



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिस), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00265

— समक्ष —

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

श्रीमती वर्षा पंजवानी, पति—जय किशन पंजवानी,
पता— ई-201, अशोका हाईट्स, मोवा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

1. मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लॉक्स,
द्वारा—श्री अशोक खण्डेलवाल,
पता— डॉ. सोमनाथ साहू बिल्डिंग के पीछे,
पंजाब ऑयल मिल गली, रामसागर पारा,
रायपुर (छ.ग.)

2. मेसर्स ब्राण्ड क्रियेशन प्रा.लि.
द्वारा—अशोक संतवानी,
पता— लहेजा सदन,
सिविल लाईन, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट— सेलिनो पैराडाइज, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—04.06.2019)

आवेदिका श्रीमती वर्षा पंजवानी, पति जय किशन पंजवानी, पता :-ई - 201, अशोका हाईट्स, मोवा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में प्रत्यर्थियों के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका के कथनानुसार शिकायत के मुख्यतः बिन्दु यह हैं कि उसने प्रश्नाधीन कॉलोनी, 'सेलिनो पैराडाइज' में प्रत्यर्थी क.-2 के माध्यम से एक फ्लैट बुक कराया था, जिसकी लागत रुपये 33,43,200/- है। अनुबंध अनुसार बतौर बुकिंग राशि के आवेदिका ने रुपये 11,70,000/- का भुगतान प्रत्यर्थियों को (जनवरी 2014 से अप्रैल 2014 के बीच) किया था। आवेदिका द्वारा उक्त बुकिंग की सूचना देकर वर्ष 2014 से ही बुकिंग राशि रु. 11.70 लाख की वापसी की मांग की जा रही है, किन्तु आज पर्यन्त प्रत्यर्थियों ने राशि नहीं लौटाई है। इसे लौटाने में अनावेदकगण द्वारा अनावश्यक विलंब किया जा रहा है तथा आवेदिका के साथ दुर्व्यवहार किया जा रहा है।

2. आवेदिका द्वारा शिकायत में उल्लेख किया गया है कि प्रत्यर्थी क्र.-2, प्रत्यर्थी क्र.-1 का एजेंट (अभिकर्ता) है, जिसने प्रत्यर्थी क्र.-1 के प्रोजेक्ट 'सेलिनो पैराडाइज' में फ्लैट विक्रय के लिए विक्रय इकरारनामा प्रारूप तैयार कराया। उक्त विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में उल्लेख किया गया कि बुकिंग के समय कुल लागत की 35% राशि भुगतान करनी होगी तथा शेष 65% राशि का भुगतान भवन का कब्जा लिये जाने के समय करना होगा। इसके अतिरिक्त क्रेता द्वारा सी.एस.ई.बी. विद्युत कनेक्शन के लिए रुपये 40,000/-, क्लब हॉउस फीस के रूप में रुपये 50,000/- तथा सोसायटी के पंजीयन हेतु रुपये 5000/- मय सर्विस टैक्स/वैट टैक्स (जो लागू हो) भुगतान करने का उल्लेख इकरारनामा प्रारूप में किया गया है। आवेदिका द्वारा निम्नानुसार 11.70 लाख रुपये का भुगतान किया गया है, जिसकी रसीद Bricks & Blocks की रसीद बुक से दी गई है।

क्र.	दिनांक	राशि
1	18/01/2014	5100
2	08/01/2014	45,900
3	03/02/2014	30,9000
4	04/02/2014	90,000
5	09/02/2014	90,000
6	04/02/2014	90,000

क्र.	दिनांक	राशि
7	04/02/2014	90,000
8	04/02/2014	90,000
9	04/02/2014	90,000
10	04/02/2014	90,000
11	04/02/2014	90,000
12	04/02/2014	90,000

3. आवेदिका द्वारा निम्नानुसार अनुतोष की मांग की गई है:-
1. प्रत्यर्थियों को उक्त जमा राशि लौटाये जाने एवं उसके साथ हुए दुर्व्यवहार और अनैतिक कृत्य के चलते हुए वाद-व्यय पर आर्थिक क्षति सहित राशि वापस दिलायी जाये।
 2. उक्त राशि के साथ-साथ 18% की दर से ब्याज राशि भी दिलायी जावे।
 3. अन्य राहत जो आदेशित की जावे।
4. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर प्रत्यर्थियों 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 किया गया।
5. प्रत्यर्थी क्र.-1 द्वारा यह जवाब दिया गया कि शिकायत के पैरा क्र. 1 से 4 में वह तथ्यों से इंकार किया करता है। प्रत्यर्थी क्र.-1 द्वारा उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा कोई राशि शिकायतकर्ता से प्राप्त नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा प्रत्यर्थी क्र.-2 के साथ ही लेन-देन किया गया है। प्रत्यर्थी क्र.-1 को कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है और न ही आवेदिका द्वारा कभी बुकिंग कैंसिल करने के लिए कोई पत्राचार या सम्पर्क किया गया है। प्रत्यर्थी क्र.-1 एवं उसके पिता राजेन्द्र कुमार खण्डेलवाल जो डेवलपर हैं, के मध्य एक "बिल्डर-प्रमोटर एग्रीमेन्ट" दिनांक 23.03.2015 को निष्पादित किया गया था। डेवलपर ने विधिवत स्वीकृति संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर एवं नगर पालिक निगम, रायपुर से प्राप्त की थी। प्रत्यर्थी क्र.-1 एवं और प्रत्यर्थी क्र.-2

के मध्य दिनांक 18.10.2013 को सहमति विलेख निष्पादित कराया गया था। आवेदिका की शिकायतकर्ता के पैरा, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8 एवं 4.9 को अस्वीकार किया है। पैरा 4.7 को स्वीकारते हुए कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए नगर निगम में आवेदन किया गया है।

6. प्रत्यर्थी क्र.-2 के द्वारा दिनांक 10.04.2019 को आवेदिका के द्वारा उठाये गये प्रश्नों का बिन्दुवार जवाब प्रस्तुत किया गया। प्रत्यर्थी क्र.-2 (मेसर्स ब्राण्ड क्रियेशन, प्रा,लि,) ने कथन किया कि वह प्रत्यर्थी क्र.-1 के प्रोजेक्ट "Celino Paradise" के लिए मार्केटिंग का काम किया करता था तथा इस उद्देश्य से प्रत्यर्थी क्र.-1 के साथ "सहमति-विलेख" का निष्पादन दिनांक 18.10.2013 को कराया था। अनुबंध के अनुसार फ्लैट विक्रय हेतु बुकिंग के समय कुल लागत का 25% एवं भवन कब्जे के समय 75% राशि रूपये 2200/- प्रति वर्गफुट की दर से प्रत्यर्थी क्र.-2 द्वारा इस राशि को एकत्र किया जाकर उसका भुगतान प्रत्यर्थी क्र.-1 को किये जाने का करार हुआ था। इसी प्रकार प्रत्यर्थी क्र.-2 एवं ग्राहकों के मध्य विक्रय अनुबंध का प्रारूप तैयार किया गया। उस अनुबंध के अनुसार प्रत्यर्थी क्र.-2 बुकिंग के समय कुल लागत का 35% एवं भवन कब्जे के समय 65% राशि रूपये 2400/- प्रति वर्ग फिट की दर से ग्राहकों से प्राप्त करने और इसके लेखा एवं अन्य दस्तावेज तैयार कर इसके संधारण के लिए अधिकृत था। तदनुसार प्रत्यर्थी क्र.-2 ने आवेदिका से फ्लैट क्र. ई-03 के विक्रय के लिए बुकिंग के समय राशि 11.70 लाख रूपये प्राप्त किया था। उक्त सौदे पर प्रत्यर्थी क्र.-1 की सहमति थी तथा प्रत्यर्थी क्र.-2 द्वारा इसका लेखा दस्तावेज एवं राशि का विवरण दस्तावेज तैयार किया गया व दिनांक 11.07.2014 को ई-मेल के माध्यम से प्रत्यर्थी क्र.-1 के संज्ञान में लाया गया।
7. प्रकरण में उभय पक्षों के तर्क सुने गये। आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका द्वारा एक फ्लैट ई-3, 3BHK (क्षेत्रफल 1393 वर्गफीट), लागत रूपये 33,43,200/- के विक्रय- हेतु बुकिंग राशि 11.70 लाख रूपये का भुगतान प्रत्यर्थी क्र.-2 को किया गया। आवेदिका ने यह तर्क प्रस्तुत करते हुए कहा कि प्रत्यर्थी क्र.-1 द्वारा निर्माण नहीं किया जा रहा है। अतः आवेदिका द्वारा सितम्बर, 2014 में बुकिंग को निरस्त कर पैसे वापसी की मांग की गई। प्रत्यर्थियों पहले मौखिक रूप से जमा राशि को लौटाने के लिए सहमत थे। अनुबंध के अनुसार प्रत्यर्थी क्र.-2 ने इस राशि सहित 76 लाख रूपये प्रत्यर्थी क्र.-1 को भुगतान किया है। अतः उन्हे राशि वापस की जानी चाहिए।
8. प्रत्यर्थी क्र.-1 की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी क्र.-2 और शिकायतकर्ता के मध्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं कराया गया है। प्रत्यर्थी क्र.-2 के द्वारा अब तक लगभग रूपये 1.95 करोड़ का भुगतान प्रत्यर्थी क्र.-1 को (क्रमशः 24 फ्लैट, 2bhk एवं 3bhk के 16 फ्लैट के लिये) किया गया है। प्रत्यर्थी क्र.-2 द्वारा प्रस्तुत R-2/1 के अनुसार लेजर दिनांक 20/11/2018 की सूची में आवेदिका का नाम ही नहीं है। आवेदिका से कोई राशि प्राप्त नहीं की गयी है। प्रत्यर्थी क्र.-2 श्री जय पंजवानी से

11.70 लाख रुपये प्राप्त होना स्वीकारा है, किन्तु प्रत्यर्थी क्र.-1 को कोई रकम प्राप्त नहीं हुई है। अधिनियम की धाराओं का उल्लंघन नहीं किया गया है, अतः अधिनियम की धारा 7,11(5),12,14,18,19 के अंतर्गत राशि वापस किये जाने का प्रश्न नहीं उठता। इंडियन स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 49 (b) के अनुसार अहस्ताक्षरित दस्तावेज का कोई महत्व नहीं है। अतः प्रत्यर्थी क्र.-1 की ओर से कोई राशि वापस करने की कोई जिम्मेदारी नहीं बनती है।

9. प्रत्यर्थी क्र.-2 की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रत्यर्थी क्र.-1 ने आवेदिका की जमा राशि में से 25% की कटौती कर उसे लौटाने के लिए स्वीकार किया था। प्रत्यर्थी क्र.-2 द्वारा 42 व्यक्तियों का काम किया गया है, उसमें से 36 व्यक्तियों की सूची संलग्न की गई हैं, जिस पर श्री पवन गुप्ता (जो प्रत्यर्थी क्र.-1 का कर्मचारी है) ने अपनी पावती दी है। वर्ष 2013, 2014 एवं 2015 में रसीदें जारी की गई हैं जो ब्रिक एण्ड ब्लॉक्स के नाम से हैं। आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी क्र.-2 के पास भुगतान की सभी पावतियाँ हैं तथा इसकी सूचना 11 जुलाई, 2014 को प्रत्यर्थी क्र.-1 को दी गई थी। रुपये 11.70 लाख राशि आवेदिका के पति श्री जय पंजवानी के माध्यम से प्राप्त की गई है जो लेखा में उल्लेखित है। उक्त राशि प्रत्यर्थी क्र.-1 को दी गई है।

10. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, प्रत्यर्थियों के जवाब, उभय पक्षों द्वारा सुनवाई के दौरान समय-समय पर प्रस्तुत विभिन्न दस्तावेजों से निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं:-

1. क्या उक्त प्रकरण 'रेरा' में सुनवाई योग्य है?
2. क्या आवेदिका ने रुपये 11,70,000/- का भुगतान किया है। प्रत्यर्थियों द्वारा बुकिंग राशि के अलावा क्या अग्रिम राशि प्राप्त की गई है तथा नियमानुसार विक्रय अनुबंध संपादित किया गया है?
3. क्या प्रत्यर्थी क्र.-2 जो कि अभिकर्ता है, ने अनुबंध के अनुसार प्रोजेक्ट की मार्केटिंग के लिए लेखा तथा अन्य दस्तावेज संधारित किये हैं तथा प्रत्यर्थी क्र.-1 को राशि का भुगतान किया है?
4. क्या बुकिंग के लिए जमा की गई राशि 11.70 लाख रुपये प्रतिकर मय ब्याज एवं अन्य प्रतिपूर्ति सहित आवेदिका, प्रत्यर्थियों से वापस प्राप्त करने की हकदार है?

11. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** प्रत्यर्थीगण द्वारा आवेदिका से निर्धारित बुकिंग राशि फ्लैट विक्रय मूल्य रुपये 33,43,200/- के 10% से अधिक रुपये 11.70 लाख की राशि बिना विक्रय अनुबंध के निष्पादन कराये ही प्राप्त की गई है। उल्लेखनीय है कि उक्त प्रोजेक्ट को प्रत्यर्थी क्र.-1 द्वारा आज तक पूर्ण नहीं किया गया है, हॉलांकि कार्यपूर्णता की निर्धारित तिथि 18.08.2018 थी। कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र छ.ग. नगर पालिक निगम एवं नगर पालिका (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) 2013 के नियम, 11(8) के अनुसार प्रस्तुत किया जाना चाहिए था, जो आज तक प्रत्यर्थी के द्वारा प्रस्तुत नहीं

किया गया है। चूंकि प्रोजेक्ट ऑनगोईंग की श्रेणी में आता है, अतः इससे स्पष्ट हैं कि प्रकरण 'रेरा' में सुनवाई किये जाने योग्य है।

12. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 आवेदिका ने रुपये 11.70 लाख का भुगतान प्रत्यर्थी क्र.-2 को किया। आवेदिका द्वारा निम्नानुसार भुगतान किया गया है, जिसकी रसीद Bricks & Blocks के नाम के स्लिप में प्रत्यर्थी क्र.-1 की ओर से दी गई है। इसका विवरण निम्नानुसार है:-

क्र.	दिनांक	राशि
1	18/01/2014	5100
2	08/01/2014	45,900
3	03/02/2014	30,9000
4	04/02/2014	90,000
5	09/02/2014	90,000
6	04/02/2014	90,000

क्र.	दिनांक	राशि
7	04/02/2014	90,000
8	04/02/2014	90,000
9	04/02/2014	90,000
10	04/02/2014	90,000
11	04/02/2014	90,000
12	04/02/2014	90,000

इस प्रकार आवेदिका द्वारा कुल रुपये 11.70 लाख का भुगतान 18 जनवरी, 2014 से 12 अप्रैल, 2014 की अवधि में किया गया था। प्रत्यर्थियों द्वारा बुकिंग राशि रुपये 3,34,320/- के अतिरिक्त रुपये 8,35,680/- अग्रिम राशि प्राप्त की गई है, जबकि बुकिंग राशि के अतिरिक्त अग्रिम राशि बिना अनुबंध के प्राप्त किया जाना रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 13 के प्रतिकूल है। प्रत्यर्थियों द्वारा आवेदिका के साथ विधिवत विक्रय इकरारनामा सम्पन्न नहीं कराया गया है। इसके लिए प्रत्यर्थी क्र.-1 की जिम्मेदारी बनती है।

13. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 प्रत्यर्थी क्र.-1 और प्रत्यर्थी क्र.-2 के मध्य सहमति अनुबंध दिनांक 18.10.2013 के अनुसार प्रोजेक्ट की मार्केटिंग के लिए प्रत्यर्थी क्र.-2 अधिकृत था। प्रत्यर्थी क्र.-1 के द्वारा प्रोजेक्ट के निर्माण एवं विकास कार्यों को 2 वर्ष की अवधि में पूर्ण किये जाने के लिए अनुबंध करार किया गया था। अनुबंध के अनुसार प्रत्यर्थी क्र.-2 ने फ्लैट विक्रय के लिए विधिवत अनुबंध विलेख, लेखा एवं अन्य दस्तावेज को तैयार किया है एवं इसे संधारित भी किया है। ग्राहकों से प्राप्त बुकिंग एवं अग्रिम की राशि लेखा एवं अन्य दस्तावेज को संधारित करते हुए प्रत्यर्थी क्र.-2 के द्वारा समय-समय पर 2014 से 2018 के मध्य ग्राहकों से प्राप्त राशि का भुगतान, प्रत्यर्थी क्र.-1 को किया जाता रहा है। इसकी सूचना प्रत्यर्थी क्र.-2 ने ई-मेल के माध्यम से भी दिनांक 11 जुलाई, 2014 को दी है, जिसमें आवेदिका के पति श्री जय पंजवानी का नाम सम्मिलित है। इसकी अभिस्वीकृति भी प्रत्यर्थी क्र.-1 द्वारा ई-मेल के माध्यम से दी गई है। इससे स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा उक्त जमा की गई राशि प्रत्यर्थी क्र.-1 को प्राप्त हो चुकी थी। अतः यह सिद्ध होता है कि प्रत्यर्थी क्र.-2, प्रत्यर्थी क्र.-1 की ओर से एजेंट का कार्य कर रहा था तथा उसने आवेदिका से प्राप्त राशि प्रत्यर्थी क्र.-1 को भुगतान की है।

14. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 चूंकि आवेदिका ने फ्लैट क्र. 3 क्रय करने हेतु रुपये 11.70 लाख का भुगतान प्रत्यर्थियों को किया है, प्रत्यर्थी द्वारा विधिवत् विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है तथा न ही उक्त राशि को 5 वर्ष व्यतीत होने के उपरान्त लौटाया गया है। अतः उक्त राशि आवेदिका के पक्ष में लौटाये जाने के लिए प्रत्यर्थी क्र.-1 जवाबदार है और आवेदिका उसे प्राप्त करने की हकदार है। उल्लेखनीय है कि आवेदिका द्वारा विक्रय अनुबंध न किया जाकर इस आबंटन को निरस्त करने हेतु प्रत्यर्थी क्र.-1 को अवगत कराया था। इसलिए राशि वापसी के विलंब के लिए ब्याज की राशि पाने की वह हकदार नहीं बनती हैं।
15. उपरोक्तानुसार उभय पक्ष के द्वारा प्रस्तुत अभिलेख/प्रतिवेदन के परिशीलन के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

प्रत्यर्थी क्र.-1 को आवेदिका द्वारा जमा की गई राशि रुपये 11.70 लाख रुपये, दो माह की अवधि में आवेदिका को भुगतान किये जाने का आदेश दिया जाता है। इसके अतिरिक्त आवेदिका को ब्याज राशि या अन्य कोई अनुतोष पाने की पात्रता नहीं होगी।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष