



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00161

— समक्ष —

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

मेसर्स भारद्वाज प्रमोटर्स एंड बिल्डर्स,
पता— सिटी हास्पिटल, गीता नगर, चौबे कॉलोनी,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

कृ. डिम्पल वर्मा, पिता—श्री संतोष वर्मा,
क्वा. नं.—आर.सी.—12/, देवीगंज, दुर्गा बाड़ी,
एस.बी.आई. कलेक्ट्रेट ब्रांच, अंबिकापुर,
जिला—सरगुजा (छ.ग.)

.....

अनावेदिका

(प्रोजेक्ट— साई विलास, जंजगिरी, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक 18/07/2019)

आवेदक मेसर्स भारद्वाज प्रमोटर्स एंड बिल्डर्स, पता—सिटी हास्पिटल, गीता नगर, चौबे कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का यह कथन है कि उसने अपने हाऊसिंग प्रोजेक्ट "साई विलास" में मकान क्रं.—52 का सौदा रुपये 39,00,000/- में करने हेतु अनावेदिका के साथ दिनांक 03.09.2015 को विक्रय अनुबंध का निष्पादन किया। अनावेदिका को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान किया जाना था। परन्तु अनावेदिका द्वारा अभी तक मात्र रुपये 33,99,000/- का ही भुगतान किया गया है। आवेदक का कहना है कि अनावेदिका को लगातार सूचित किये जाने के उपरान्त भी विक्रय सौदे की अवशेष राशि उनके द्वारा भुगतान नहीं गई। आवेदक ने अपने पक्ष में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए अनावेदिका से अवशेष राशि ब्याज सहित भुगतान दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण से निवेदन किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह बताया कि दिनांक 02.12.2018 को आवेदक एवं उनके बीच विवाद का आंशिक रूप से निराकरण कर दिया गया है। जिसके तहत उसके द्वारा दो पोस्ट डेटेड चेक क्रं.-770268 रुपये 5,25,000/- एवं चेक क्रं.-770270 रुपये 6,00,000/- आवेदक को प्रदान कर दिया है, जिसका भुगतान दिनांक 15.12.2018 को किया जायेगा। अनावेदिका का यह भी कथन है कि विवाद के निराकरण हेतु यह भी तय हुआ था कि आवेदक मकान को अनुबंध अनुरूप पूर्ण रूप से समस्त सुविधाओं से सुसज्जित कर शीघ्र आधिपत्य सौपेगा। अनावेदिका द्वारा पुनः अपने जवाब में यह बताया कि उसके द्वारा अनुबंध निष्पादित तिथि दिनांक 03.09.2015 के पश्चात् दिनांक 05.11.2015 तक मकान की कीमत की कुल राशि रुपये 39,00,000/- के विरुद्ध रुपये 33,99,000/- आवेदक को भुगतान कर दिया था, एवं दिनांक 15.12.2018 को चेक के माध्यम से रुपये 6,00,000/- का भुगतान किये जाने पश्चात् कुल रुपये 39,99,000/- का भुगतान आवेदक को किया जा चुका है, जो निर्धारित कीमत से 99,000/- अधिक है। अनावेदिका का यह भी कथन है कि आवेदक द्वारा अत्यंत विलंब से एवं प्राधिकरण के निर्देशों पर ही मकान निर्माण कार्यों की त्रुटियों को दूर किया गया। इसलिए अवशेष राशि पर ब्याज लगाना उचित नहीं है। अनावेदिका ने अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज फोटोग्राफ की प्रति प्रस्तुत करते हुए मकान का कब्जा उसे दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

क्या अनावेदिका ने विक्रय अनुबंध अनुरूप आवेदक को भुगतान नहीं किया ? एवं क्या विलंब हेतु अवशेष राशि, ब्याज सहित आवेदक को भुगतान किया जाना चाहिए ?

5. प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन मकान का विक्रय अनुबंध दिनांक 03.09.2015 को निष्पादित हुआ था। अनुबंध अनुसार आवेदक को अनुबंध के 18 माह पश्चात् अर्थात् दिनांक 03.03.2015 तक मकान का आधिपत्य सौपा जाना था। अनावेदिका ने दिनांक 05.11.2017 तक सौदे की कुल रुपये 39,00,000/- में से रुपये 33,99,000/- आवेदक को भुगतान कर दिया था, जिसे आवेदक ने स्वीकार किया है। सौदे की अवशेष राशि प्राप्त करने हेतु आवेदक ने दिनांक 03.10.2017 को अनावेदिका को मांग पत्र भेजते हुए 18% ब्याज सहित कुल रुपये 12,63,377/- की मांग की। आवेदक ने दिनांक 03.10.2017 को पुनः पत्र जारी कर मकान कार्य पूर्ण होने एवं आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनावेदिका को सूचित किया। उभय पक्षों के मध्य विवाद के आंशिक निराकरण के अंतर्गत अनावेदिका ने पोस्ट डेटेड चेक क्रं.-770268 रुपये 6,00,000/- एवं चेक क्रं.-770270 रुपये 5,25,000/- आवेदक को प्रदान किये, जिनका भुगतान दिनांक 15.12.2018 को होना था, एवं आवेदक को अनुबंध अनुसार मकान के कार्य पूर्ण कर अनावेदिका को आधिपत्य सौपना था। आवेदक द्वारा

चेक क्रं.-770268 रूपये 6,00,000/- का भुगतान दिनांक 31.01.2019 को प्राप्त किया गया, एवं चेक क्रं.-770270 रूपये 5,25,000/- का भुगतान पर्याप्त राशि उपलब्ध नहीं होने से भुगतान नहीं हुआ। अनावेदिका का कहना है कि आवेदक द्वारा मांग की जा रही ब्याज गणना का आधार स्पष्ट नहीं है, एवं मकान के अधूरे कार्य भी वर्तमान में ही पूर्ण किये गये हैं। इसलिए वह ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं है। आवेदक का कहना है कि वाद निराकरण सहमति अनुसार, अनावेदिका ब्याज सहित अवशेष राशि का भुगतान करे। उक्त विवरण से यह स्पष्ट है कि उभयपक्ष वाद के आपसी निराकरण हेतु सहमत नहीं है। आवेदक की मांग अनुसार ब्याज की राशि रूपये 3,37,040/- को छोड़कर मेटेनेन्स चार्ज रूपये 40,000/-, बिजली चार्ज 1,32,000/-, क्लब चार्ज रूपये 30,000/- विभिन्न टैक्सेस रूपये 2,62,629/- कुल रूपये 4,64,629/- का भुगतान शेष होना अनावेदिका ने स्वीकार किया है। उसके द्वारा आवेदक को अधिक भुगतान की गई राशि रूपये 99,000/- को बकाया भुगतान राशि में समायोजित करने पर भुगतान हेतु रूपये 3,65,629/- शेष होता है।

विक्रय अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची निर्माण की प्रगति पर आधारित था, जिसे आवेदक ने स्वीकार किया है। आवेदक ने ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची अनुसार निर्धारित स्टेज की पूर्णता पर अनावेदिका से बकाया राशि भुगतान करने की मांग की गई हो। वैसे भी प्रकरण में आवेदक ने प्राधिकरण के निर्देश उपरान्त ही अधूरे एवं त्रुटिपूर्ण कार्यों को पूर्ण किया है। इसलिये आवेदक, कार्य पूर्ण बताकर भुगतान में विलंब हेतु अवशेष राशि पर ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिका के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदिका प्रश्नाधीन मकान के विक्रय सौदे की अवशेष राशि रूपये 3,65,629/- आवेदक को 2 माह के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदक 2 माह के अंतर्गत मकान का विधिवत आधिपत्य अनावेदिका को सौंपें।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष