



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00266

— समक्ष —

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

श्रीमती रोमा जी महापात्रा, पति—श्री जी. महामात्रा,  
निवासी—केन्द्रीय विद्यालय, आवासीय परिसर,  
डोंगरगढ़, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री पी.एन. सिंह,  
स्वप्निल बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स,  
निवासी—सुंदर विहार, कैलाश नगर,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“राजमहल ग्रीन टाऊन”, कैलाश नगर, भिलाई, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—05 / 10 / 2019)

आवेदिका श्रीमती रोमा जी महापात्रा, पति—श्री जी. महामात्रा, निवासी—केन्द्रीय विद्यालय, आवासीय परिसर, डोंगरगढ़, जिला—राजनांदगांव (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। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “राजमहल ग्रीन टाऊन” में 1 बी.एच.के. प्लैट, कुल राशि 13,50,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 15.02.2014 को बुकिंग राशि 51,000/- का भुगतान कर दिनांक 01.06.2014 को इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका ने एल.आई.सी. हाउसिंग फाइनेन्स लिमि. से ऋण लेकर भी अनावेदक को भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को जून, 2017 तक प्रश्नाधीन प्लैट का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। अतः आवेदिका ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि 12,27,000/- ब्याज सहित राशि दिलाये जाने का 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने बताया है कि आवेदिका द्वारा फरवरी, 2014 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट बुक किया गया था तथा दिनांक 01.06.2014 को निष्पादित अनुबंध अनुसार अनावेदक को जून, 2017 तक फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा सौदे की राशि 13,50,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 11,76,000/- का भुगतान किया गया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण 2017 में पूर्ण कर लिया गया था, परन्तु आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया। अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु तैयार है। परन्तु अनावेदक ने राशि वापसी उपरांत आवेदिका से प्रश्नाधीन फ्लैट को बेचने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र दिलाये जाने का आग्रह किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदिका प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 1 बी.एच.के. फ्लैट क्रय करने हेतु फरवरी, 2014 में बुकिंग की गई थी। उभय पक्षों ने कुल राशि 13,50,000/- में फ्लैट क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 01.06.2014 को निष्पादित किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 15.09.2015 तक रूपये 12,27,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण जून, 2017 तक पूर्ण करना था। परन्तु, अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में फ्लैट का निर्माण पूर्ण नहीं किये जाने का उल्लेख आवेदिका ने अपने आवेदन में किया है। इसे अस्वीकार करते हुए अनावेदक द्वारा सुनवाई के दौरान बताया गया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण जून, 2017 में पूर्ण कर लिया गया था। परन्तु आवेदिका द्वारा शेष राशि 1,74,000/- एवं अन्य चार्जस सहित कुल

राशि 3,61,000/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है। उभय पक्षों द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह निश्चित तौर पर ज्ञात हो सके कि प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण निर्धारित समयावधि में पूर्ण किया गया या नहीं ? आवेदिका द्वारा यह भी बताया गया है कि उसने दिनांक 17.06.2019 को ऋण लेकर अन्यत्र फ्लैट क्रय कर लिया है। यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान आवेदन दिनांक 01.02.2019 को प्रस्तुत किया गया है एवं प्रकरण की सुनवाई पूर्ण हुए बिना ही दिनांक 17.06.2019 को दूसरा फ्लैट क्रय कर लिया है। साथ ही आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग के कारण अनावेदक प्रश्नाधीन फ्लैट को अन्यत्र विक्रय करने में भी असमर्थ है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि को वापस करने हेतु भी सहमति व्यक्त की है। उभय पक्षों द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि अनावेदक ने दिनांक 29.05.2019 को आवेदिका को रूपये दो लाख लौटाये है। चूँकि आवेदिका ने ही सौदे को निरस्त करने की पहल की है, अतः छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 9 अंतर्गत मॉडल विक्रय अनुबंध की कंडिका-7.5 के अनुसार उसको बुकिंग की राशि (51,000/-), वापसी योग्य नहीं है। अतः आवेदिका केवल उसके द्वारा भुगतान की गई सौदे की राशि (12,27,000 - 2,00,000 - 51,000 =) 9,76,000/- की वापसी की हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक सौदे की शेष राशि, रूपये 9,76,000/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे। उक्त राशि के भुगतान उपरांत अनावेदक प्रश्नाधीन फ्लैट को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र है।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष