



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00274

— समक्ष —

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

श्री उत्तम कुमार सोनी, पिता— श्री कृष्णा कुमार सोनी,  
निवासी—मकान नं.— 326, सेक्टर—3/ए,  
बालको नगर, कोरबा जिला — कोरबा (छ.ग.)

आवेदक

## विरुद्ध

श्री जितेन्द्र भाटिया, पिता—एम.एल. भाटिया,  
पार्टनर—मेसर्स अधिराज डेव्हलपर्स, भागीदारी फर्म,  
निवासी—स्पार्क प्लाजा, द्वितीय तल, शॉप नं.—206-209,  
रिंग रोड. नं.—1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक— 30/07/2019)

आवेदक श्री उत्तम कुमार सोनी, पिता— श्री कृष्णा कुमार सोनी, मकान नं.— 326, सेक्टर—3/ए, बालको नगर, कोरबा जिला—कोरबा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि मेसर्स अधिराज डेवलेपर्स भागीदारी फर्म से गुलशन वाटिका, फेस—2 कालोनी, सेजबहार, रायपुर में भूखण्ड तथा उस पर निर्मित मकान हेतु बुकिंग कराई गई थी। उक्त कॉलोनी में उसके द्वारा प्लॉट व उस पर निर्मित मकान नं.—एल-09, कुल रकबा—943 वर्गफुट के लिए दिनांक 27.07.2015 को अग्रिम भुगतान रूपये 20,000/— नगद जमा कर इकरारनामा कराया गया। दिनांक 16.10.2015 को आवेदक के पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय विलेख पंजीकृत कराया गया, जिसका संपूर्ण खर्च आवेदक द्वारा वहन किया गया। अनावेदक अधिराज डेवलपर्स द्वारा प्रश्नाधीन भूमि व मकान का कुल मूल्य रूपये 18,95,000/— निर्धारित किया गया था। आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 14,38,588/— भारतीय जीवन बीमा कम्पनी (LIC-HFL) पंडरी के माध्यम से फायनेंस कर भुगतान करना तय हुआ। संपूर्ण विकास

कार्य तथा निर्माण कार्य 24 माह में पूराकर कब्जा सौंपे जाने के आशय का इकरारनामा दिनांक 27.07.2015 को निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा आगे उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा कुल रूपये 11,00,000/- अधिराज डेवलपर्स को दिया जा चुका है। जिसका साक्ष्य दस्तावेज आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है। इकरारनामे की शर्तों के अनुसार अनावेदक द्वारा मकान का कब्जा नहीं सौंपा गया जिससे वह आर्थिक व मानसिक रूप से पीड़ित है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने, मकान का कब्जा प्राप्त कर स्वयं निर्माण कार्य किये जाने एवं आर्थिक क्षति की पूर्ति की याचना अपने आवेदन पत्र में की गई है। आवेदक द्वारा दोनों पक्षों के मध्य हुए एग्रीमेंट, विक्रय विलेख, राजस्व अभिलेख एवं अनावेदक को दिये गये भुगतान रसीद की फोटो प्रतियाँ प्रस्तुत की गई है।

02. दिनांक 22.02.2019 को प्राधिकरण में प्रकरण पंजीकृत करते हुए अनावेदक को सूचना-पत्र जारी किया गया। चूंकि अनावेदक सेन्ट्रल जेल रायपुर में निरुद्ध है, अतः जेल अधीक्षक रायपुर के माध्यम से नोटिस तामीली की गई। सुनवाई में अनावेदक की ओर से अनावेदक के सुपुत्र श्री आदित्य भाटिया उपस्थित हुए तथा अपने लिखित तर्क में निवेदन किया कि आवेदक की ओर से की गई शिकायत के साथ अनुबंध की जानकारी उसे नहीं है। चूंकि श्री जितेन्द्र भाटिया भागीदार अधिराज डेवलपर्स वर्तमान में दिनांक 05/02/2018 से जेल में हैं तथा कार्यालय को पुलिस द्वारा सीलबंद करने के कारण विस्तृत जवाब देना संभव नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा श्री आदित्य भाटिया को सलाह दी गई की जेल में अपने पिता से सम्पर्क कर या किसी विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से अपना जवाब प्रस्तुत कर सकते हैं।

आवेदक के अनुरोध पर मूल्यांकन हेतु वास्तुविद 'पिल्लेवार एसोसिएट्स' से निर्माण कार्य का मूल्यांकन कराया गया। वास्तुविद द्वारा दिनांक 19.06.2019 को निर्माण का मूल्यांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया। मूल्यांकन के आधार पर कुल रूपये 3,10,000/- का निर्माण कार्य वर्तमान स्थिति में सम्पादित किया जाना पाया गया।

03. प्रकरण में बहस के दौरान आवेदक के विद्वान अधिभाषक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक द्वारा इकरारनामा दिनांक 27.05.2015 के अनुसार 24 माह में मकान पूर्ण कर आबंटन प्रदान करना था। परन्तु आज दिनांक तक मकान पूर्ण नहीं किया गया है। इकरारनामा के अनुसार मकान के कुल कीमत 18,95,000/- के विरुद्ध रूपये 11,00,000/- का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें भू-खण्ड की कीमत सम्मिलित है। अनावेदक द्वारा मकान निर्मित नहीं कराये जाने के कारण उसे अत्याधिक आर्थिक क्षति हो रही है। वैल्यूअर पिल्लेवार एण्ड एसोसिएट्स द्वारा निर्मित कार्य का रूपये 3,10,000/- का मूल्यांकन किया गया

है। आवेदक द्वारा बहस के दौरान यह कहा गया कि भू-खण्ड पर निर्मित अपूर्ण मकान का कब्जा उसे दे दिया जाये तथा उसके द्वारा शेष कार्य स्वयं पूर्ण कर लिया जायेगा। अनावेदक की ओर से यह कथन रहा कि श्री जितेन्द्र भाटिया के जेल से रिहा होने के पश्चात् इस संबंध में किसी प्रकार की कार्यवाही की जा सकती है।

04. आवेदक के आवेदन पत्र में वर्णित बिन्दु, उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों, मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट, आवेदक की ओर से प्रस्तुत तर्कों एवं समस्त प्रसांगिक तथ्यों पर विचार किया गया। प्रकरण में निम्नानुसार विचारणीय बिन्दु उद्भूत होता है :-

— क्या आवेदक प्रश्नाधीन भूखण्ड पर निर्मित मकान का यथास्थिति में कब्जा प्राप्त करने का हक रखता है ?

05. **विचारणीय बिन्दु**—आवेदक द्वारा अनावेदक अधिराज डेवलर्स पार्टनर श्री जितेन्द्र भाटिया से हाउस नं.—एल—09, कुल क्षेत्रफल—943 वर्गफीट जो कि ग्राम—सेजबहार के प.ह.नं. 119/50 निगम मण्डल रायपुर—1, तहसील एवं जिला—रायपुर, में स्थित है तथा विभिन्न खसरा नम्बरों—181/9, 181/14, 183/1, 183/2, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 185/1, 185/2, 185/3, 191/1, 191/2, 191/3, 201/1, 201/2, 201/3, का हिस्सा है, के संबंध में कुल रूपये 18,95,000/- विक्रय का एग्रीमेन्ट दिनांक 27.07.2015 को संपादित किया गया था। एग्रीमेन्ट में यह भी उल्लेखित किया गया है कि निर्माण कार्य पूर्ण कर 24 माह में कब्जा दिया जाएगा। अर्थात् 27.07.2017 तक संपूर्ण सुविधाओं एवं निर्माण कार्य के उपरान्त अनावेदक द्वारा आवेदक को कब्जा सौंप दिया जाना चाहिए था। निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 16.10.2015 के अनुसार आवेदक द्वारा रूपये 4,56,412/- भूखण्ड के एवज में प्राप्त कर लिया गया था। आवेदक द्वारा कुल रूपये 11,00,000/- अनावेदक को भुगतान कर दिया गया है। इस प्रकार भूखण्ड एवं मकान की कुल कीमत रूपये 18,95,000/- भुगतान की राशि के विरुद्ध रूपये 11,00,000/- भुगतान किया जा चुका है। भूखण्ड की कीमत रूपये 4,56,412/- है तथा आवेदक द्वारा भूखण्ड की कीमत रूपये 4,56,412/- को कम करने के उपरान्त रूपये 6,43,588/- मकान निर्माण हेतु दी जा चुकी है, जबकि वैल्युअर के अनुसार निर्मित निर्माण कार्य की लागत मात्र रूपये 3,10,000/- आती है। अतएव आवेदक द्वारा वास्तव में भवन निर्माण हेतु रूपये 3,33,588/- अधिक राशि दी जा चुकी है। अनावेदक जेल में निरुद्ध है तथा मौके पर कालोनी या आवेदक के मकान का निर्माण कार्य कई वर्षों से ठप्प पड़ा है। इकारारनामे के अनुसार आवेदक को भवन निर्माण कर कब्जा सौंपे जाने में पूर्व में ही काफी विलंब हो चुका है। अतः ऐसी स्थिति में, आवेदक को उसके स्वामित्व के भूखण्ड पर

निर्मित मकान से लम्बे समय तक वंचित रखना न्यायसम्मत नहीं होगा। साथ ही यह परोक्ष में एक राष्ट्रीय क्षति भी है। आधे बने हुए मकान को यँ ही छोड़ देने से वह भी खंडहर में तब्दील हो जावेगा। आवेदक की ओर से तर्क के दौरान भूखण्ड व अर्धनिर्मित मकान का कब्जा शीघ्र प्राप्त कर शेष निर्माण कार्य उसके स्वयं के व्यय पर कराये जाने की मांग की गई है। अतएव निर्मित अपूर्ण मकान का कब्जा आवेदक को दिया जाना न्यायसम्मत है एवं वह इसका हकदार है। उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक के आवेदन पत्र को स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश प्रारित किया जाता है :-

1. अनावेदक 15 दिवस की अवधि में आवेदक के भूखण्ड पर निर्मित मकान का कब्जा यथास्थिति में सौंपे। विधिवत् कब्जा न देने की स्थिति में आवेदक कब्जा स्वयं प्राप्त कर लेवें। मकान को पूर्ण करने के लिए शेष निर्माण कार्य आवेदक द्वारा स्वयं अपने व्यय पर किया जावेगा।
2. आवेदक के अपूर्ण मकान के शेष निर्माण कार्य को छोड़कर अनावेदक एग्रीमेन्ट में वर्णित समस्त सुविधाओं से संबंधित कार्य एवं अन्य निर्माण कार्य दो माह में पूर्ण करे।
3. आवेदक द्वारा अनावेदक की भवन निर्माण हेतु रूपये 3,33,588/- राशि अधिक दी जा चुकी है, अतएव उक्त राशि का भुगतान अनावेदक, आवेदक को दो माह में किया जाना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष