



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00152

— समक्ष —

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

श्री सागर सोनी, पिता—श्री केदार प्रसाद सोनी,
पता—सी-203, शैलेन्द्र नगर,
रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स ए. डेबर बिल्डकॉन,
द्वारा भागीदार—श्री अनवर डेबर, पिता—श्री हाजी जिकर,
पता—मेन रोड, शंकर नगर,
रायपुर (छ.ग.)
- (2) प्राईम डेव्हलपर्स लिमिटेड,
पता—22, ग्राउंड फ्लोर, सूर्या आर्केड,
रजबंधा मैदान, जी.ई.रोड,
रायपुर (छ.ग.)
- (3) ग्लोबल इंडिया इन्फ्रा एस्टेट,
पता—सी-1, चित्रकुट, टैगोर नगर चौक,
रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण



(प्रोजेक्ट—लोटस टॉवर, मठपुरैना, रायपुर)
रैरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000377

आदेश

(दिनांक— 23/02/2019)

आवेदक श्री सागर सोनी, पिता—श्री केदार प्रसाद सोनी, पता—सी-203, शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट क्रय करने हेतु दिनांक 06.11.2011 को बुकिंग की गई थी। आवेदक के अनुसार उसे 42 माह के भीतर प्रश्नाधीन अपार्टमेंट का आधिपत्य प्राप्त होना था, किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उसे अब तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा मासिक किश्तों पर

प्रश्नाधीन अपार्टमेंट क्रय करने हेतु बुकिंग की गई थी, किन्तु 42 माह पूर्ण करने के कुछ माह पूर्व ही उसके द्वारा मासिक किशतों का भुगतान नहीं किया गया। जिसके कारण उसके द्वारा जमा की गई राशि में से 25% राशि काटकर शेष रकम उसे वापस होनी थी। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त राशि वापस न करने के कारण उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट क्रमांक-एफ-3/4 की रजिस्ट्री दिनांक 08.11.2016 को कराई गई। आवेदक का कथन है कि उससे अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा निर्धारित राशि से रुपये 68,000/- अधिक प्राप्त किए गए हैं तथा लॉटरी में नाम न आने पर लौटाई जाने वाली राशि रुपये 15,000/- का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उसे नहीं किया गया है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अन्य विविध व्ययों हेतु उससे ली गई राशि के एवज में कोई रसीद उसे प्रदान नहीं की गई है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि पर विलंब अवधि के ब्याज एवं उसके द्वारा भुगतान किए गए किराए की राशि अनावेदक क्रमांक-1 से दिलाये जाने की मांग प्राधिकरण से की है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया। जिसमें उनका कथन है कि आवेदक व उनके मध्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ था, जबकि आवेदक द्वारा विक्रय एजेंट अनावेदक क्रमांक-2 के साथ अनुबंध किया गया था। इसलिए अनावेदक क्रमांक-2 प्रकरण में आवश्यक पक्षकार हैं, जिसे आवेदक द्वारा प्रकरण में संयोजित नहीं किया गया है। इस आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया गया। प्रकरण की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.10.2018 को अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 को प्रश्नाधीन प्रकरण में पक्षकार संयोजित करने की अनुमति प्रदान की गई। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्राधिकरण के समक्ष लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खंडन किया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि प्रश्नाधीन प्लैट हेतु उन्हें केवल रुपये 12,05,000/- चेक के माध्यम से प्राप्त हुए हैं, जिसका उल्लेख रजिस्टर्ड विक्रय पत्र और उनके द्वारा जारी प्रमाण-पत्र दिनांक 15.06.2017 में भी है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक द्वारा शेष राशि विक्रय एजेंट (अनावेदक क्रमांक-2) के पास जमा की गई है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार



G. W. S.

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य पूर्ण किए जा चुके हैं और समस्त सुविधाएँ वहां उपलब्ध है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निराधार होने के कारण इसे निरस्त करने का अनुरोध किया है।

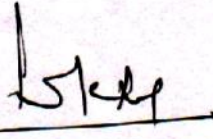
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन प्रकरण में क्या आवेदक, अनावेदकगण से किसी ब्याज या क्षतिपूर्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो यह राशि क्या होगी ?

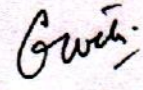
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य दिनांक 08.11.2016 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदक का प्रश्नाधीन फ्लैट तैयार है और वह आज से ही वहाँ निवास प्रारंभ कर सकता है अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य देने के संबंध में भी कोई विवाद नहीं है। सुनवाई के दौरान स्वयं आवेदक ने स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर लग चुका है और अब विद्युत कनेक्शन संभव हो गया है। इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लिफ्ट भी स्थापित की जा चुकी है। सुनवाई के दौरान आवेदक ने यह भी कथन किया है कि उसे अनावेदकगण से उसके द्वारा अतिरिक्त भुगतान की गई राशि रुपये 68,000/- तथा लॉटरी न लगने पर भुगतान की जाने वाली राशि रुपये 15,000/- के भुगतान के साथ प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपा जावे। सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा कथन किया गया कि आवेदक द्वारा रुपये 68,000/- का अतिरिक्त भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया गया है, जिसे अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा लौटा दिया जावेगा। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भी उक्त अतिरिक्त राशि रुपये 68,000/- आवेदक को लौटाये जाने हेतु सहमति व्यक्त की गई है। लॉटरी न लगने पर भुगतान की जाने वाली राशि रुपये 15,000/- के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदक द्वारा मासिक किश्तों का नियमित भुगतान नहीं किया गया है, इसके कारण वह इस राशि का हकदार नहीं है। आवेदक ने अपने आवेदन में यह स्वयं स्वीकार भी किया है कि उसके द्वारा मासिक किश्तों का भुगतान बंद कर दिया गया था। चूँकि आवेदक द्वारा मासिक किश्तों के भुगतान में स्वयं चूक की गई है, अतः वह लॉटरी न लगने पर प्राप्त होने वाली रकम रुपये 15,000/- का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य तत्काल प्रदान करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक-3, आवेदक से ली गई अतिरिक्त राशि रुपये 68,000/- एक माह के भीतर उसे लौटाना सुनिश्चित करे।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

