



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00705

— समक्ष —

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

श्री संदीप पाल, पिता—श्री स्वपन पाल,  
निवासी—मातृका विहार, दंतेश्वरी चौक,  
पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

पी.आर.टी. कन्स्ट्रक्शन,  
द्वारा— प्रोपराइटर श्री जी.एस.सोलंकी पिता श्री टी.एस. सोलंकी,  
पता—869, सुंदर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“उषा किरण परिसर”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—04 / 10 / 2019)

आवेदक श्री संदीप पाल, पिता—श्री स्वपन पाल, निवासी—मातृका विहार, दंतेश्वरी चौक, पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट उषा किरण आवासीय परिसर में द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—217 को कुल राशि 12,98,000 /— में क्रय करने हेतु दिनांक 01.02.2012 को इकरारनामा निष्पादित किया। इस हेतु उसने एल.आई.सी. से रुपये 11,50,000 /— का ऋण प्राप्त कर, अनावेदक को भुगतान किया। परन्तु विक्रय प्रतिफल की पूर्ण राशि नहीं होने के कारण उसने पुनः केनरा बैंक से राशि 13,70,000 /— ऋण प्राप्त कर अनावेदक को भुगतान किया। इसके बाद अनावेदक द्वारा रुपये 10,06,050 /— एल.आई.सी को वापस किए गए। आवेदक का कथन है कि उसने उपरोक्त उल्लेखित दोनों ऋण की राशि सहित रुपये 25,20,000 /— का ऋण प्राप्त कर अनावेदक को भुगतान किया एवं एल. आई.सी. को राशि वापस करने उपरांत भी अनावेदक के पास रुपये 15,13,950 /— की राशि है। प्रश्नाधीन फ्लैट की सौदे की राशि 12,98,000 /— की कटौती उपरांत

भी अनावेदक के पास रूपये 2,15,950/- अतिरिक्त राशि है। आवेदक ने बताया है कि उसने निम्नानुसार चेक के माध्यम से भी अनावेदक को भुगतान किया है :-

क्रमांक	दिनांक	राशि
1.	19.07.2012	10,000/-
2.	01.08.2012	40,000/-
3.	09.06.2014	70,000/-
4.	14.11.2016	40,000/-
	<b>कुल राशि</b>	<b>1,60,000/-</b>

इस प्रकार उसने रूपये 3,75,950/- की कुल अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक ने संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 05.06.2013 को कर दिया था एवं इकरारनामा अनुसार अनावेदक को दिनांक 13.12.2013 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु, अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया एवं दिनांक 05.10.2016 को फ्लैट क्रमांक-217 के स्थान पर प्रथम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-117 का द्वितीय इकरारनामा निष्पादित किया गया। इस द्वितीय इकरारनामों में अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने संबंधी कोई समयावधि उल्लेखित नहीं की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने प्रश्नाधीन फ्लैट अपने माता-पिता हेतु लिया था एवं प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण उसने दिनांक 01.04.2014 से दिनांक 30.05.2019 तक रूपये 2,93,000/- मकान किराए की राशि दी है। अतः आवेदक ने अनावेदक को अधूरे कार्य पूर्ण कर, अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदाय करने निर्देशित किए जाने एवं अतिरिक्त भुगतान की गई राशि 3,75,950/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने किराए के रूप में भुगतान की गई राशि 2,93,000/- ब्याज सहित दिलाये जाने एवं क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी निवेदन 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदक द्वारा दिनांक 10.07.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया गया है कि उसने दिनांक 13.12.2012 को फ्लैट क्रमांक-217 हेतु इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदक ने बताया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-217 हेतु तीन अनुबंध निष्पादित किये हैं। प्रथम अनुबंध दिनांक 01.10.2012 को निष्पादित किया गया था एवं आवेदक द्वारा वाद में उल्लेखित दिनांक 01.02.2012 को कोई अनुबंध नहीं हुआ है। प्रथम अनुबंध अपूर्ण

मकान क्रय करने से संबंधित था, इसलिए कुल लागत राशि 12,98,000/- अनुबंध में उल्लेखित है। परन्तु इसके उपरांत आवेदक ने दिनांक 03.10.2012 को कुल राशि 16,50,000/- में द्वितीय अनुबंध निष्पादित किया एवं पुनः विचार परिवर्तन कर दिनांक 13.12.2012 को कुल राशि 16 लाख में तृतीय अनुबंध निष्पादित किया। इस तृतीय अनुबंध को ही आवेदक द्वारा एल.आई.सी. में प्रस्तुत कर रूपये 13 लाख का ऋण प्राप्त किया गया। अनावेदक ने दिनांक 11.02.2014 को आवेदक को बकाया राशि भुगतान कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने सूचित किया। इसके उपरांत आवेदक द्वारा दिनांक 21.02.2014 को बुकिंग निरस्त करने की सूचना ई-मेल द्वारा दी गई तथा दिनांक 05.11.2015 को इस संबंध में आवेदक द्वारा पत्र भी प्रेषित किया गया।

अनावेदक का कथन है कि दिनांक 03.10.2016 को आवेदक ने अपनी स्वेच्छा से निरस्ती हेतु अनुबंध किया है एवं दिनांक 05.10.2016 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रथम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-117, कुल लागत राशि 16,50,000/- में क्रय करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया है। प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 16.03.2017 को निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट का निरीक्षण कर, फ्लैट की स्थिति सही पाने उपरांत ही रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है एवं इसका उल्लेख रजिस्ट्री बैनामा में भी है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने फ्लैट की आधिपत्य प्राप्ति दिनांक 17.03.2017 से 15 माह पश्चात् दिनांक 11.06.2018 को प्रश्नाधीन फ्लैट के अधूरे निर्माण कार्य को पूर्ण करने हेतु सूचित किया है, जबकि पूर्व में निर्माण से संतुष्ट होने पर ही उन्होंने पंजीयन कराया था। अनावेदक के अनुसार पूर्व निरस्त अनुबंध एवं वर्तमान अनुबंध अनुसार आवेदक को कुल राशि 32,50,000/- का भुगतान करना है। परन्तु आवेदक ने रूपये 26,10,000/- का ही भुगतान किया है एवं रूपये 6,40,000/- भुगतान हेतु शेष है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

3. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक 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. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तदायी है ?
  2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-217 क्रय करने हेतु अनुबंध निष्पादित किया गया था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि उक्त फ्लैट को क्रय करने हेतु तीन अनुबंध निष्पादित किए गए, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

क्रमांक	दिनांक	लागत राशि
1.	01.10.2012	12,98,000 / -
2.	03.10.2012	16,50,000 / -
3.	13.12.2012	16,00,000 / -

स्पष्टतः तृतीय अनुबंध उक्त फ्लैट हेतु अंतिम विक्रय अनुबंध होने के कारण विधिमान्य है। आवेदक ने अपने आवेदन में प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु पहले एल. आई.सी. से ऋण लेना एवं विक्रय प्रतिफल पूर्ण न होने के कारण केनरा बैंक से ऋण लेना स्वीकार किया है। अनावेदक का कथन है कि दिनांक 13.12.2012 को निष्पादित अनुबंध के आधार पर ही आवेदक को रुपये 13 लाख का ऋण प्राप्त हुआ है। प्रकरण में यह ध्यान देने योग्य है कि पूर्व में आवेदक को एल.आई.सी. से रुपये 11 लाख का ऋण प्राप्त हुआ था एवं केनरा बैंक से रुपये 13 लाख का ऋण स्वीकृत हुआ है। यदि सौदे की संपूर्ण राशि 12,98,000 / - होती, तो आवेदक को बैंक के माध्यम से रुपये 13 लाख का ऋण प्राप्त नहीं होता। अतः स्पष्ट है कि रुपये 12,98,000 / - सौदे की राशि नहीं है। आवेदक द्वारा अपने वाद में यह तृतीय अनुबंध प्रस्तुत नहीं किया गया है एवं इसके स्थान पर दिनांक 01.10.2012 को निष्पादित प्रथम अनुबंध का उल्लेख किया गया है। अतः यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष वाद में सही तथ्यात्मक जानकारी प्रस्तुत नहीं की है।

प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य फ्लैट क्रमांक-217 के स्थान पर प्रथम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-117 क्रय करने हेतु अनुबंध दिनांक 05.10.2016 को निष्पादित किया गया। अनुबंध अनुसार उपरोक्त उल्लेखित फ्लैट का मूल्य रुपये 16,50,000 / - है। इस अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक-2 की कंडिका-1 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि -“यह कि क्रेता ने भवन की बुकिंग करते वक्त भवन की लागत का भुगतान करने का आश्वासन निम्नलिखित अनुसार दिया है। यह कि क्रेता ने 10,000 / - दिनांक 30.07.2012 चैक क्रमांक-487275, 40,000 / - दिनांक 04.08.2012 चैक क्रमांक-094144, 70,000 / - दिनांक 06.06.2014 चैक क्रमांक-000034, 40,000 / - दिनांक 14.11.2016 चैक क्रमांक-000036 व बकाया राशि बैंक से लोन लेकर या अन्य कहीं से व्यवस्था कर

जनवरी, 2017 तक पूर्ण भुगतान कर फ्लैट की रजिस्ट्री के लिए अतिरिक्त समय मार्च, 2017 तक क्रेता करा लेगा अन्यथा तय समय पश्चात् बुकिंग स्वतः निरस्त हो जावेगी।" साथ ही कंडिका-2 में उल्लेखित है –"यह कि विक्रेता बुकिंग दिनांक से ही फ्लैट की रजिस्ट्री करने को तैयार है परन्तु क्रेता ने भुगतान हेतु उपरोक्तानुसार समय मांगा है जो विक्रेता को मंजूर है।" उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि फ्लैट क्रमांक-117 का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 16.03.2017 को निष्पादित किया जा चुका है एवं रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनांक से ही आवेदक को प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य प्राप्त है, जिसका उल्लेख रजिस्ट्री बैनामा में भी है। दिनांक 05.10.2016 को निष्पादित अनुबंध के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रकरण में उल्लेखित अतिरिक्त राशि 1,60,000/- के भुगतान पश्चात् भी अनावेदक को राशि का भुगतान लंबित था। इसलिए आवेदक द्वारा संपूर्ण भुगतान हेतु जनवरी 2017 तक समयावधि निर्धारित की गई थी। इस अनुबंध के अनुसार सौदे की राशि 16,50,000/- है एवं आधिपत्य दिनांक से चौकीदार, पानी सप्लाई, साफ-सफाई आदि हेतु राशि पृथक से देय है। आवेदक के अनुसार उसने (15,13,950+1,60,000=) 16,73,950/- का भुगतान किया है। अतः स्पष्ट है कि आवेदक ने किसी अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदक को नहीं किया है।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह भी स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक-217 हेतु निष्पादित अंतिम अनुबंध को स्वेच्छा से दिनांक 03.10.2016 को निरस्त किया है एवं इसके पश्चात् ही दिनांक 05.10.2016 को फ्लैट क्रमांक-117 हेतु अनुबंध निष्पादित किया है। चूंकि आवेदक ने ही सौदे की राशि का भुगतान करने हेतु समय की मांग अनुबंध में की है, इसलिए रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन एवं आधिपत्य में विलंब हेतु भी आवेदक ही उत्तरदायी है। आवेदक को बैनामा निष्पादन दिनांक से प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है एवं रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-6 की कंडिका-8 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि –"यह कि आधिपत्य प्राप्त कर्ता ने अपने फ्लैट के एवज में आधिपत्य दाता को अदा की रकम में अपनी इच्छा अनुसार अपनी देखरेख में कार्य व वस्तु उचित प्राप्त की है वह परिसर में उपलब्ध सुविधाओं से संतुष्ट है जिसे आधिपत्य प्राप्त कर्ता स्वेच्छा से स्वीकार करता है।" अतः स्पष्ट है कि आवेदक ने अपनी संतुष्टि उपरांत ही प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त किया है। ऐसी परिस्थिति में आधिपत्य प्राप्ति के लगभग 2 वर्ष पश्चात् आवेदक द्वारा निर्माण कार्य अधूरा बताया जाना उचित एवं सही प्रतीत नहीं होता है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। अपितु आवेदक द्वारा वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुए आवेदन प्रस्तुत किया गया है एवं प्राधिकरण को भ्रमित करने का प्रयास किया गया है। अतः आवेदक पर रूपये 5,000/- का परिव्यय अधिरोपित किया जाता है।
6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार करते हुए उस पर रूपये 5,000/- का परिव्यय अधिरोपित किया जाता है।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष