



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00800

— समक्ष —

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

श्री विजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री राधेश्याम अग्रवाल,  
निवासी—विजय टेक्सटाईल्स, 05, मेन गेट,  
कोसाबाड़ी, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री संजय कुमार बुधिया,  
निवासी—अंतुलाल पेट्रोल पंप के पास,  
मेन रोड, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—साई विला, रविशंकर नगर, जिला—कोरबा)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180718000603

आदेश

(दिनांक—03 / 01 / 2020)

आवेदक श्री विजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री राधेश्याम अग्रवाल, निवासी—विजय टेक्सटाईल्स, 05, मेन गेट, कोसाबाड़ी, जिला—कोरबा (छ.ग.) के द्वारा 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 का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “साई विला” में भूखण्ड क्रमांक—4 सह—मकान को कुल रुपये 44 लाख में क्रय करने हेतु दिनांक 21.04.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदक ने नगद एवं बैंक के माध्यम से रुपये 33 लाख का भुगतान अनावेदक को किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है और प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य भी अधूरा है। इसके पश्चात् भी अनावेदक द्वारा शेष राशि रुपये 11 लाख की प्राप्ति उपरांत ही रजिस्ट्री करने एवं निर्माण कार्य करने की बात कहीं जा रही है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री तत्काल करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने और गुणवत्तायुक्त मकान निर्माण

कार्य पूर्ण करने उपरांत ही शेष राशि का भी भुगतान करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने आर्थिक और मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी 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 ने दिनांक 31.10.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट साईं विला में भूखण्ड क्रमांक-4 कुल क्षेत्रफल 121.83 वर्गमीटर को रूपये 18,13,000/- में क्रय करने हेतु इकरारनामा दिनांक 21.04.2017 को निष्पादित किया है। आवेदक ने इसके एवज में अग्रिम राशि रूपये एक लाख का भुगतान भी अनावेदक को किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड में कुल मूल्य रूपये 25,87,000/- में भवन निर्माण किये जाने हेतु दिनांक 21.04.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड में मकान निर्माण के पूर्व बकाया राशि का भुगतान करना था। परन्तु आवेदक ने प्रारंभ से ही अनुसूची में निर्धारित समयावधि में किशतों का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने इस संबंध में इकरारनामा की कंडिका-ख का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने भूखण्ड विक्रय इकरारनामा एवं भवन निर्माण इकरारनामा में निर्धारित समयावधि के अनुसार भुगतान नहीं किया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने केवल रूपये 29 लाख का भुगतान किया है। प्रश्नाधीन मकान का निर्माण भवन अनुज्ञा दिनांक 01.06.2016 अनुसार प्रारंभ किया गया है और दिनांक 31.05.2018 को प्रथम तल की ढलाई भी पूर्ण हो चुकी है। प्रश्नाधीन मकान में केवल फिनिशिंग कार्य शेष है, इसलिए भूखण्ड का विक्रय विलेख पंजीयन नहीं कराया जा सकता।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने अपने स्वेच्छा से भवन निर्माण कार्य में परिवर्तन कराया है। आवेदक ने फरवरी, 2018 उपरांत प्रश्नाधीन मकान के पेटे में किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने आवेदक को शेष राशि भुगतान करने एवं बिना सहमति प्रश्नाधीन मकान को तोड़-फोड़ करने के संबंध में पत्र भी प्रेषित किया है, जिसे आवेदक ने लेने से इंकार किया है। अनावेदक का कथन है कि निर्धारित समयावधि में भुगतान नहीं किये जाने व भवन में हुई तोड़-फोड़ के कारण हुये विलंब के कारण बढ़ी हुई निर्माण लागत के लिये आवेदक उत्तरदायी है। वर्तमान में आवेदक से रूपये 16,50,000/- की प्राप्ति भी शेष है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन करने के

कारण प्रश्नाधीन शिकायत की विषय-वस्तु व्यवहार न्यायालय से संबंधित होने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार 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, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री एवं प्रश्नाधीन मकान निर्माण में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य अनावेदक के प्रोजेक्ट "साई विला" में भूखण्ड क्रमांक-4 क्रय कर मकान निर्माण कराने हेतु दिनांक 21.04.2017 को पृथक-पृथक इकरारनामा निष्पादित हुये है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित दोनों इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज हैं। प्रश्नाधीन भूखण्ड क्रय करने हेतु निष्पादित इकरारनामा अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 121.83 वर्गमीटर व कुल मूल्य रुपये 18,13,000/- है। इकरारनामा में आवेदक द्वारा रुपये एक लाख अग्रिम राशि अदा किया जाना भी उल्लेखित है। उक्त इकरारनामा में यह भी उल्लेख किया गया है कि कार्य प्रारंभ होने से पूर्व शेष रुपये 17 लाख का भुगतान किया जाना तय हुआ है।

भवन निर्माण हेतु निष्पादित इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रुपये 25,87,000/- निर्धारित है। इकरारनामा की कंडिका-ख में उल्लेखित भुगतान अनुसूची निम्नानुसार है :-

दिनांक	राशि
फाउंडेशन व प्लिंथ लेवल	10 लाख
ग्राउंड फ्लोर स्लैब	6 लाख
प्रथम तल स्लैब	6 लाख
वायरिंग व फिनिशिंग कार्य	3.87 लाख

इस प्रकार दोनों इकरारनामा अनुसार प्रश्नाधीन सौदे की कुल राशि (18.13,000 + 25,87,000 =) 44,00,000/- है। आवेदक के अनुसार उसने उक्त राशि के विरुद्ध रुपये 33 लाख का भुगतान अनावेदक को किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार उसे रुपये 29 लाख ही प्राप्त हुये है और रुपये 16,50,000/- भुगतान हेतु शेष है। आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान के एवज में रुपये

4 लाख की नगद राशि का भुगतान दिनांक 13.11.2017 को अनावेदक के प्रतिनिधि श्री हेमलाल पटेल को करते हुये उसके द्वारा प्रदाय पावती की छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने उक्त राशि प्राप्त होने से इंकार करते हुये तर्क के दौरान बताया है कि अनावेदक द्वारा नगद राशि प्राप्त होने पर मुहर के साथ पावती प्रदान की जाती है।

प्रश्नाधीन प्रकरण में संबंधित दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा केवल चेक या बैंक ऋण के माध्यम से प्राप्त राशि को ही प्राप्त होना बताया जा रहा है एवं नगद राशि की पावती आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये जाने उपरांत भी उक्त राशि प्राप्त होने से इंकार किया जा रहा है। निश्चित ही आवेदक द्वारा रुपये 33 लाख का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। भूखण्ड विक्रय हेतु निष्पादित इकरारनामा अनुसार अनावेदक को शेष रुपये 17 लाख प्रदाय करने उपरांत ही प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ करना था। प्रश्नाधीन प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के परिशीलन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने बैंक ऋण के माध्यम से रुपये 18 लाख का भुगतान अनावेदक को दिनांक 07.08.2017 को किया है। अर्थात् आवेदक ने इकरारनामा निष्पादन के लगभग 4 माह पश्चात् भूखण्ड के संपूर्ण मूल्य का भुगतान अनावेदक को कर दिया था। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड के पंजीयन के लिये रुपये 1,25,000/- का ई-स्टाम्प भी क्रय किया गया था। परन्तु इसके उपरांत भी प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा दो वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक केवल भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कराना चाहता है और प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ हो जाने के कारण केवल भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया जाना संभव नहीं है।

प्रकरण में यह भी ध्यान देने योग्य है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य भी अधूरा है और फिनिशिंग कार्य अभी भी शेष है, जिसे उभय पक्षों ने भी स्वीकार किया है। स्पष्टतः, ना तो आवेदक द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान किया गया है, ना ही अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है। अतः उभय पक्षों द्वारा इकरारनामों की शर्तों का उल्लंघन किया गया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि उभय पक्षों द्वारा ही प्रश्नाधीन सौदे की शर्तों का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर, रजिस्ट्री बैनामा दो माह के भीतर निष्पादित करना सुनिश्चित करे।

प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण होने उपरांत आवेदक सौदे की शेष राशि रूपये 11 लाख का भुगतान अनावेदक को करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन में होने वाले समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष