



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00323

— समक्ष —

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

श्री राजेश शर्मा, पिता—श्री देवी प्रसाद शर्मा,

निवासी—म.नं.—721, सड़क नं.—22,

स्मृति नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स तुलसी टॉवर,

प्रोपराइटर—श्री हरीश अग्रवाल,

पता—रामाधीन मार्ग, राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—तुलसी टावर्स, राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—31 / 07 / 2019)

आवेदक श्री राजेश शर्मा, पिता—श्री देवी प्रसाद शर्मा, पता— म.नं.—721, सड़क नं.—22 स्मृति नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि तुलसी टॉवर (टी) के आवासीय एवं वाणिज्यिक परिसर टी-3 के प्रथम भूतल पर संयुक्त फ्लैट क्र. 101, 102 एवं 103 को रुपये 65,00,000/- (अक्षरी पैसठ लाख रुपये मात्र) में क्रय करने हेतु दिनांक 22.08.2013 को इकरारनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामा अनुसार निर्माण कार्य मार्च 2014 में पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा जाना था। आवेदक का कथन है कि अप्रैल 2014 तक नियत राशि के विरुद्ध रुपये 53.99 लाख अनावेदक को भुगतान कर दिया गया, निर्माण कार्य में विलम्ब होने के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया। मार्च 2016 में जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम राजनांदगांव में वाद प्रस्तुत किया गया। फोरम में आपसी राजीनामा अनुसार टी-3 के संयुक्त फ्लैट क्रमांक 101, 102, 103 के स्थान पर टी-1 के तृतीय भूतल में फ्लैट क्रमांक—305, टी-2 के द्वितीय भूतल में फ्लैट क्रमांक—205 तथा तृतीय तल में फ्लैट क्रमांक—305 के लिए भुगतान की गई राशि का समायोजन

पश्चात शेष राशि 3 माह के भीतर भुगतान कर विक्रय विलेख का निष्पादन किया जाना था, परन्तु टी-1 एवं टी-2 के सामान्य क्षेत्र के लम्बित सुविधाओं को पूर्ण नहीं होने के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए अनुरोध किया है कि विलम्ब अवधि के ब्याज सहित राशि लौटायी जाये।

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 दिनांक 04.04.2019 को उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया तथा उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का आंशिक रूप से खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उभय पक्ष ने जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम राजनांदगांव के समक्ष राजीनामा दिनांक 19.05.2017 के अनुसार संयुक्त फ्लैट क्रमांक 101, 102 एवं 103 के स्थान पर टी-1 के तृतीय तल में फ्लैट क्रमांक-305, टी-2 के द्वितीय तल में फ्लैट क्रमांक-205 तथा तृतीय तल में फ्लैट क्रमांक-305 जो कि पूर्ण रूप से निर्मित एवं तैयार थे का सौदा स्वीकार किया गया था। राजीनामा अनुसार आवेदक द्वारा तीनों फ्लैट की कुल कीमत रुपये 65,00,000/- के विरुद्ध आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 53,99,000/- को नये फ्लैटों के विरुद्ध समायोजित करते हुए शेष राशि रुपये 11,10,100/- 3 माह में भुगतान कराना था। आवेदक ने अवशेष राशि का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया गया। अनावेदक का कथन है कि परिसर में आवश्यक बुनियादी सुविधाये पूर्ण कर ली गई है एवं दिनांक 30/03/2019 को पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त हो गया है। आवेदक को शेष राशि भुगतान हेतु अनेकों बार सूचना दी गई, परन्तु उसके द्वारा किसी प्रकार की कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए आवेदक से ब्याज सहित शेष राशि भुगतान दिलाये जाने का आग्रह 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 :-
  - क्या आवेदक/अनावेदक किसी अनुतोष के हकदार है?

5. विचारणीय बिन्दु के संबंध में उभय पक्ष ने यह स्वीकार किया है कि उनके मध्य दिनांक 27.08.2013 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फ्लैट क्रं. 101, 102 एवं 103 के क्रय-विक्रय हेतु अनुबंध हुआ था। अनुबंध अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर फ्लैटों का आधिपत्य मार्च 2014 में प्रदान किया जाना था। आवेदक द्वारा अप्रैल 2014 तक अनावेदक को रूपये 53.99 लाख का भुगतान किया गया, जिसे अनावेदक द्वारा भी स्वीकार किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने मार्च 2016 में जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, राजनांदगांव में वाद प्रस्तुत किया गया। दिनांक 19.05.2017 को उभय पक्ष ने राजीनामा हेतु संयुक्त आवेदक पत्र जिला उपभोक्ता फोरम के समक्ष प्रस्तुत किया गया। राजीनामा अनुसार टी-3 के फ्लैटों के निर्माण पूर्ण नहीं होने एवं संभावित विलंब को देखते हुए टी-3 के फ्लैटों के स्थान पर टी-1 के तृतीय तल में फ्लैट क्रमांक-305, टी-2 के द्वितीय तल में फ्लैट क्रमांक-205 तथा तृतीय तल में फ्लैट क्रमांक-305 के आबंटन पर सहमति हुई, साथ ही आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 53,99,900/- का समायोजन नये आबंटित फ्लैटों की कीमत रूपये 65,00,000/- में करते हुए शेष राशि रूपये 11,10,100/- का भुगतान आवेदक द्वारा तीन माह में किये जाने एवं अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्रदान किये जाने पर भी सहमति हुई। उभय पक्ष के मध्य राजीनामा हो जाने के कारण जिला फोरम में प्रकरण निरस्त किया गया। उक्त राजीनामा के अनुसार आवेदक को 3 माह अर्थात् दिनांक 20.12.2017 तक राशि रूपये 11,10,100/- अनावेदक को भुगतान किया जाना था। परन्तु आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने परिसर में बुनियादी सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करायी, जिसकी वजह से उसके द्वारा उक्त राशि का भुगतान नहीं किया गया। उभय पक्ष के बीच जिला उपभोक्ता फोरम के समक्ष हुए राजीनामे में बुनियादी सुविधाओं का कोई उल्लेख नहीं है, स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान राजीनामा अनुसार नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा निर्धारित समय पर भुगतान नहीं करने का वजह से ही अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा टी-1 एवं टी-2 परिसर के समस्त निर्माण कार्य वर्ष, 2017 में ही पूर्ण कर लिए गए थे। अनावेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु सक्षम आधिकारी को प्रेषित आवेदन पत्र दिनांक 20.12.2017, सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 30.03.2019 को जारी भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। परन्तु अनावेदक ने तर्क के दौरान प्रश्नाधीन टॉवर में लिफ्ट लगाने का कार्य प्रगति में होना बताया है। अपने लिखित तर्क में भी अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि लिफ्ट लगाने का कार्य प्रगति में है, जिसे 3-4 माह में पूर्ण कर लिया जायेगा। अतः स्पष्ट है कि बुनियादी सुविधा पूर्णतः उपलब्ध नहीं

करायी गई है। उभय पक्ष के मध्य जिला उपभोक्ता फोरम के समक्ष हुए राजीनामा में परिसर के बुनियादी सुविधाओं के पूर्ण होने के संबंध में कोई विवाद नहीं था, बल्कि प्रदाय किये जाने वाले तीनों फ्लैट पूर्ण रूप से निर्मित एवं तैयार है, ऐसी सहमति थी। इसलिए आवेदक द्वारा अब यह दलील देना कि बुनियादी सुविधाएँ उपलब्ध नहीं करायी गई, इसलिए अवशेष राशि का भुगतान नहीं किया गया, उचित प्रतीत नहीं होता है। स्पष्टतः आवेदक ने राजीनामा का अनुपालन नहीं किया है। इसलिए वह किसी अनुतोष का हकदार नहीं है। आवेदक द्वारा अवशेष राशि भुगतान नहीं करने की वजह से ही अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। अतः अनावेदक राजीनामा अनुपालन नहीं करने का दोषी नहीं है। परन्तु उसके द्वारा प्रश्नाधीन परिसर में महत्वपूर्ण बुनियादी सुविधा लिफ्ट उपलब्ध कराने में विलंब किया गया है, इसलिए वह किसी अनुतोष (ब्याज) का हकदार भी नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदक शेष देय राशि रूपये 11,10,100/- दो माह में अनावेदक को भुगतान करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक प्रश्नाधीन परिसर में लिफ्ट की सुविधा उपलब्ध कराते हुए तीनों फ्लैट्स का विधिवत् आधिपत्य आवेदक को दो माह में अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष