



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00238

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

(1) श्री सत्यनारायण महेश, पिता—श्री बसंत कुमार महेश,
पता—ग्राम व पोस्ट—हसौद,
जिला—जाँजगीर—चांपा (छ.ग.)

(2) श्रीमती अंजली महेश, पति—श्री सत्यनारायण महेश,
पता—ग्राम व पोस्ट—हसौद,
जिला—जाँजगीर—चांपा (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

श्री धनीराम बंजारे, पिता—श्री जेटूराम बंजारे,
पता—दिप्ती विहार कॉलोनी, जाँजगीर,
जिला—जाँजगीर—चांपा (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हसदेव विहार कॉलोनी, जाँजगीर—चांपा)

आदेश

(दिनांक—06 / 03 / 2019)

आवेदकगण श्री सत्यनारायण महेश, पिता—श्री बसंत कुमार महेश, पता—ग्राम व पोस्ट—हसौद, जिला—जाँजगीर—चांपा (छ.ग.) एवं अन्य 1 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। आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक से जाँजगीर नैला में स्थित परिवर्तित भूमि खसरा नंबर 4370/1, 4370/4, 4371/1, 4372/1, 4372/2, 4372/3, 4372/4, 4401/1 एवं 4401/4 पर स्वीकृत अभिन्यास में आवासीय प्रयोजन हेतु भूखण्ड/भवन क्रमांक—बी—11 दिनांक 22.07.2014 को कुल रूपये 24,50,000/- में क्रय किया गया था। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन भवन हेतु उसके द्वारा अनुबंध पत्र दिनांक 08.11.2013 में वर्णित शर्तों के अनुसार संपूर्ण राशि की अदायगी कर दी गई है। उनके द्वारा अंतिम राशि के भुगतान के बाद प्रश्नाधीन भवन का कब्जा देने की कई बार मांग करने पर अनावेदक द्वारा दिनांक 15.08.2018 तक इसे पूर्ण कर कब्जा देने का आश्वासन दिया जाता रहा। किन्तु दिनांक 17.08.2018 को आवेदकगण द्वारा इसके कब्जे की मांग करने पर अनावेदक द्वारा कब्जा देने से स्पष्ट इंकार कर दिया

गया और आज दिनांक तक उसके द्वारा इसका कब्जा प्रदान नहीं किया गया है। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 10.10.2018 को अनावेदक की नोटिस भी प्रेषित किया गया, किंतु अनावेदक द्वारा न तो उक्त नोटिस का जवाब दिया गया और न ही प्रश्नाधीन भवन का कब्जा उसे प्रदान किया गया। आवेदकगण ने, अनावेदक से प्रश्नाधीन भवन का कब्जा दिलाए जाने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया है।

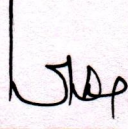
2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने प्रस्तुत जवाब में उसके व आवेदकगण के मध्य प्रश्नाधीन भवन हेतु दिनांक 08.11.2013 को अनुबंध निष्पादित होना स्वीकार किया है, किन्तु अनुबंध की शर्तों के अनुसार रकम की अदायगी करने के आवेदकगण के कथन को अस्वीकार किया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदकगण रकम अदायगी में विलंब के कारण अतिरिक्त रकम देने से आनाकानी कर स्वयं कब्जा लेने से इंकार कर रहे हैं। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि अनुबंध में विलंबित अवधि हेतु 10% मासिक ब्याज भुगतान की शर्त वर्णित थी, किंतु अनावेदक द्वारा मात्र 2% की दर से ही ब्याज लगाया गया है। इसके बावजूद आवेदकगण द्वारा इसका भुगतान न कर अनावश्यक विवाद किया जा रहा है। अनावेदक ने, आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा निर्धारित समय पर नियत राशि भुगतान करने में चूक की गई है और क्या अनावेदक इस हेतु ब्याज प्राप्त करने का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन भवन के संबंध में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 08.11.2013 को अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ था। इसमें अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि अनुबंध पत्र निष्पादित करने के समय तक उसे आवेदकगण से बतौर पंजीयन व अग्रिम राशि रूपये 9,40,000/- प्राप्त हो चुकी थी, जबकि अनुबंध में वर्णित शर्तों के अनुसार अग्रिम पंजीयन राशि के रूप में आवेदकगण को केवल रूपये 2,50,000/- भुगतान करने थे। अर्थात् आवेदकगण द्वारा

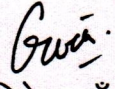
अग्रिम पंजीयन राशि के रूप में निर्धारित राशि से अधिक राशि का भुगतान किया गया था। अनुबंध के अनुसार आवेदकगण द्वारा अनावेदक को अग्रिम पंजीयन राशि के अलावा शेष राशि/किशतों का भुगतान निम्नानुसार किया जाना था:-

1. प्लिंथ लेवल निर्माण हेतु - रूपये 5 लाख
2. भू-तल स्लेब लेवल निर्माण हेतु - रूपये 5 लाख
3. प्रथम तल के स्लेब लेवल निर्माण हेतु - रूपये 3 लाख
4. प्लास्टर/फ्लोरिंग/सेनेटरी व बिजली कार्य हेतु - रूपये 2 लाख

उक्त भुगतान अनुसूची में अनावेदक द्वारा उपरोक्त कार्यों को पूर्ण करने की अवधि/तिथि वर्णित नहीं की गई है। अनावेदक ने अपने तर्क में यह भी स्वीकार किया है कि उसके द्वारा आवेदकगण को प्रश्नाधीन भवन के निर्माण की स्थिति के संबंध में और नियत राशि के भुगतान हेतु कोई पत्र या सूचना नहीं दी गई। ऐसी स्थिति में अनावेदक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत करना विधिसम्मत नहीं है कि आवेदकगण द्वारा अनुबंध पत्र में वर्णित भुगतान अनुसूची का पालन नहीं किया गया। अनावेदक ने तर्क के दौरान प्राधिकरण के समक्ष यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन भवन का, भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र अब तक जारी नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में प्रश्नाधीन भवन का कार्य पूर्ण किए बिना अनावेदक द्वारा, आवेदकगण से ब्याज की मांग करना अनुचित है। अनुबंध के अनुसार प्रश्नाधीन भवन हेतु उभय पक्षों के मध्य रूपये 24,50,000/- में सौदा तय हुआ था। इसमें से आवेदकगण द्वारा दिनांक 26.12.2016 तक अनावेदक को रूपये 23,30,000/- तथा दिनांक 05.10.2017 तक कुल रूपये 25,30,000/- का भुगतान किया जा चुका था। इस तथ्य की पुष्टि स्वयं अनावेदक द्वारा अपने जवाब के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में की गई है। स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा लगभग सवा दो वर्ष पूर्व अर्थात् दिसम्बर, 2016 में ही अनुबंध राशि की 95% राशि का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका था और दिनांक 05.10.2017 को कुल अनुबंधित राशि से लगभग रूपये 80,000/- का अधिक भुगतान किया जा चुका था। अनावेदक ने अपने जवाब के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में यह स्वीकारोक्ति की है कि उसे आवेदकगण ने अनुबंध की राशि रूपये 24,50,000/- के अलावा अन्य अतिरिक्त कार्यों के लिए रूपये 2,34,500/- अर्थात् कुल रूपये 26,84,500/- प्राप्त करना था, जिसके विरुद्ध रूपये 26,80,000/- का भुगतान उसे दिनांक 24.01.2018 तक प्राप्त हो चुका है। अर्थात् अनावेदक के अनुसार भी आवेदकगण को केवल रूपये 4,500/- का भुगतान करना शेष है, जिसके भुगतान के लिए आवेदकगण तत्पर भी है। अतः उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में यह अवधारणा नहीं की जा सकती है कि आवेदकगण द्वारा निर्धारित समय में राशि भुगतान में चूक की गई है। इसलिए अनावेदक, आवेदकगण से किसी तरह का ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदकगण, अनावेदक को प्रश्नाधीन भवन हेतु उनके द्वारा भुगतान की जाने वाली शेष राशि रूपये 4,500/- का अविलंब भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, प्रश्नाधीन भवन हेतु शेष राशि रूपये 4,500/- के अतिरिक्त आवेदकगण से अन्य कोई ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के हकदार नहीं है।
 3. अनावेदक, प्रश्नाधीन भवन को पूर्ण करते हुए आवेदकगण को इसका विधिवत् आधिपत्य अविलंब सौंपना सुनिश्चित करे।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

