब्याज के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1**—प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु दिनांक 01.05.2013 को विक्रय अनुबंध एवं दिनांक 31.03.2017 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया था। विक्रय अनुबंध पत्र की शर्त क्रमांक-3 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु बुकिंग राशि के अतिरिक्त शेष राशि रुपये 16,00,000/- का भुगतान अनुबंध तिथि से 24 माह के भीतर आवेदकगण द्वारा किया जाना था। उक्त अनुबंध की शर्त क्रमांक-3 में यह भी स्पष्ट उल्लेखित है कि “किशतों के भुगतान अदा करने के बाद ही पक्षकार क्रमांक-2 (आवेदकगण) कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी होगा।” उभय पक्षों के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-3 में वर्णित भुगतान विवरण से यह प्रमाणित है कि आवेदकगण द्वारा अनुबंध की शर्तों के अनुसार 24 माह के भीतर संपूर्ण राशि रुपये 18,00,000/- का भुगतान न करते हुए निर्धारित अवधि तक केवल रुपये 5,50,000/- का भुगतान किया गया था। उक्त निर्धारित अवधि के पश्चात् आवेदकगण द्वारा दिनांक 11.06.2015 से दिनांक 26.12.2015 के मध्य कुल रुपये 9,20,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया गया। साथ ही उनके द्वारा शेष राशि रुपये 3,30,000/- का भुगतान भारतीय स्टेट बैंक के चेक क्रमांक-970700 के माध्यम से दिनांक 29.03.2017 को किया गया। उपरोक्त विवरण से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा अनुबंध की शर्तों के अनुसार निर्धारित समयावधि में अनावेदकगण को संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया था। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत स्थानीय रहवासियों द्वारा हस्ताक्षरित प्रमाण संबंधी दस्तावेज के अवलोकन से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को निर्धारित समयावधि में आधिपत्य प्रदान किया जा चुका था। आवेदकगण द्वारा भी उक्त प्रमाण-पत्र का खंडन अपने लिखित तर्क में न करने से इसकी पुष्टि होती है। स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा स्वयं अनुबंध की शर्तों के अनुसार नियत समय पर देय राशि का भुगतान नहीं किया गया था। अतः आवेदकगण, अनावेदकगण से ब्याज राशि व किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति के हकदार नहीं है। आवेदकगण के अनादरित चेक के संबंध में उभय पक्षों के मध्य माननीय न्यायिक दण्डाधिकारी, प्रथम श्रेणी, बिलासपुर के समक्ष पूर्व से ही वाद विचाराधीन है। अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा हस्तक्षेप विधिसम्मत नहीं है। निष्कर्षतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत सारहीन होने के कारण अस्वीकार करते हुए निराकृत की जाती है।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

