



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00275

— समक्ष —

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री रामकृष्णा शर्मा, पिता—श्री डी.आर. शर्मा,
निवासी—25—डी, वर्धमान कॉलोनी,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—हर्षित लैण्ड मार्क, हीरापुर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—12.06.2019)

आवेदक श्री रामकृष्णा शर्मा, पिता—श्री डी.आर. शर्मा, पता—निवासी—25—डी, वर्धमान कॉलोनी, जगदलपुर, जिला—बस्तर (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 का कथन है कि उसके द्वारा दिनांक 24.07.2016 को हर्षित लैण्डमार्क के प्रथम तल में फ्लैट क्रं.—डी—101 बुक कराया गया। फ्लैट की बुकिंग के वक्त अनावेदक ने यह प्रस्ताव रखा था कि यदि बुकिंग के समय रुपये 2,50,000/— जमा किया जाता है तो भवन निर्माण पूर्ण होने पश्चात् सूचना दिये जाने पर शेष राशि एक मुक्त जमा किये जाने पर फ्लैट की रजिस्ट्री कर दी जायेगी। प्रस्ताव स्वीकार कर उसके द्वारा रुपये 2,50,000/— अनावेदक को भुगतान किया। आवेदक का यह भी कहना है कि अनावेदक ने यह भी वादा किया था कि फ्लैट का कब्जा दिये जाने के पश्चात् अनावेदक द्वारा बैंक ऋण प्राप्त करने हेतु आवश्यक सुविधा भी मुहैया करायी जायेगी, जिससे कि उसके द्वारा बैंक ऋण किश्तों में चुकाया जा सके। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त दोनों शर्तों को नकारते हुए दिनांक 04.10.2017 एवं 03.04.2018 को पत्र प्रेषित कर शेष रकम की माँग की गई एवं पुनः उसके अधिवक्ता द्वारा नोटिस भेज कर फ्लैट

की कीमत रूपये 30,64,832/- एवं ब्याज राशि रूपये 7,20,041/- की अवैध मांग की गई, जबकि फ्लैट निर्मित हुआ या नहीं, इसकी कोई सूचना उसे नहीं दी। आवेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए उसके द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 2,50,000/-; 24% ब्याज सहित लौटाने 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 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 कर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक ने अपने जवाब में बताया कि आवेदक ने दिनांक 24.07.2016 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 2BHK फ्लैट क्रं.-डी-101, रूपये 50,000/- भुगतान कर बुक कराया गया था, फ्लैट की कुल कीमत रूपये 27,73,500/- में सहमति हुई थी। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा रूपये 2,00,000/- का भुगतान प्राप्त नहीं किया गया है, बल्कि यह राशि कम्पनी के सेल कलेक्शन देखने हेतु नियुक्त कर्मचारी श्री पुष्पक सर्वटे द्वारा प्राप्त की, जिसके द्वारा आवेदक को अभिस्वीकृति भी जारी की गई। श्री सर्वटे के विरुद्ध कम्पनी द्वारा रूपये 31,40,405/- की धोखाधड़ी करने की शिकायत पुलिस थाना में दर्ज कि गई है। अनावेदक का यह भी कथन है कि उसके द्वारा एकमुश्त भुगतान कर सीधे रजिस्ट्री कर देने की बात कभी भी नहीं कही गई थी। बुकिंग के पश्चात् अनुबंध निष्पादन करने व पेमेंट शेड्यूल के अनुसार किश्तों में भुगतान करने हेतु समय-समय पर आवेदक को सूचना पत्र जारी किये गये। आवेदक द्वारा सूचना पत्रों में ध्यान नहीं दिये जाने पर, उन्हें अधिवक्ता के मार्फत कानूनी नोटिस भी जारी किये गये। अनावेदक ने अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए फ्लैट की शेष राशि ब्याज सहित भुगतान करने हेतु आवेदक को आदेशित 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, 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 आवेदक ने रूपये 2,50,000/- अनावेदक को भुगतान किया है ?
 2. क्या आवेदक ब्याज सहित रकम वापस प्राप्त करने का हकदार है ?
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में अनावेदक ने बुकिंग राशि रूपये 50,000/- प्राप्त होना स्वीकार किया है, परन्तु रूपये 2,00,000/- प्राप्त होना अस्वीकार किया है। आवेदक द्वारा दिनांक 01.08.2016 को रूपये 2,00,000/- कंपनी में नियुक्त सेल

कलेक्शन कर्मचारी श्री सर्वटे को भुगतान किया गया, जिसने उन्हें प्राप्त अभिस्वीकृती भी जारी की है। परन्तु, अनावेदक का यह कहना है कि वह राशि श्री सर्वटे ने कंपनी के खातों में जमा नहीं की। कंपनी ने श्री सर्वटे के विरुद्ध रूपये 31,40,405/- की धोखाधड़ी करने के संबंध में पुलिस थाना में एफ.आई.आर. भी दर्ज करायी है। अनावेदक ने बुकिंग के पश्चात् अनुबंध निष्पादन करने व पेमेंट शेड्यूल के अनुसार किशतों की राशि जमा करने हेतु जारी सूचना पत्रों में भी यह उल्लेख किया है कि "भुगतान संबंधित जानकारी के लिए कंपनी के अधिकृत अधिकारी श्री पुष्पक सर्वटे जी से संपर्क कर सकते हैं"। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपने प्रत्युत्तर में भी श्री सर्वटे को अपना सेल कलेक्शन कर्मचारी होना स्वीकार किया गया है। सेल कलेक्शन कर्मचारी द्वारा प्राप्त राशि कंपनी के खाते में जमा किया गया अथवा नहीं, यह दोनों के बीच का आपसी विवाद है, जिसे साबित करना इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के बाहर है एवं इस हेतु आवेदक की कोई जवाबदारी नहीं बनती है। आवेदक द्वारा बुकिंग पश्चात् रूपये 2,00,000/- का भुगतान अनावेदक को किया गया है, यह इस बात से भी स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 15.09.2016 को अनुबंध निष्पादित करने हेतु आवेदक को प्रेषित किये गये पत्र में भी लगभग 10 प्रतिशत राशि का भुगतान प्राप्त होना स्वीकार किया है। अतः अनावेदक का यह कथन कि रूपये 2,00,000/- प्राप्त नहीं हुआ है, स्वीकार योग्य नहीं है। अतः आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के क्रय हेतु रूपये 2,50,000/- भुगतान किया जाना प्रमाणित होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा बुकिंग के समय फ्लैट की शेष राशि को एक मुश्त जमा करने पर रजिस्ट्री करवाकर कब्जा दिये जाने एवं बैंक से ऋण की सुविधा उपलब्ध कराये जाने की शर्त स्वीकार करने पर ही उसके द्वारा रूपये 2,50,000/- का भुगतान किया गया। क्योंकि अब अनावेदक द्वारा फ्लैट की कीमत ब्याज सहित भुगतान करने हेतु अपने अधिवक्ता के मार्फत सूचना भेजी गयी है। इसकी वजह से उसकी शांति भंग हुई, फ्लैट कितना निर्मित हुआ है इसकी कोई सूचना नहीं भेजी; इसलिये अब वह फ्लैट की बुकिंग निरस्त करना चाहता है एवं भुगतान राशि 24% ब्याज सहित वापस चाहता है। आवेदक एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों के अनुसार आवेदक ने बुकिंग हेतु 50,000/- दिनांक 24.07.2016 को, तत्पश्चात् रूपये 2,00,000/- दिनांक 01.08.2016 को भुगतान किया गया। इस दौरान उभय पक्षों के बीच कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ। आवेदक ने अपने तर्क में यह बताया कि अनावेदक ने 18 माह तक उसे अनुबंध निष्पादन के लिए नहीं बुलाया। अब वह फ्लैट की कीमत रूपये 27 लाख भुगतान नहीं कर सकता एवं जमा राशि वापस चाहता है। अनावेदक ने दिनांक 19.08.2016 एवं 15.09.2016 को अनुबंध अतिशीघ्र निष्पादन करने हेतु आवेदक को पत्र डाक द्वारा भेजे। पुनः उसके द्वारा समय समय पर पेमेंट शेड्यूल अनुसार किशतें जमा करने हेतु 10 पत्र आवेदक को डाक द्वारा भेजे गये। परन्तु तर्क के दौरान उसने इन पत्रों की अभिस्वीकृतियाँ उसे प्राप्त हुई हैं या नहीं, नहीं

बताया है। उसके द्वारा तर्क किया गया कि डाक से भेजे गये कुछ पत्र आवेदक ने अपनी शिकायत में भी प्रस्तुत किये है। आवेदक ने शिकायत के साथ दिनांक 04.10.2017 के दो पत्र, एवं दिनांक 03.04.2018 के दो पत्र संलग्न किये है जो पेमेंट शेड्यूल अनुसार किश्त जमा करने एवं बैंक लोन लेने हेतु सहयोग के संबंध में है। आवेदक ने पुनः अपने तर्क में कहा कि उसे समय-समय पर पत्र मिले परन्तु उसने अनुबंध नहीं किया एवं शेष राशि का भुगतान वह फ्लैट मिलने पर ही करता।

7. अनावेदक द्वारा दिनांक 27.07.2016 को बुकिंग राशि 50,000/- प्राप्त करने के बाद अनुबंध निष्पादन करने हेतु भेजे गये पत्र दिनांक 19.08.2016 एवं दिनांक 15.09.2016 के पूर्व ही दिनांक 01.08.2016 को आवेदक से बिना अनुबंध निष्पादन किये रुपये 2,00,000/- अग्रिम में प्राप्त कर लिया गया। आवेदक द्वारा भी फ्लैट की बुकिंग करने पश्चात् एवं अनावेदक के कुछ पत्र प्राप्त होने के बाद भी अनुबंध निष्पादन किये जाने का कोई प्रयास नहीं किया गया। अतः स्पष्ट है कि उभय पक्षों द्वारा सौदे का अनुबंध निष्पादन नहीं करने में चूक की गई। इसलिये न तो आवेदक उसके द्वारा जमा की गई राशि पर ब्याज का हकदार है और नहीं अनावेदक फ्लैट की कीमत ब्याज सहित प्राप्त करने का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

अनावेदक, प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु भुगतान की गई बुकिंग राशि रुपये 50,000/- छोड़कर, शेष राशि रुपये 2,00,000/- आवेदक को 60 दिन के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य