



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00257

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,
पता—तृतीय एवं चतुर्थ तल,
श्याम चेम्बर, हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती विजय लक्ष्मी शर्मा, पति—श्री प्रमोद कुमार शर्मा,
पता—क्वॉ. नं.—254 बी, सेक्टर—1,
बालको नगर, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्षित लैण्डमार्क, हीरापुर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000539

आदेश

(दिनांक—23/05/2019)

आवेदक सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि., द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया, पता—तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर, हीरापुर 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। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसका प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “हर्षित लैण्डमार्क” हीरापुर, रायपुर में स्थित है। जिसका रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000539 व प्रस्तावित पूर्णता तिथि 30.11.2020 है। आवेदक के अनुसार अनावेदक (जो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में उसका आबंटिती है) ने उक्त प्रोजेक्ट के ब्लॉक—ए में रूपये 26,20,000/- में दिनांक 06.06.2016 को फ्लैट क्रमांक—304 बुक किया था। अनावेदक द्वारा दिनांक 06.06.2016 को रूपये 5,500/- एवं दिनांक 07.07.2016 को रूपये 1,65,000/- का भुगतान करने के पश्चात् दिनांक 25.07.2016 को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसके साथ विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था। आवेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु शेष राशि के भुगतान हेतु कई स्मरण—पत्र देने के बावजूद अनावेदक द्वारा अब तक रूपये 2,70,000/- मात्र का भुगतान उसे किया गया है। आवेदक ने, प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु

बकाया राशि रूपये 21,92,300/- के साथ भुगतान में विलंब हेतु रूपये 6,95,706 की ब्याज राशि अनावेदक से दिलाने हेतु प्राधिकरण से 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण में अनावेदक द्वारा स्वयं उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दो फ्लैट्स की सशर्त बुकिंग की गई थी। जिसमें कंपनी के कथित डायरेक्टर/कर्मचारी श्री जीत द्वारा भुगतान संबंधी राहत/सुविधा प्रदान करने का आश्वासन दिया गया था। आवेदक प्रतिनिधि श्री जीत से हुई चर्चा अनुसार अनावेदक को बुकिंग के समय रूपये 11,000/- व इसके तत्काल पश्चात् रूपये 3,30,000/- का भुगतान करना था, जो उनके द्वारा कर दिया गया था। इसके बाद प्रत्येक छह माह में रूपये 50,000/- तथा शेष समस्त राशि का भुगतान अनावेदक के पति को रिटायरमेंट का पैसा मिलने के पश्चात् करना तय हुआ था। श्री जीत द्वारा प्रस्तुत बुकिंग फार्म में वर्णित शर्तों पर अनावेदक द्वारा आपत्ति करने पर श्री जीत के इसे मात्र औपचारिकता कहने पर अनावेदक द्वारा इस पर हस्ताक्षर किए गए थे। किंतु कालांतर में आवेदक की ओर से बकाया राशि के भुगतान हेतु निरंतर मांग-पत्र प्राप्त होने के कारण अनावेदक द्वारा, उक्त बुकिंग निरस्त करने हेतु दिनांक 06.08.2017 को ई-मेल प्रेषित किया गया। जिसके प्रत्युत्तर में दिनांक 06.08.2017 को ही आवेदक द्वारा कॅंसलेशन चार्ज व टैक्स की राशि घटाकर शेष राशि प्रश्नाधीन फ्लैट की रि-बुकिंग के पश्चात् लौटाने बाबत ई-मेल प्रेषित किया गया। अनावेदक के अनुसार, इसके पश्चात् उसके द्वारा अपनी जमा राशि प्राप्त करने हेतु कई बार ई-मेल भेजा गया और आवेदक व उनके प्रतिनिधियों से मुलाकात भी की गई, किंतु इसके एवज में उन्हें केवल प्रताड़ना ही प्राप्त हुई। अनावेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु जमा की गई संपूर्ण राशि आवेदक से वापस 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। 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 :-
 1. प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदक द्वारा आवेदक को कुल कितनी राशि का भुगतान किया गया है ?

2. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग निरस्त करने संबंधी अनावेदक का अनुरोध, आवेदक द्वारा ग्राह्य कर लिया गया था ? यदि हाँ, तो क्या उक्त अनुरोध ग्राह्य कर लेने के पश्चात् आवेदक, अनावेदक से शेष राशि व उस पर विलंबित अवधि का ब्याज प्राप्त करने का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 25.07.2016 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा उक्त दोनों फ्लैट्स हेतु रुपये 6,91,000/- का भुगतान आवेदक को अब तक किया जा चुका है। प्रश्नाधीन फ्लैट सहित कुल दो फ्लैट्स हेतु सौदा तय हुआ था। जबकि आवेदक के द्वारा प्रस्तुत प्रत्युत्तर (Re-joinder) के अनुसार उसे अनावेदक से कुल दो फ्लैट्स हेतु रुपये 4,41,000/- मात्र अब तक प्राप्त हुए हैं, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

स.क्र.	दिनांक	विवरण	राशि
1.	06.06.2016	नकद	11,000/-
2.	07.06.2016	NEFT	3,30,000/-
3.	28.03.2017	चेक	1,00,000/-
कुल			4,41,000/-

आवेदक द्वारा अपने प्रत्युत्तर की कंडिका-4 में यह भी कथन किया गया है कि "It is believed that the money provided by the Respondents was used by Mr. Puspak Sarwate and was never deposited in the Company's account for the abovementioned flats. It is to be noted that a FIR has been lodged against Mr. Puspak Sarwate in this regard at Amanaka Police Station. Thus, the complainant has never received an amount of Rs. 2,50,000/- from the Respondents." प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों से यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित होता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट सहित कुल दो फ्लैट्स हेतु रुपये 6,91,000/- का भुगतान किया जा चुका है। क्योंकि आवेदक ने भी यह कथन किया है कि अनावेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 2,50,000/- उनकी कंपनी के कर्मचारी श्री पुष्पक सरवटे द्वारा उपयोग कर ली गई होगी। जिसके विरुद्ध उनके द्वारा आमनाका पुलिस थाने में एफ.आई.आर. दर्ज कराई गई है। आवेदक के उक्त कथन से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा रुपये 2,50,000/- सहित कुल रुपये 6,91,000/- का भुगतान आवेदक को किया गया है। यदि आवेदक कंपनी के किसी कर्मचारी ने कंपनी के साथ धोखाधड़ी या उसकी राशि गबन संबंधी कार्य किया है, तो यह कंपनी व संबंधित कर्मचारी के मध्य का वाद है। किसी भी दशा में इसका खामियाजा अनावेदक/आबंटिती को नहीं होना चाहिए। अनावेदक द्वारा

प्रस्तुत भुगतान रसीदों से भी यह तथ्य प्रमाणित होता है कि उसके द्वारा आवेदक को कुल रूपये 6,91,000/- का भुगतान किया गया है। निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट सहित कुल दो फ्लैट हेतु आवेदक को कुल रूपये 6,91,000/- का भुगतान किया जा चुका है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उक्त राशि की आधी रकम अर्थात् रूपये 3,45,500 का भुगतान आवेदक को किया गया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में अनावेदक का कथन है उसके व श्री जीत के मध्य हुई चर्चा के विपरीत आवेदक द्वारा निरंतर की जा रही बकाया राशि की मांग से पीड़ित होकर, उसके द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट सहित दोनों फ्लैट की बुकिंग निरस्त कर जमा राशि लौटाने हेतु दिनांक 06.08.2017 को आवेदक को ई-मेल किया गया था। जिसके प्रत्युत्तर में आवेदक द्वारा दिनांक 06.08.2017 को ई-मेल के माध्यम से अनावेदक को सूचित किया गया कि “U will get us money refund one flat are rebooked and after deducting cancellation charges and taxes paid by company so far.” अनावेदक द्वारा आवेदक प्रतिनिधि श्री जीत के साथ भुगतान अनुसूची के संबंध में हुई चर्चा एवं श्री जीत द्वारा उसे अंधेरे में रखने का तर्क प्रस्तुत करते हुए उसके द्वारा जमा राशि रूपये 6,91,000/- लौटाने हेतु दिनांक 07.08.2017 को पुनः आवेदक को ई-मेल प्रेषित किया गया। जिसके प्रत्युत्तर में आवेदक द्वारा दिनांक 08.08.2017 को अनावेदक को प्रेषित ई-मेल में स्पष्ट उल्लेख किया है कि “Looking to customer relation, we will be able to refund the amount to you only if the booking of the flat is done and payment is received from the client.” आवेदक द्वारा, अनावेदक को प्रेषित उक्त द्वय ई-मेल के अवलोकन से यह प्रमाणित है कि अनावेदक के बुकिंग निरस्त करने संबंधी अनुरोध को आवेदक द्वारा सैद्धांतिक रूप से स्वीकार कर लिया गया था। प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग के दौरान उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित बुकिंग आवेदन पत्र की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। इसकी कंडिका-11 में स्पष्ट लेख है कि “Rs. 50,000/- would be charged as cancellation charges of flat & Rs. 21,000/- on plots.” इस प्रकार इसमें वर्णित शर्तों के अनुसार बुकिंग निरस्त होने की दशा में आवेदक को, अनावेदक द्वारा जमा की गई राशि में से रूपये 50,000/- मात्र काटकर शेष राशि लौटा देनी थी, जिसके लिए अनावेदक भी सहमत है। किंतु आवेदक द्वारा उक्त बुकिंग निरस्त किए जाने के लगभग 1 वर्ष 9 माह व्यतीत होने के बावजूद अनावेदक को शेष राशि लौटाने के स्थान उसके विरुद्ध बकाया राशि पर ब्याज की मांग करना विधिसम्मत नहीं है। निष्कर्षतः अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु जमा की गई राशि रूपये 3,45,500/- में से, बुकिंग निरस्त करने की दशा में घटाई जाने वाली राशि रूपये 50,000/- मात्र घटाने के पश्चात्, शेष राशि रूपये 2,95,500/- आवेदक से वापस प्राप्त करने की हकदार है। यहाँ यह स्पष्ट करना भी उचित प्रतीत होता है कि

प्रश्नाधीन प्रकरण केवल एक फलैट (क्रमांक-304 ए) के संबंध में प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा केवल इसी प्रश्नाधीन फलैट के विरुद्ध जमा राशि लौटाने के संबंध में विचारण किया गया है।

7. उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदक, प्रश्नाधीन फलैट हेतु अनावेदक से बकाया राशि एवं किसी तरह के ब्याज व क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं है।
 2. आवेदक, प्रश्नाधीन फलैट हेतु अनावेदक द्वारा जमा की गई कुल राशि रुपये 3,45,500/- में से, बुकिंग निरस्त करने की दिशा में घटाई जाने वाली राशि रुपये 50,000/- मात्र घटाने के पश्चात्, शेष राशि रुपये 2,95,500/- का दो माह के भीतर अनावेदक को भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष