



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01016

— समक्ष —

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

श्री पी. रजनीकांत मूर्ति, पिता—श्री पी.एन. मूर्ति,
निवासी—आर 8/8, रामावेली, बोदरी,
रायपुर रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स नवभारत ड्वेलिंग्स प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री विशाल सिंह,
निवासी—नवभारत ड्वेलिंग्स प्रा.लि.,
प्रथम तल, गोयल कॉम्प्लेक्स,
पचपेड़ी नाका, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—किंग्स टाऊन, डूंडा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000362

आदेश

(दिनांक—21 / 12 / 2020)

आवेदक श्री पी. रजनीकांत मूर्ति, पिता—श्री पी.एन. मूर्ति, निवासी—आर 8/8, रामावेली, बोदरी, रायपुर रोड, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा 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 “किंग्स टाऊन” में मकान क्रय करने हेतु दिनांक 18.02.2013 को सौदा किया था तथा अनावेदक को तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 31.03.2016 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित सौदे हेतु नियमित किश्तों में राशि रूपये 11,00,000/- का भुगतान भी किया है। परंतु आधिपत्य प्रदान करने की निर्धारित समयावधि के दो वर्ष पश्चात् भी आवेदक द्वारा आधिपत्य नहीं सौंपे जाने के कारण आवेदक ने भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की। किन्तु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाने का 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने उसके साथ विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-एम-1 क्षेत्रफल 880 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 10,25,200/- में क्रय करने हेतु दिनांक 01.03.2013 को करार किया था। सौदे अनुसार आवेदक को 36 माह के भीतर संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान कर नियमानुसार स्वत्व व आधिपत्य प्राप्त करना था। परंतु आवेदक ने उक्त अवधि में मात्र रूपये 7,61,000/- का ही भुगतान किया। अतः विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा दिनांक 13.04.2016 तक मात्र राशि रूपये 8,11,000/- का ही भुगतान किया गया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड पर मकान निर्माण करने का प्रस्ताव को स्वीकार करते हुये मकान निर्माण की लागत राशि रूपये 17,30,440/- निर्धारित की। इस प्रकार अनावेदक ने कुल सौदा राशि रूपये 27,55,440/- विरुद्ध राशि रूपये 8,11,000/- ही प्राप्त होने का लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने राशि रूपये 11,00,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा विवादित सौदे से संबंधित भुगतान हेतु शेष राशि मय ब्याज दिलाये जाने 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. उभय पक्षों के मध्य हुये सौदे अनुसार विवादित इकाई का आधिपत्य सौपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा में प्लॉट क्रमांक-एम-1 व मकान क्रमांक-एम-1 उल्लेखित है। उभय पक्षों ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वीकार किया है कि विवादित सौदे हेतु करार पूर्ण होने की अंतिम निर्धारित दिनांक 31.03.2016 थी। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक को आज दिनांक तक

विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ। आवेदक के अनुसार उसने दिनांक 31.03.2016 तक अनावेदक को राशि रूपये 11,00,000/- का भुगतान कर दिया है। उपरोक्त उल्लेखित भुगतान को प्रमाणित करने हेतु आवेदक द्वारा निम्नानुसार रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई :-

स. क्र	रसीद क्रमांक	रसीद दिनांक	भुगतान की गई राशि	रिमार्क
1.	231	08.02.2013	51,000 /-	
2.	633	16.08.2013	60,000 /-	
3.	739	17.06.2013	20,000 /-	
4.	632	16.08.2013	60,000 /-	
5.	567	16.09.2013	20,000 /-	
6.	1376	03.03.2014	1,20,000 /-	
7.	1906	05.12.2014	3,00,000 /-	
8.	1972	23.02.2015	1,40,000 /-	
योग			7,71,000 /-	

इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीदों से केवल रूपये 7,71,000/- का भुगतान प्रमाणित होता है। किन्तु अनावेदक ने कुल सौदा राशि रूपये 27,55,640/- के विरुद्ध दिनांक 13.04.2016 तक राशि रूपये 8,11,000/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। आवेदक द्वारा शेष भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में विवादित सौदे हेतु केवल राशि रूपये 8,11,000/- का भुगतान प्रमाणित होता है। इस प्रकार आवेदक ने विवादित भूखण्ड हेतु निर्धारित सौदा राशि रूपये 10,25,200/- (अनावेदक द्वारा उल्लेखित) का भुगतान निश्चित समयावधि में नहीं किया है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को भुगतान हेतु शेष राशि प्रदाय करने के संबंध में कोई मांग पत्र प्रेषित किया गया हो, इससे संबंधित कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है।

इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी ज्ञात करना संभव नहीं है कि क्या अनावेदक द्वारा निश्चित समयावधि में विवादित भूखण्ड का विकास कार्य पूर्ण किया गया ? निष्कर्षतः यह प्रतीत होता है कि दोनों पक्षों द्वारा करार अंतर्गत अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया है। अतः विवादित मकान/भूखण्ड के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड/मकान के निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक द्वारा विवादित भूखण्ड को अन्य क्रेता को विक्रय करने हेतु दिनांक 08.10.2020 को इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उक्त इकरारनामा अनुसार विवादित मकान का कुल मूल्य रूपये 25,70,000/- है तथा क्रेता द्वारा सौदे राशि में से रूपये 9,11,000/- का भुगतान आवेदक को व रूपये 16,59,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जाना है। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि संभावित क्रेता ने आवेदक को भुगतान की जाने वाली सौदे राशि रूपये 9,11,000/- विरुद्ध अग्रिम राशि रूपये 1,50,000/- का चेक प्रदत्त किया है तथा शेष राशि का भुगतान तीन माह के पश्चात् किया जाना है। इस प्रकार आवेदक द्वारा विवादित संपत्ति को अन्य क्रेता को विक्रय करने का सौदा किया गया है तथा विक्रय प्रतिफल की राशि आवेदक व अनावेदक अर्थात् दोनों के मध्य विभाजित की गई है। निष्कर्षतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष