



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00767

— समक्ष —

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

श्री इन्द्रनील चट्टोपाध्याय, पिता—श्री पूर्णाशु चट्टोपाध्याय,
निवासी—विशाल नगर तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—

(1) श्री संजय बघेल, पिता—श्री एन.एल. बघेल,
(2) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

(3) श्रीमती प्रेरणा सचदेव, पति—श्री विशाल सचदेव,
(4) श्री मुकेश सचदेव, पिता—श्री अशोक सचदेव,
निवासी—फाफाडीह, रमन मंदिर वार्ड,
रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)
रैरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—20 / 01 / 2020)

आवेदक श्री इन्द्रनील चट्टोपाध्याय, पिता—श्री पूर्णाशु चट्टोपाध्याय, निवासी—विशाल नगर तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम—सरोना, रायपुर में प्लॉट नंबर—सी—16,—सह—मकान को रूपये 31,12,402/- में क्रय किया है तथा दिनांक 29.03.2011 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक ने कुल रूपये 31,12,402/- का भुगतान दिनांक 23.07.2013 तक अनावेदक को कर दिया है।

आवेदक का कथन है कि दिनांक 23.07.2013 को रूपये 35,000/- का भुगतान करने के पश्चात् भी मकान का आधिपत्य नहीं दिया गया है।

आवेदक ने बताया है कि मकान का आधिपत्य निर्धारित समयावधि में नहीं सौंपने के कारण रूपये 13,500/- प्रतिमाह किराये के रूप में भुगतान करना पड़ा है, जिससे लगभग रूपये 9,72,000/- की क्षति हुई है। प्रश्नाधीन मकान को क्रय करने हेतु एच.डी.एफ.सी बैंक से ऋण लेकर रूपये 21,000/- मासिक किश्त अदा कर रहा है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण विकसित कॉलोनी है। आवेदक ने अनावेदक से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने तथा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित, वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदक से मकान के किराये हेतु भुगतान की गई राशि दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं वाद-व्यय दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 किये गये।
3. अनावेदकगण ने आवेदक के पक्ष को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक एवं उनकी पत्नि द्वारा मकान क्रमांक-सी-16 को कुल रूपये 31,66,436/- में क्रय करने हेतु दिनांक 29.03.2011 को अनुबंध निष्पादित किया गया है। अनुबंध अनुसार उभय पक्षों के मध्य विवाद का निपटारा मध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 अंतर्गत किया जाना चाहिये। अनावेदकगण ने आवेदक को आर्बिट्रेशन के माध्यम से विवाद निपटाने हेतु मौखिक सूचित भी किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने अनुबंध निष्पादन उपरांत रूपये 2,70,000/- का अतिरिक्त निर्माण कार्य भी कराया है, जिसका भुगतान लंबित है। आवेदक ने केवल रूपये 24,63,402/- का ही भुगतान किया है।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा आवेदन में उल्लेखित भुगतान सूची में भुगतान की गई राशि का योग रूपये 31,12,402/- बताया गया है, परन्तु जोड़ किये जाने पर यह केवल रूपये 28,12,402/- आता है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने लोन एकाउंट के माध्यम से रूपये 8,59,000/- प्रदान किये थे, परन्तु आवेदक को रकम की आवश्यकता होने पर अनावेदक क्रमांक-1 ने चेक के माध्यम से रूपये छह लाख वापस किये है। अनावेदकगण के द्वारा कभी भी रूपये 35,000/- अदा करने पर आधिपत्य प्रदाय करने का कथन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं किये जाने पर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया जा सका है। आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 10,82,301/- के भुगतान पश्चात् ही प्रश्नाधीन

मकान का आधिपत्य सौंपा जा सकता है। आवेदक के द्वारा शेष राशि प्रदाय नहीं किये जाने के कारण ही प्रश्नाधीन मकान के फिनिशिंग कार्य में विलंब हुआ है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक को किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होना बताते हुये बकाया रकम रूपये 10,82,301/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन मकान के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी हैं ?
2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत एवं अविवादित तथ्य है कि आवेदक एवं उनके पत्नि द्वारा प्रश्नाधीन मकान-सी-16 सुपर बिल्टअप एरिया 2053 वर्गफीट को कुल राशि 31,66,436/- में क्रय करने हेतु दिनांक 29.03.2011 को अनुबंध निष्पादित किया गया है, जिसका रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 17.02.2012 को निष्पादित किया जा चुका है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में अतिरिक्त निर्माण कार्य कराया गया है। अनावेदकगण के अनुसार उक्त अतिरिक्त निर्माण कार्य की लागत रूपये 2,70,000/- है। उभय पक्षों में प्रश्नाधीन सौदे हेतु भुगतान की गई राशि के संबंध में विवाद है। आवेदक के अनुसार उसने रूपये 31,12,402/- का भुगतान अनावेदकगण को किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने केवल रूपये 24,63,402/- का ही भुगतान किया है तथा शेष राशि रूपये 10,82,301/- का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण शेष राशि प्राप्त होने पश्चात् प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय करने हेतु तैयार है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने आवेदक के लोन एकाउंट से रूपये 8,59,000/- प्राप्त होना स्वीकार करते हुये बताया है कि आवेदक को रकम की आवश्यकता होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 ने धनादेश क्रमांक-004214, दिनांक 02.03.2012 के माध्यम से रूपये छह लाख वापस किये हैं। उक्त राशि वापस प्राप्त होना आवेदक ने भी स्वीकार किया है। परन्तु आवेदक के अनुसार उसने आंतरिक साज-सज्जा हेतु अलग से रूपये छह लाख का भुगतान अनावेदकगण को किया था, जिसे बाद में आवेदक द्वारा नहीं कराये जाने के कारण अनावेदकगण ने उक्त राशि वापस की है।

प्रकरण में उपलब्ध तथ्य व प्रस्तुत साक्ष्य से यह प्रमाणित नहीं हो पाता है कि आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया था। आवेदक द्वारा नगद भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रदाय अभिस्वीकृति या अन्य कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके विपरीत यह प्रमाणित है कि आवेदक द्वारा दिये गये विक्रय मूल्य में से रूपये छह लाख की राशि धनादेश क्रमांक-004214, दिनांक 02.03.2012 के जरिये आवेदक ने वापस प्राप्त की है। इससे स्पष्ट हो जाता है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की अदायगी अनावेदकगण को नहीं की गई है। आवेदक का यह कथन कि – विद्युत उपकरण व अन्य आंतरिक साज-सज्जा हेतु अनावेदकगण को अलग से राशि दी गई थी, विश्वसनीय प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार आवेदक यह भी प्रमाणित नहीं कर पाया है कि उसने अतिरिक्त निर्माण हेतु राशि का भुगतान किया है अथवा नहीं। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अतः आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष