



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00198

— समक्ष —

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

श्री दिनेश कुमार मिश्र, पिता—श्री चन्द्रमणि मिश्र,  
पता—जी-55, सिंचाई कॉलोनी,  
शांति नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अधिराज डेव्हलपर्स,  
द्वारा पार्टनर—श्री जितेन्द्र भाटिया,  
पता—स्पार्क प्लाजा, तेलीबांधा,  
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—गुलशन वाटिका, फेस-2, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—31/01/2019)

आवेदक श्री दिनेश कुमार मिश्र, पिता—श्री चन्द्रमणि मिश्र, पता—जी-55, सिंचाई कॉलोनी, शांति नगर, रायपुर (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 से "गुलशन वाटिका फेस-2" सेजबहार, रायपुर में एल-7 नंबर का प्लॉट (कुल रकबा 981 वर्गफीट) क्रय करने एवं इस पर मकान निर्मित करने हेतु कुल रूपये 18,55,000/- में सौदा तय हुआ था। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा रूपये 3,00,000/- का भुगतान किए जाने पश्चात् दिनांक 26.12.2015 को प्रश्नाधीन प्लॉट की रजिस्ट्री उसके पक्ष में निष्पादित की गई थी। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा अब तक रूपये 13,52,775/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है, किन्तु अनावेदक द्वारा अब तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदक ने विगत एक वर्ष से प्रश्नाधीन मकान निर्माण का कार्य बंद कर दिया है, जिसके कारण उसे इसका आधिपत्य प्राप्त नहीं हो सका है। आवेदक का कथन है कि उसे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलवाकर इसके स्वयं निर्माण की अनुमति दी जावे तथा उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई अतिरिक्त राशि लौटाई जावे।

Gwen



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 ई-मेल के माध्यम से भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किए गए। सुनवाई हेतु नियत पेशी दिनांक 31.10.2018 को अनावेदक या उसका कोई अधिकृत प्रतिनिधि उपस्थित नहीं रहा। आवेदक ने प्राधिकरण को सुनवाई के दौरान अवगत कराया कि अनावेदक सेन्ट्रल जेल, रायपुर में परिरुद्ध है। प्राधिकरण द्वारा जेल अधीक्षक, रायपुर के माध्यम से अनावेदक को पुनः नोटिस प्रेषित किया गया। साथ ही आवेदक के अनुरोध पर उसके व्यय पर प्रश्नाधीन मकान का मूल्यांकन स्वतंत्र आर्किटेक्ट/एप्रूव्ड वेल्यूअर से कराए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा आदेशित किया गया। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट/एप्रूव्ड वेल्यूअर से प्रश्नाधीन आवासीय मकान की मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई।
3. जेल अधीक्षक, रायपुर के माध्यम से नोटिस तामीली उपरांत अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने अपने जवाब में उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट हेतु इसके विक्रेता श्री किशोर माधवानी व अन्य-2 को रुपये 4,47,804/- का भुगतान किया गया है और आवश्यक पक्षकार होने के बावजूद उन्हें विचाराधीन प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया गया है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा, अनावेदक को रुपये 13,52,775/- का भुगतान न करते हुए केवल रुपये 6,96,675/- का भुगतान किया गया है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण 24 माह में पूर्ण करने का कोई वायदा या अनुबंध आवेदक के साथ नहीं किया था। अनुबंध की कंडिका-2 के अनुसार 24 माह की समयावधि प्रोजेक्ट में सामान्य सुविधाएँ विकसित करने हेतु निर्धारित थी। प्रश्नाधीन मकान आवेदक द्वारा प्राप्त होने वाले भुगतान के अनुक्रम में पूर्ण किया जाना था। अनावेदक ने आर्किटेक्ट के द्वारा प्रश्नाधीन मकान की मूल्यांकन राशि रुपये 3,94,000/- के संबंध में कथन किया है, कि उक्त मूल्यांकन में आर्किटेक्ट द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकसित की गई सामान्य सुविधाओं की लागत सम्मिलित नहीं की गई है, जबकि आवेदक से अनुबंधित राशि में उक्त लागत का अनुपातिक भाग भी सम्मिलित था। अनावेदक ने अपने जवाब की कंडिका-5 में यह भी उल्लेख किया है कि यदि आवेदक द्वारा शेष राशि रुपये 5,02,225/- का भुगतान अनावेदक को किया जाता है, तो वह प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण करके देने हेतु सहमत है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक के विक्रय-विलेख में वर्णित विक्रेतागण विचाराधीन प्रकरण में आवश्यक पक्षकार हैं और क्या उन्हें इसमें संयोजित किया जाना आवश्यक है ?
2. क्या आवेदक द्वारा, अनावेदक को रूपये 13,52,775/- का भुगतान नहीं किया गया है?
3. क्या प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण करने का दायित्व आवेदक की मांग अनुसार उसे स्वयं दिया जावे ?
4. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्लॉट आवेदक द्वारा श्री किशोर माधवानी एवं अन्य-2 से क्रय किया है और इस पर ही प्रश्नाधीन मकान निर्मित किया जा रहा है। अतः श्री किशोर माधवानी एवं अन्य-2 आवश्यक पक्षकार हैं, जिन्हें आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रकरण में पक्षकार संयोजित नहीं किया है। प्रकरण के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्लॉट का स्वामित्व रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के माध्यम से आवेदक को प्राप्त हो चुका है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्लॉट के स्वामित्व एवं इस हेतु हुए संव्यवहार को लेकर इसके विक्रेता श्री किशोर माधवानी एवं अन्य-2 तथा आवेदक के मध्य कोई विवाद नहीं है। विचाराधीन प्रकरण में प्रमुख वाद विषय प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के संबंध में है, जो अनुबंध दिनांक 29.11.2015 के अनुसार अनावेदक को करना था। अतः विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नाधीन प्लॉट के विक्रेतागण को पक्षकार संयोजित करने की आवश्यकता एवं अनिवार्यता नहीं है।
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2- के संबंध में आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु अनावेदक को रूपये 18,55,000/- के एवज में, उसके द्वारा अब तक कुल रूपये 13,52,775/- का भुगतान किया जा चुका है। जबकि अनावेदक ने अपने जवाब की कंडिका-3 में कथन किया है कि आवेदक द्वारा, अनावेदक को रूपये 6,96,675/- मात्र का भुगतान किया गया है। प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 23.11.2015 की संलग्न छायाप्रति के अवलोकन से यह स्वीकृत तथ्य प्राप्त होता है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु उभय पक्षों के मध्य कुल रूपये 18,55,000/- में सौदा तय हुआ था। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब की कंडिका-5 में अनावेदक ने उल्लेख किया है कि यदि आवेदक उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली शेष राशि रूपये 5,02,225/- का भुगतान अनावेदक को करता है, तो वह प्रश्नाधीन मकान का कार्य पूर्ण करने को तत्पर है। इस प्रकार अनावेदक ने अपने द्वारा प्रस्तुत जवाब की कंडिका-5 में स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान के निर्माण हेतु अनुबंधित राशि रूपये 18,55,000/- के विरुद्ध उसे आवेदक से केवल रूपये 5,02,225/- प्राप्त करना शेष है। इस प्रकार यह तथ्य प्रमाणित है कि इसके अंतर की राशि अर्थात् रूपये 13,52,775/- का भुगतान आवेदक द्वारा किया जा चुका है।
6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3- के संबंध में आवेदक ने प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि प्रश्नाधीन मकान पूर्ण करने का दायित्व स्वयं उसे सौंप दिया जावे तथा इस हेतु उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की जा चुकी अतिरिक्त राशि लौटाने हेतु अनावेदक को



आदेशित किया जावे। इसके समर्थन में आवेदक ने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00030 में पारित निर्णय का संदर्भ भी दिया है। आवेदक के अनुरोध पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया, किन्तु आवेदक द्वारा संदर्भित प्रकरण की परिस्थितियाँ विचाराधीन प्रकरण से सर्वथा भिन्न हैं। विचाराधीन प्रकरण में अनावेदक, प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण कर आवेदक को देने हेतु सहमत एवं तत्पर है। अनावेदक का कथन है कि यदि आवेदक उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली राशि रूपये 5,02,225/- का भुगतान अनावेदक को करता है, तो वह प्रश्नाधीन मकान नियत समय पर पूर्ण करके उसे देने हेतु तैयार है और उभय पक्षों के मध्य निर्धारित अनुबंध के अनुसार यह अनावेदक का दायित्व भी है। अतः ऐसी परिस्थितियों में प्रश्नाधीन मकान के अपूर्ण कार्य को पूर्ण करने का दायित्व आवेदक को सौंपा जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक को यह आदेशित किया जाता है कि वह प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य 3 माह के भीतर पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।
2. आवेदक को यह आदेशित किया जाता है कि वह प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होते ही उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली शेष राशि रूपये 5,02,225/- का भुगतान अनावेदक को करना सुनिश्चित करे।

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

