छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00255**

– समक्ष –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य

श्रीमती सुधा शर्मा, पति–श्री प्रवीण कुमार शर्मा,
पता–मकान नं.–36, रिक्रियेशन रोड,
चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,
पता–तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर,
हीरापुर रोड, महोबा बाजार, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–हर्षित हार्मोनी, गुमा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA161118000013
आदेश
(दिनाँक–15/05/2019)

आवेदिका श्रीमती सुधा शर्मा, पति–श्री प्रवीण कुमार शर्मा, पता– मकान नं.–36, रिक्रियेशन रोड, चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भ्रामक विज्ञापन से आकर्षित होकर प्लॉट/मकान की स्पॉट बुकिंग के दौरान रूपये 1,48,100/– का भुगतान अनावेदक को किया गया था। आवेदिका के अनुसार स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, चौबे कॉलोनी, रायपुर के अधिकारी श्री तिवारी जी द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के पेपर गलत होने के कारण अनावेदक के पास जमा राशि वापस लेने हेतु कहा गया था। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट/मकान क्रय करने हेतु उस पर अनावश्यक दबाव बनाया जा रहा है, जबकि अब वह इसे क्रय करना नहीं चाहती है। आवेदिका ने उसके द्वारा जमा की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने 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 बाबत् 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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से विधिवत् अनुमोदित है और उसके द्वारा कॉलोनी विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से विकास अनुज्ञा भी प्राप्त की गई है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि आवेदिका द्वारा उसके प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लॉट/मकान क्रमांक–263 क्रय करने हेतु दिनाँक 28.01.2016 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया था। किंतु आवेदिका न केवल, इकरारनामा में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार इसके प्रतिफल भुगतान में असफल रहीं है, अपितु उसके द्वारा दिनाँक 25.01.2016 के बाद से कोई भी भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक ने आवेदिका से बकाया राशि ब्याज सहित 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। 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 प्रोजेक्ट के स्वीकृत अभिन्यास के त्रुटिपूर्ण होने के कारण आवेदिका को बैंक से ऋण प्राप्त नहीं हुआ ?

   2. क्या आवेदिका प्रश्नाधीन प्लॉट/मकान की बुकिंग निरस्त करने पर, बुकिंग राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास संबंधी दस्तावेजों में त्रुटि होने के कारण भारतीय स्टेट बैंक, चौबे कॉलोनी, रायपुर द्वारा उसे प्रश्नाधीन प्लॉट/मकान हेतु ऋण स्वीकृत करने से इंकार कर दिया गया। किंतु आवेदिका अपने उक्त कथन के समर्थन में प्राधिकरण के समक्ष ऐसा कोई दस्तावेज या साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रही है, जिसके आधार पर यह अवधारणा की जा सके कि, नगर तथा ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास में त्रुटि होने के कारण उक्त बैंक द्वारा उसे ऋण प्रदान करने से इंकार किया गया। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर (छ.ग.) द्वारा अपने पत्र क्रमांक–11563/नग्रानि/पीएल–23/10/2015, रायपुर दिनाँक 03.08.2015 द्वारा विकास अनुज्ञा जारी की गई थी। निष्कर्षतः यह अवधारणा नहीं की जा सकती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत अभिन्यास के त्रुटिपूर्ण होने के कारण आवेदिका बैंक से ऋण प्राप्त करने में असफल रही है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में आवेदिका ने अपने आवेदन व तर्क में मुख्य रूप से यह कथन किया है कि अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नगर तथा ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास संबंधी दस्तावेजों में त्रुटि होने के कारण उसे ऋण प्राप्त नहीं हुआ और इस कारण ही इसकी रजिस्ट्री में विलंब हुआ। इसलिए आवेदिका प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से प्रतिसंहरण (withdraw) करना चाहती है। स्पष्ट है कि आवेदिका,

अनावेदक की एक ही त्रुटि अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के नगर तथा ग्राम निवेश से स्वीकृत अभिन्यास संबंधी दस्तावेजों के त्रुटिपूर्ण होने के कारण उक्त प्रोजेक्ट से withdraw करते हुए जमा राशि वापस चाहती है। विचारणीय बिंदु क्रमांक–1 के संबंध में ऊपर वर्णित व्याख्या से यह प्रमाणित है कि आवेदिका का उक्त आक्षेप विधिसम्मत् नहीं है अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से withdraw करने हेतु आवेदिका, स्वीकृत अभिन्यास संबंधी जिस कारण को आधार बना रही है, वह अनुचित है। छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार–''आबंटिती को यह अधिकार है कि वह किसी प्रोजेक्ट में आबंटन को रद्द कर सकता है या प्रस्ताव वापस ले सकता है। परंतु जहाँ आबंटिती, प्रमोटर की किसी गलती के बिना ऐसा करता है, तो प्रमोटर आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है।'' उक्त नियमों में वर्णित ''विक्रय अनुबंध प्रारूप'' की कंडिका 7.5 में इस संबंध में स्पष्ट प्रावधान हैं। उभय पक्षों के मध्य दिनाँक 28.01.2016 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा की कंडिका–3 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि क्रेता द्वारा प्रश्नाधीन प्लॉट/मकान की बुकिंग तत्समय संचालित विशेष ऑफर के तहत् की गई थी और क्रेता/आवेदिका के आग्रह तथा बुकिंग निरस्त नहीं किए जाने के वचन देने के पश्चात् केवल 15% राशि जमा करने पर आवेदिका को तत्समय प्रचलित ऑफर राशि की छूट प्रदान की गई थी। प्रश्नाधीन प्रकरण में आवेदिका, अनावेदक की किसी गलती के बिना उनके मध्य निष्पादित ''विक्रय इकरारनामा'' दिनाँक 28.01.2016 की शर्तों के विपरीत जाकर, उक्त आबंटन रद्द करना चाहती है। ऐसी दशा में आवेदिका, अनावेदक से उसके द्वारा भुगतान की गई बुकिंग राशि रूपये 1,48,100/– वापस प्राप्त करने की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत अभिन्यास में त्रुटि संबंधी आवेदिका का आक्षेप स्वीकार योग्य नहीं है।

2. अनावेदक की किसी त्रुटि के बिना आवेदिका द्वारा आबंटन निरस्त करने के कारण, वह अनावेदक से बुकिंग राशि या कोई अन्य क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की हकदार नहीं है।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष