



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00282

श्री विवेक बगडिया पिता—श्री राधा किशन बगडिया,

पता—गंजपारा, तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

01) मेसर्स साई कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स,
द्वारा—प्रोपराइटर श्री बी.एस.प्रसाद, पिता—श्री बी.आर.जी राव,
शॉप क्रमांक—447, लालगंगा शॉपिंग माल जी.ई.रोड,
तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.)

02) मेसर्स सुनील डेव्हलपर्स,
द्वारा—प्रोपराइटर श्री जनक राज जग्गी,
पता—देशबन्धु स्कूल के पास स्टेशन रोड,
तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—साई विलास, भाठागांव, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000282

आदेश

(दिनांक— 21 / 08 / 2019)

आवेदक श्री विवेक बगडिया, पिता—राधाकिशन बगडिया, पता—गंजपारा, तहसील व जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण ने अपने प्रोजेक्ट साई विलास, भाठागांव, रायपुर में मेसर्स साई कृष्णा बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स के नाम से ब्रोशर व समाचार पत्रों के माध्यम से फ्लैट के विक्रय का विज्ञापन किया था। जिसमें आवेदक द्वारा 770 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्लॉट कुल राशि, रुपये 6,16,000/- में क्रय कर दिनांक 19.07.2013 को बैनामा पंजीयन कराया गया। आवेदक का कथन है कि आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य कुल रुपये 6,75,000/- में मकान बनाकर देने मौखिक इकरार हुआ था, जिसके अनुक्रम में आवेदक द्वारा दिनांक 15.09.2013 से 09.06.2014 तक किशतों में कुल राशि, रुपये 6,75,000/- का भुगतान अनावेदकगण को किया गया है। अनावेदक ने दिनांक

01.07.2014 को कार्य पूर्ण कर अधिपत्य प्राप्त करने संबंधी पत्र आवेदक को दिया, परन्तु निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक ने दिनांक 16.02.2018 को विधिक अधिवक्ता के माध्यम से प्रमोटर को ब्याज मय राशि वापसी हेतु पंजीकृत विधिक नोटिस भेजा था। जिसका जवाब अनावेदकगण ने नहीं दिया, ना ही उनके द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण किया गया। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने दिनांक 21.03.2018 को पुलिस में लिखित शिकायत भी प्रस्तुत की थी तथा अनावेदकगण के विरुद्ध सिविल न्यायालय में वाद भी प्रस्तुत किया था। जिसे उसने दिनांक 12.12.2018 को वापस ले लिया था। आवेदक द्वारा साक्ष्य के रूप में ब्रोशर की छायाप्रति, विक्रय विलेख, विधिक नोटिस की छायाप्रति, पुलिस शिकायत की छायाप्रति, वर्तमान में मकान निर्माण के फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये गये हैं। अतः मकान पूर्ण नहीं होने के कारण आवेदक ने ब्याज सहित राशि वापस 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 व दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदक द्वारा दिनांक 16.04.2019 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक से कुल राशि, रूपये 29,00,000 रूपये में डुप्लेक्स मकान बनाकर दिये जाने हेतु मौखिक करार हुआ था। जिसके पेटे आवेदक ने किशतों में कुल राशि रूपये 6,75,000/- का भुगतान उसे किया था। आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने तथा अर्धनिर्मित स्थल का कब्जा प्राप्ति हेतु निवेदन किये जाने पर, आवेदक की संतुष्टि उपरांत उसे पत्र जारी किया गया था। अनावेदक ने उक्त आधार पर प्रस्तुत शिकायत खारिज करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. प्रश्नाधीन मकान के निर्माण एवं आधिपत्य प्राप्ति में विलम्ब के लिए कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:**— प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा कुल राशि, रुपये 6,16,000/- आवेदक से प्राप्त कर भू-खण्ड का विक्रय विलेख दिनांक 19.07.2013 को निष्पादित किया गया है, जिसमें मकान निर्माण कर दिये जाने संबंधी किसी भी प्रकार का उल्लेख नहीं किया गया है। उभय पक्षों के मध्य मकान निर्माण करने संबंधी मौखिक करार होने की स्वीकारोक्ति दोनों पक्षों ने की है। परन्तु आवेदक का कथन है कि मकान निर्माण हेतु लागत राशि, रुपये 6,75,000/- तय हुई थी, जबकि अनावेदकगण ने रुपये 29,00,000/- में मकान निर्माण करने का मौखिक करार होने की बात कही है। उभय पक्षों द्वारा मकान निर्माण के बिल्टअप एरिया एवं कुल लागत राशि संबंधी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे निर्माण कार्य संबंधी सौदे की राशि ज्ञात हो सके। उभय पक्ष यह भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि सौदे की राशि क्या थी। प्रश्नाधीन प्रकरण में, 770 वर्गफीट भूखण्ड क्षेत्रफल में 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल के डुप्लेक्स मकान हेतु लागत राशि, रुपये 6,75,000/- सामान्यतः उचित प्रतीत नहीं होती है। मकान के फोटोग्राफ्स से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान अभी अर्द्धनिर्मित स्थिति में है, जिसे उभय पक्षों ने स्वीकार किया है। अनावेदकगण का कथन है कि सौदे की शेष राशि प्राप्त नहीं होने के कारण निर्माण कार्य अपूर्ण है तथा शेष राशि प्राप्त होने पर वे निर्माण पूर्ण करने हेतु तैयार है। आवेदक द्वारा साक्ष्य के रूप में अनावेदक द्वारा जारी प्रमाण-पत्र (Annexure-C3) प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उल्लेख है —“We have completed the construction on 30-06-2014 and given possession to shri Vivek Bagdiya with his full satisfaction.”। उक्त साक्ष्य से प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक की संतुष्टि अनुरूप निर्माण कार्य पूर्ण कर, दिनांक 30.06.2014 को निर्माणाधीन मकान का आधिपत्य उसे सौंप दिया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि निर्माण कार्य की स्थिति से आवेदक संतुष्ट था तथा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य उसे वर्ष, 2014 से प्राप्त हुआ। अतः मकान का आधिपत्य प्रदाय करने में कोई विलंब प्रतीत नहीं होता।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2:**— पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 की विवेचना से यह स्पष्ट है कि निर्माण कार्य आवेदक की सहमति से अपूर्ण है तथा आवेदक की संतुष्टि उपरांत ही अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य उसे दिनांक 30.06.2014 को प्रदाय कर दिया गया है। इसकी पुष्टि आवेदक द्वारा साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत अनावेदकगण द्वारा जारी प्रमाण-पत्र से भी होती है। अतः आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।

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

उभय पक्ष इस बात को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि मकान निर्माण हेतु सौदे की निर्धारित रकम क्या थी ? प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन से यह प्रतीत होता है कि आवेदक की सहमति से निर्माण कार्य अपूर्ण रहा है एवं प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य भी आवेदक को प्राप्त है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष