



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00945

— समक्ष —

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

श्री महेन्द्र कुमार राठौर, पिता—स्व. श्री चन्द्रिका प्रसाद राठौर,
निवासी—मेट्रो सिनेमा के सामने, लिंक रोड,
जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती पार्वती बंजारे,
द्वारा प्रोपराईटर—दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
निवासी—वार्ड क्रं.—19, दीप्ति विहार जांजगीर,
जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—“दीप्ति विहार कॉलोनी”, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा)

आदेश

(दिनांक—30 / 06 / 2020)

आवेदक श्री महेन्द्र कुमार राठौर, पिता—स्व. श्री चन्द्रिका प्रसाद राठौर, निवासी—मेट्रो सिनेमा के सामने, लिंक रोड, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदिका के प्रोजेक्ट “दीप्ति विहार कॉलोनी” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) में मकान नं.—5 को कुल राशि रुपये 28,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 09.02.2015 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को अनुबंध दिनांक से 18 माह के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदिका द्वारा संपूर्ण राशि प्राप्त करने पश्चात् भी आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदिका व उनके पति से मिलकर अनेकों बार मकान पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनुरोध किया, परन्तु अनावेदिका द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई। आवेदक ने बताया है कि लगभग पांच वर्ष उपरांत भी प्रश्नाधीन मकान में मात्र प्रथम तल का छत ढाल कर छोड़ दिया गया है तथा आगे का कार्य नहीं किया जा रहा है। इस हेतु आपसी बैठक दिनांक 12.

08.2018 को अनावेदिका व उनके मध्य पुनः अनुबंध किया गया, जिसमें अनावेदिका द्वारा 10 माह के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपने का वादा किया गया, किन्तु आज दिनांक तक मकान उसी स्थिति में है। आवेदक ने अनावेदिका को दिनांक 20.11.2019 को नोटिस प्रेषित किया, परन्तु अनावेदिका ने जवाब नहीं दिया है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व ढलाई में गुणवत्ता का ध्यान नहीं रखा गया है और सभी आंतरिक दीवारों को सिंगल ईट से बनाया गया है। अनावेदिका द्वारा आवेदक को मकान का आधिपत्य सौंपने में लगातार टाल-मटोल किया जा रहा है। अतः आवेदक ने अनावेदिका को रुपये 30 लाख ब्याज सहित वापस करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने वाद-व्यय दिलाये जाने एवं अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 05.02.2015 को निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक व उसके मध्य खाते व निर्माण योजना संबंधी मतभेद होने के कारण वह विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने में असमर्थ रही है। अनावेदिका ने उल्लेख किया है कि राजीनामा दिनांक 12.08.2018 के माध्यम से दोनों के मध्य समझौता होने पश्चात् उसने विवादित मकान का निर्माण कार्य किया है। राजीनामा अनुसार उसे राजीनामा दिनांक से 10 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 12.06.2019 तक विवादित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। परन्तु आवेदक द्वारा निर्माणाधीन मकान का निरीक्षण कर अनावेदिका के समक्ष लगातार अर्थहीन व असंभव मांगे रखी जा रही है। आवेदक ने किसी विशेषज्ञ से परामर्श प्राप्त किये बगैर, बिना किसी कारण के विवादित मकान की आंतरिक दीवारों को एक ईंटे की दीवार के स्थान पर दोहरी ईंटों की दीवार बनाने एवं अनावेदिका द्वारा ढलाई किये गये स्लैब को तोड़कर पुनः ढलाई करने की मांग की है। आवेदक विवादित स्थल पर मजदूर आदि को शेष कार्य करने से भी रोक रहा है। अनावेदिका का कथन है कि आवेदक के उक्त कृत्यों के कारण ही निर्धारित समय-सीमा में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक द्वारा भी करार की शर्तों का पालन नहीं किया गया है और इसलिये ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदें राजीनामा निष्पादन दिनांक 12.08.2018 को जारी की गई है। इस प्रकार आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये

वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदिका का कथन है कि आवेदक द्वारा जान-बूझकर मकान निर्माण को पूर्ण करने नहीं दिया जा रहा है, जबकि अनावेदिका विवादित मकान का निर्माण कार्य करने को तैयार है व दो-तीन माह में निर्माण कार्य पूर्ण कर सकती है। अतः अनावेदिका ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदिका 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. विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक प्रश्नाधीन मकान निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदिका के प्रोजेक्ट में कुल रूपये 28,00,000/- में भूखण्ड-सह-मकान क्रय किया गया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि विवादित भूखण्ड, क्षेत्रफल-1750 वर्गफीट का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 05.02.2015 को निष्पादित हो चुका है। आवेदक ने यह लेख किया है कि विवादित भूखण्ड-सह-मकान को क्रय करने हेतु दिनांक 09.02.2015 को इकरारनामा निष्पादित हुआ है। आवेदक का कथन है कि इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को अनुबंध निष्पादन दिनांक से 18 माह के भीतर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 28,00,000/- के भुगतान उपरांत भी अनावेदिका द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है तथा अनावेदिका द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य किया गया है।

अनावेदिका ने अपने जवाब में यह बताया है कि आवेदक व उसके मध्य खाते व निर्माण योजना से संबंधित मतभेद होने के कारण उपरोक्त अनुबंध अनुसार विवादित मकान का निर्माण कार्य नहीं हो सका था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि उन्होंने समझौता कर दिनांक 12.08.2018 को राजीनामा किया है, जिसके अनुसार अनावेदिका को 10 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 12.06.2019 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। इस संबंध में आवेदक का कथन है कि राजीनामा उपरांत भी अनावेदिका ने केवल प्रथम तल के स्लैब ढलाई का कार्य किया है, जो कि गुणवत्ताविहीन है। परन्तु अनावेदिका के अनुसार समझौता उपरांत आवेदक द्वारा विवादित निर्माणाधीन मकान के संबंध में अनावश्यक व अर्थहीन मांगे की जा रही है तथा मजदूरों व कारीगरों को निर्माण स्थल पर कार्य करने से रोका जा रहा है, जिसके कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं

किया जा सका है। अनावेदिका ने लेख किया है कि आवेदक द्वारा बिना किसी कारण के व किसी विशेषज्ञ से परामर्श प्राप्त किये बगैर विवादित मकान की आंतरिक दीवारों को एक ईंट के स्थान पर दोहरे ईंटों की दीवार बनाने एवं प्रथम तल के स्लैब को तोड़कर पुनः ढलाई करने की मांग की जा रही है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण कार्य को गुणवत्ताविहीन बताया गया है। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे निर्माण कार्य की गुणवत्ता का आंकलन किया जा सके। आवेदक ने निर्माण की गुणवत्ता के संबंध में किसी विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की है, ना ही प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण कार्य की निरीक्षण व गुणवत्ता के आंकलन हेतु कमिश्नर नियुक्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्यों के अभाव में प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदिका द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य किया गया है ? अनावेदिका भी अपने कथन कि आवेदक द्वारा मजदूरों व कारीगरों को कार्य करने से रोका जा रहा है, को प्रमाणित करने में असफल रही है। हाँलाकि उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान हो चुका है, परन्तु आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उसने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किस दिनांक तक किया है ? प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदिका द्वारा किये गये कथनानुसार उभय पक्षों के मध्य खाते संबंधी विवाद होने के कारण राजीनामा पश्चात् दिनांक 12.08.2018 को अनावेदिका ने भुगतान की रसीद जारी की। निष्कर्षतः उभय पक्षों के मध्य विवाद होने के कारण ही पूर्व निष्पादित अनुबंध अनुसार मकान का निर्माण कार्य नहीं हो सका है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि राजीनामा उपरांत भी उभय पक्षों के मध्य मकान निर्माण संबंधी मतभेद होने के कारण विवादित मकान का निर्माण कार्य अपूर्ण है। चूँकि अनावेदिका राजीनामा उपरांत भी दिनांक 12.06.2019 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने में असफल रही है। इसलिये विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि उभय पक्षों के मध्य निर्माण संबंधी मतभेद होने के कारण विवादित मकान का निर्माण कार्य अपूर्ण है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदिका द्वारा दिनांक 12.08.2018 को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त होने व उभय पक्षों के मध्य राजीनामा निष्पादित होने पश्चात् भी विवादित मकान का निर्माण कार्य 10 माह की निर्धारित समयावधि दिनांक 12.06.2019 तक पूर्ण नहीं किया गया है। हाँलाकि अनावेदिका दो-तीन माह में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु तैयार है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक अपने कथन

कि अनावेदिका द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य किया गया है, को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः आवेदक दिनांक 12.06.2019 से आदेश दिनांक तक, विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

8. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 1 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.00\% + 2\% = 9.00\%$ होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक, भुगतान की गई कुल राशि रूपये 28,00,000/- (अक्षरी राशि-अट्ठाईस लाख मात्र) पर उक्त दर से 1 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,52,000/- का हकदार है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदिका, दो माह के भीतर, मानकों के अनुरूप गुणवत्तायुक्त रीति से विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदिका, आवेदक को ब्याज राशि रूपये 2,52,000/- का भुगतान भी दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष