



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00254

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

तवनीत कौर साहनी, पिता—श्री इन्द्रजीत सिंह,
पता—602, ए-ब्लॉक, तुलिप,
श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि.,
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी.रोड रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री अनंत सिंह, पिता—श्री गोविंद सिंह,
पता—मौलश्री विहार, व्ही.आई.रोड,
अमलतास, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—मौलश्री विहार, अमलतास, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—21/05/2019)

आवेदिका तवनीत कौर साहनी, पिता—श्री इन्द्रजीत सिंह, पता—602, श्रीजी इन्फ्रास्ट्रक्चर इंडिया प्रा.लि., मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी.रोड रायपुर (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। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्लॉक ट्यूलिप में फ्लैट क्रमांक—302ए क्रय करने हेतु रुपये 71,00,000/- में सौदा किया गया था। इस हेतु उसके द्वारा दिनांक 25.06.2018 को रुपये 10,00,000/- का अग्रिम भुगतान भी चेक के माध्यम से अनावेदक को किया गया था। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अग्रिम प्राप्त करने के बावजूद कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया और उसके द्वारा आवेदिका की सहमति के बिना आर.टी.जी.एस के माध्यम से रुपये 8,00,000/- दिनांक 18.12.2018 को आवेदिका के बैंक खाते में हस्तांतरित कर दिए गए। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के विक्रय हेतु प्रयास किया जा रहा है। आवेदिका ने अनावेदक से प्रश्नाधीन फ्लैट रुपये 71,00,000/- में उसे दिलाने व साथ में समुचित राहत दिलाने का अनुरोध प्राधिकरण से 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके व आवेदिका के मध्य ब्लॉक ट्यूलिप के फ्लैट क्रमांक-302ए हेतु कभी भी कोई बातचीत या सौदा नहीं हुआ था। अनावेदक के अनुसार उनके मध्य ब्लॉक सी (ऑलिव) के फ्लैट क्रमांक-302 हेतु बातचीत हुई थी। जिसके संबंध में विक्रय अनुबंध हेतु उनके द्वारा आवेदिका को विक्रय अनुबंध का प्रोफार्मा प्रदान किया गया था। किंतु आवेदिका द्वारा ब्लॉक सी (ऑलिव) के फ्लैट क्रमांक-302 के स्थान पर ब्लॉक ट्यूलिप के फ्लैट क्रमांक-302ए का उल्लेख उक्त प्रोफार्मा में गलत तरीके से कर दिया गया, जिसके कारण उभय पक्षों के मध्य उक्त विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हो पाया। कालांतर में आवेदिका के द्वारा अनावेदक के कर्मचारियों से किए जाने वाले दुर्व्यवहार को दृष्टिगत रखते हुए अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट विक्रय न करने का निर्णय लेते हुए उसके द्वारा जमा संपूर्ण राशि लौटा दी गई। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रदान की गई संपूर्ण राशि लौटा दिए जाने तथा उनके मध्य कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित न होने के कारण प्रस्तुत परिवाद निरस्त किए जाने योग्य है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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. क्या प्रश्नाधीन प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ था ? क्या विक्रय अनुबंध के अभाव में आवेदिका को किसी प्रकार की राहत प्रदान की जा सकती है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदक द्वारा आवेदिका को उससे प्राप्त संपूर्ण राशि वापस की जा चुकी है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु विक्रय अनुबंध का प्रारूप उसे उपलब्ध कराया गया था, किंतु उसके बारम्बार अनुरोध के बावजूद अनावेदक द्वारा इसका निष्पादन नहीं किया गया। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि विक्रय अनुबंध के उक्त प्रोफार्मा में आवेदिका द्वारा ब्लॉक सी (ऑलिव) के फ्लैट क्रमांक 302 के स्थान पर ब्लॉक ट्यूलिप के फ्लैट क्रमांक-302ए का विवरण अंकित कर दिया गया था। इसलिए उभय पक्षों के मध्य

विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हो पाया था। उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों से प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य प्राप्त होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उभय पक्षों के मध्य कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हो पाया था। चूँकि उभय पक्षों के मध्य कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है। अतः विक्रय अनुबंध के अभाव में यह अवधारणा नहीं की जा सकती है कि उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु कोई करार निष्पादित हुआ था। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि विक्रय अनुबंध के प्रारूप मात्र के आधार पर, इसमें उल्लेखित शर्तों व तथ्यों को मान्य करने हेतु अनावेदक को बाध्य नहीं किया जा सकता है। अतः विक्रय अनुबंध के अभाव में आवेदिका को किसी प्रकार की राहत प्रदान नहीं की जा सकती है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसके द्वारा अनावेदक को प्रदान की गई अग्रिम राशि रुपये 10,00,000/- में से रुपये 8,00,000/- मात्र अनावेदक द्वारा उसे लौटाया गया है। जबकि अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा संपूर्ण राशि रुपये 10,00,000/- आवेदिका को लौटाई जा चुकी है। अनावेदक द्वारा इसके प्रमाण स्वरूप बैंक स्टेटमेंट की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। जिसके अनुसार आवेदिका को लौटाई गई राशि का विवरण निम्नानुसार है-

दिनांक	विवरण	संदर्भ/चेक क्रं.	राशि	रिमार्क
24.07.2018	SBIN918205117796-406680	406680 गगन सर्विस	2,00,017/-	रुपये 17.70/- सर्विस चार्ज सहित
18.12.2018	SBINR520181218000 19483-897578	897578	8,00,059/-	रुपये 59.00/- सर्विस चार्ज सहित

अनावेदक द्वारा दिनांक 24.07.2018 को लौटाई गई राशि रुपये 2,00,000/- के संबंध में आवेदिका का कथन है कि उक्त राशि अनावेदक द्वारा उसके पति से खरीदी जाने वाली गाड़ी के संबंध में भुगतान की गई थी, न कि फ्लैट के पेटे में। यद्यपि आवेदिका ने यह भी स्वीकार किया है कि उक्त राशि रुपये 2,00,000/- के एवज में कोई गाड़ी अब तक अनावेदक को विक्रय नहीं की गई है। अनावेदक ने आवेदिका के उक्त कथन का खंडन करते हुए तर्क किया है कि उसने आवेदिका द्वारा प्रदत्त बैंक खाते में फ्लैट के पेटे में ही राशि लौटाई है, न कि गाड़ी के पेटे में। प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को उसके स्वयं के द्वारा बताए गए दो अलग-अलग बैंक खातों में कुल रुपये 10,00,000/- का भुगतान किया जा चुका है। अतः आवेदिका को अनावेदक से कोई अन्य राशि प्राप्त करना शेष नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उभय पक्षों के मध्य कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ था। अतः इसके प्रारूप मात्र की शर्तों के पालन करने हेतु अनावेदक को बाध्य नहीं किया जा सकता है।
 2. अनावेदक द्वारा आवेदिका को उससे प्राप्त संपूर्ण राशि रूपये 10,00,000/- लौटाया जा चुका है। अतः आवेदिका अनावेदक से कोई अन्य राशि या क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की हकदार नहीं है।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष