



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00331

— समक्ष —

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

श्रीमती पूजा सिंग, पति—श्री नीरज चौहान,
पता—मकान नं.—2821, प्रथम तल, सेक्टर—46,
गुडगाँव, (हरियाणा)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
पता—पार्थिवी फेसिफिक, जी.ई.रोड,
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना, रायपुर)

आदेश

(दिनांक 19/07/2019)

आवेदिका श्रीमती पूजा सिंग, पति—श्री नीरज चौहान, पता—म.नं.—2821, प्रथम तल, सेक्टर—46, गुडगाँव, (हरियाणा) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का यह कथन है कि उसने अनावेदक के हाऊसिंग प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" में मकान क्रं.—RR-21 को रूपये 31,98,950/- में क्रय करने हेतु दिनांक 03.04.2014 को अनुबंध किया एवं दिनांक 04.02.2014 से दिनांक 10.06.2014 तक बैंक ट्रान्सफर एवं बैंक लोन के माध्यम से रूपये 31,98,800/- अनावेदक को भुगतान किया। आवेदिका का कथन है कि अनुबंध शर्तों अनुसार अनुबंध तिथि से 24 माह के अर्तगत मकान का आधिपत्य सौंपा जाना था, परन्तु अनावेदक ने 3 वर्ष 11 माह विलंब होने के पश्चात् भी अभी तक आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदिका का यह भी कथन है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 11.02.2014 को यह सूचित करते हुए राशि की मांग की गई कि फिनिशिंग लेवल कार्य पर है, जबकि कार्य पूर्ण नहीं हुआ था, इस बात की सूचना अनावेदक का ई-मेल द्वारा दी गई। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा मकान क्रय करने हेतु बैंक ऋण लिया गया है, जिसका भुगतान हेतु प्रतिमाह EMI जमा करने से उसे आर्थिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका ने अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज

प्रस्तुत करते हुए मकान का आधिपत्य दिलाये जाने एवं विक्रय शर्तों अनुरूप विलंब अवधि हेतु 18% ब्याज दिलाये जाने का 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका की शिकायत का आंशिक रूप से खण्डन किया गया। उसका कथन है कि आवेदिका ने मकान की कीमत की पूरी राशि भुगतान नहीं की गई है। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा मकान के सौदे हेतु उसे भुगतान की गई राशि में से दिनांक 07.02.2014 को रूपये 2,50,000/- एवं दिनांक 05.06.2014 को रूपये 5,84,000/- कुल रूपये 8,34,000/- आवेदिका की आकस्मिक आवश्यकता मांग पर उसे वापस लौटा दी गई थी, जिसके कारण आवेदिका को अभी भी रूपये 9,98,150/- भुगतान किये जाने हेतु शेष है। अनावेदक का यह भी कथन है कि आवेदिका द्वारा अनुबंध शर्तों में वर्णित भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान नहीं किया एवं उसके द्वारा मकान का फिनिशिंग कार्य पूर्ण होने पश्चात् ही दिनांक 17.02.2014 को अवशेष राशि भुगतान हेतु मांग पत्र भेजा था। अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए आवेदिका से अवशेष रूपये 9,98,150/- ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदिका द्वारा अनावेदक को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान करने में चूक की गई है ?
 2. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया ? एवं विलंब के लिये ब्याज भुगतान हेतु उत्तरदायी है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-01** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 03.04.2013 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनुबंध के अनुसार मकान की कुल कीमत रूपये 31,98,950/- पर दोनों पक्षों में सहमति हुई थी। अनावेदक का यह तर्क है कि प्रश्नाधीन मकान हेतु आवेदिका द्वारा मात्र रूपये 30,34,800/- का भुगतान किया, जिसमें से दिनांक 06.02.2014 को 2,50,000/- एवं दिनांक 05.06.2014 को 5,84,000/- कुल 8,34,000/- आवेदिका की तत्कालिक आवश्यकता मांग पर RTGS माध्यम से उसे वापस भुगतान किया गया, इस प्रकार अभी भी रूपये 9,98,150/- आवेदिका को भुगतान करना शेष है।

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भुगतान प्राप्ति अभिस्वीकृति क्रमांक 1430, 1434, 1435, 1436, 1437 एवं 1487 द्वारा कुल रूपये 6,14,000/- तथा दिनांक 15.03.2014 को बैंक लोन के माध्यम से रूपये 14,00,000/- एवं दिनांक 10.06.2014 को बैंक लोन अकाउंट से रूपये 11,84,800/- कुल 31,98,800/- का भुगतान अनावेदक को किया गया है, अतः अनावेदक का यह कथन कि उसे रूपये 30,34,800/- अर्थात् रूपये 1,64,000/- कम प्राप्त हुआ, जिसका कोई प्रमाण अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः यह प्रमाणित है कि आवेदिका ने मकान की कुल कीमत रूपये 31,98,000/- अनावेदक को भुगतान की गई। अनावेदक द्वारा 8,34,000/- आवेदिका की तत्कालिक आवश्यकता मांग पर उसे वापस भुगतान किये जाने के संबंध में आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा न तो कभी कोई तत्कालिक आवश्यकता मांग प्रस्तुत की गई और नहीं कोई राशि अनावेदक से वापस प्राप्त की गई। आवेदिका ने यह कथन किया है कि किसी अन्य प्रयोजन के लेन-देन हेतु अनावेदक के डायरेक्टर जो कि उसके पति के संबंधी है, रूपये 8,34,000/- का भुगतान उसके पति के बैंक खाते में किया गया है, जिसका प्रश्नाधीन मकान के सौदे से कोई संबंध नहीं है। अनावेदक ने दिनांक 06.02.2014 को रूपये 2,50,000/- एवं दिनांक 05.06.2014 को रूपये 5,84,000/- कुल रूपये 8,34,000/- RTGS के माध्यम से आवेदिका के पति को भुगतान किया गया है, जिसे आवेदिका द्वारा स्वीकार भी किया जा रहा है, लेकिन वह इस राशि को उसके द्वारा मकान के सौदे हेतु भुगतान की गई राशि में से वापस लौटाने की बात से इंकार कर रही है। अनावेदक द्वारा दिनांक 11.02.2014 को पत्र भेज कर प्रश्नाधीन मकान के सौदे की शेष राशि एक सप्ताह में भुगतान करने की मांग की गई है, आवेदिका द्वारा भी दिनांक 23.05.2014 तक पूरी राशि भुगतान कर दी गई है। अब अनावेदक द्वारा इस राशि में से रूपये 8,34,000/- आवेदिका को वापस लौटाये जाने का कोई औचित्य नहीं बनता। प्रश्नाधीन मकान के सौदे हेतु आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि एवं अनावेदक द्वारा आवेदिका के पति को भुगतान की गई राशि दोनों अलग-अलग मामले हैं। अतः अनावेदक द्वारा आवेदिका के पति को भुगतान की गई राशि को प्रश्नाधीन मकान के सौदे हेतु भुगतान की गई राशि में से वापस लौटाया गया मानना उचित नहीं है। यह अनावेदक एवं आवेदिका के पति के बीच का लेन-देन का विषय है, जो इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान किये जाने के संबंध में आवेदिका का कहना है कि अनावेदक द्वारा कभी भी यह नहीं बताया गया कि कब किस स्टेज का कार्य पूर्ण हुआ है। अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची निर्माण की प्रगति पर आधारित थी, जिसे अनावेदक ने स्वीकार किया है। अनावेदक ने ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया, जिससे यह प्रमाणित हो, कि अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची अनुसार निर्धारित स्टेज की पूर्णता पर आवेदिका से बकाया राशि भुगतान करने की मांग की गई। विक्रय अनुबंध अनुसार अनुबंध तिथि दिनांक 03.04.2013 से 24 माह अर्थात् दिनांक 03.04.2015 तक मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था, जबकि आवेदिका ने इस तिथि के पहले

ही दिनांक 23.05.2014 तक सौदे की पूरी राशि भुगतान कर दी, निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा समय पर भुगतान करने में कोई चूक नहीं की गई है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-02** उभय पक्षों के मध्य दिनांक 03.04.2013 को निष्पादित विक्रय अनुबंध के अनुसार अनावेदक द्वारा दिनांक 03.04.2015 तक प्रश्नाधीन मकान का कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को सौंपा जाना था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक ने दिनांक 11.02.2014 द्वारा आवेदिका को मकान निर्माण कार्य फिनिशिंग लेवल पर पहुँचने एवं अवशेष राशि जमा करने हेतु मांग पत्र प्रेषित किया। इस मांग पत्र के संबंध में आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा ई-मेल दिनांक 11.03.2019 द्वारा कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के संबंध में अनावेदक को सूचित कर दिया गया था, जबकि उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में उक्त ई-मेल दिनांक 16.02.2019 को प्रेषित किया जाना पाया गया। इसके पश्चात् अनावेदक ने लगभग 5 वर्ष उपरान्त दिनांक 30.01.2019 को पत्र एवं ई-मेल द्वारा मकान आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदिका को सूचना भेजी गई। इसके जवाब में आवेदिका द्वारा दिनांक 14.02.2019 को ई-मेल द्वारा मकान में बिजली-पानी कनेक्शन, पेटिंग, फ्लोरिंग, सेनेटरी फिटिंग, खिड़की-दरवाजे, किचन आदि कार्यों के पूर्ण होने संबंधी सम्पुष्टि फोटोग्राफ सहित चाही गई। अनावेदक ने दिनांक 11.03.2019 को ई-मेल द्वारा उपरोक्त कार्यों के पूर्ण होने की पुष्टि फोटोग्राफ सहित की गई, एवं शीघ्र आधिपत्य प्राप्त करने का अनुरोध किया गया। उभय पक्षों के बीच उक्त पत्राचार से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक के मांग पत्र का जवाब आवेदिका द्वारा लगभग 5 वर्ष तक नहीं दिया गया। मांग पत्र भेजने के पश्चात् अनावेदक ने भी लगभग 5 वर्ष बाद मकान आधिपत्य में लेने हेतु आवेदिका को सूचित किया गया एवं फिनिशिंग कार्यों के पूरे होने की स्थिति पर आवेदिका द्वारा पूछे जाने पर ही अनावेदक ने फोटोग्राफ सहित कार्य पूर्ण होने की पुष्टि की। उक्त विवरण से यह स्पष्ट होता है कि उभय पक्षों द्वारा प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य लेने-देने में 5 वर्ष की लंबी अवधि तक कोई प्रयास नहीं किया एवं निष्पादित अनुबंध शर्तों के अनुपालन में चूक की। अतः विलम्ब हेतु उभय पक्ष समान रूप से उत्तरदायी हैं एवं विलम्ब अवधि हेतु ब्याज के हकदार नहीं हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक प्रश्नाधीन मकान का विधिवत आधिपत्य 2 माह के अंतर्गत आवेदिका को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष