



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00319

— समक्ष —

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

श्री अमित मोहन सिंग, पिता—श्री बी.के. सिंग,
पता—मकान नं.—बी—104, ब्लॉक,
सेलिना पैराडाईज दलदल सिवनी,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

प्राईम डेव्हलपर्स,
द्वारा श्री अनवर ढेबर,
पता—मेन रोड इंडियन चिल्ली रेस्टोरेंट के पास,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट— लोटस टॉवर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक 19/07/2019)

आवेदक श्री अमित मोहन सिंग, पिता—श्री बी.के. सिंग, पता—मकान नं.—बी—104, ब्लॉक, सेलिना पैराडाईज दलदल सिवनी, जिला—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 का यह कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के हाऊसिंग प्रोजेक्ट "लोटस टॉवर " में फ्लैट लेने हेतु सदस्यता प्राप्त कर दिनांक 01.12.2011 को रुपये 51,000/- चेक के माध्यम से भुगतान कर बुकिंग कराई एवं दिनांक 27.11.2014 तक विभिन्न किशतों में रुपये 6,68,000/- भुगतान किया। आवेदक का कथन है कि उसे लाटरी के माध्यम से द्वितीय तल में फ्लैट का आबंटन हुआ था। अनावेदक द्वारा द्वितीय तल में फ्लैट रिक्त नहीं है कहे जाने पर उसके नीचे या ऊपर तल में आबंटन करने का निवेदन किया। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई आबंटन पत्र जारी नहीं किया गया, दस्तावेज के अभाव में बैंक ऋण भी उपलब्ध नहीं हो सका। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा वर्ष 2014 से आज दिनांक तक रकम वापसी हेतु अनावेदक से व्यक्तिगत तौर पर एवं उसके कार्यालय के लगातार चक्कर लगाने पश्चात् भी अनावेदक द्वारा रकम वापस नहीं की जा रही है। रकम वापसी हेतु दो बार विधिक सूचना डाक द्वारा भेजी गयी,

परन्तु अनावेदक की ओर से कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ। आवेदक ने अनावेदक को भुगतान किए गए रुपये 6,68,000/- को 18% ब्याज सहित एवं मानसिक परेशानी के लिए हर्जाना के रूप में प्रतिकर दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध करते हुए आवश्यक दस्तावेजों की छायाप्रति प्रस्तुत की 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 आवेदक की शिकायत का आंशिक रूप से खण्डन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा फ्लैट की कीमत रुपये 13,21,000/- के विरुद्ध दिनांक 27.11.2014 तक 30 किश्तों में मात्र रुपये 6,86,000/- ही भुगतान किया गया। उसका कहना है कि लक्की झा में आवेदक को पांचवी मंजिल में फ्लैट क्रं.-ई-2 आंबटित किया गया था। तत्पश्चात् आवेदक ने 09 किश्तें और भुगतान की। अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने नियमित रूप से किश्तों का भुगतान नहीं किया। उसके द्वारा फ्लैट की कीमत की शेष राशि ब्याज सहित भुगतान किया जाता है तो वह उसे आंबटित पांचवी मंजिल में फ्लैट क्रं.-ई-2, जिसका निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है की रजिस्ट्री करने एवं आधिपत्य प्रदान करने के लिये तैयार है। उसने आवेदक की विधिक सूचनाएं प्राप्त नहीं होना बताया। अनावेदक का कहना है कि उसने हाऊसिंग प्रोजेक्ट हेतु वित्तीय संसाधन बैंक से ऋण प्राप्त कर जुटाएँ हैं, आंबटितियों द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने से ब्याज बढ़ता जा रहा है, इसलिये प्रस्तुत परिवाद खारिज करते हुए आवेदक 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 किए गए। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

क्या अनावेदक ने फ्लैट के आधिपत्य प्रदान करने में विलंब किया ? एवं क्या आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस प्राप्त करन का हकदार है ?

5. प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के हाऊसिंग प्रोजेक्ट में फ्लैट लेने हेतु सदस्यता प्राप्त कर दिनांक 01.12.2011 को रुपये 51,000/- भुगतान कर फ्लैट की बुकिंग कराई। उभय पक्षों के बीच इस बात की सहमति है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की कीमत रुपये 13,21,000/- थी। आवेदक द्वारा 30 किश्तों में कुल रुपये 6,86,000/- का भुगतान भी अनावेदक ने स्वीकार किया है। आवेदक के अनुसार

अनावेदक ने उसे फ्लैट का आबंटन नहीं किया, जबकि लाटरी ड्रा अनुसार दुसरी मंजिल में फ्लैट आबंटन होना था। अनावेदक द्वारा आबंटन जारी नहीं किये जाने से उसने आगे की किश्तें भुगतान करना रोक दिया। अनावेदक के अनुसार लक्की ड्रा में आवेदक को पांचवी मंजिल में फ्लैट क्रं.—ई—2 आबंटन हुआ था, जिसकी जानकारी उसे थी, क्यों कि ड्रा के पश्चात् भी उसने 9 और किश्तों का भुगतान किया। उभय पक्ष फ्लैट के आबंटन संबंधी कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं कर सके, जिससे यह ज्ञात हो सके कि वास्तव में कौन सा फ्लैट आबंटित हुआ। आवेदक ने कुल 30 किश्तों में अनावेदक को दिनांक 27.11.2014 तक रुपये 6,86,000/- भुगतान किया। फ्लैट का आबंटन प्राप्त नहीं होने पर आवेदक ने अंतिम किश्त भुगतान करने की तिथि से लगभग साढ़े चार वर्ष से भी अधिक अवधि बाद अनावेदक को विधिक सूचना देते हुए उसके द्वारा कुल भुगतान राशि वापस मांग की गई। अनावेदक ने उक्त विधिक सूचनाएँ प्राप्त होने से इंकार किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने नियमित रूप से किश्तों का भुगतान नहीं किया एवं फ्लैट की कुल कीमत भुगतान करने पर ही रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार बताया। प्रश्नाधीन फ्लैट के सौदे के संबंध में उभय पक्षों ने कोई विक्रय अनुबंध दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि भुगतान अनुसूची अनुरूप नियमित भुगतान हुआ अथवा नहीं, एवं फ्लैट के आधिपत्य प्रदान करने की वास्तविक निर्धारित तिथि क्या थी। तर्क के दौरान उभय पक्ष इस बात पर सहमत थे कि प्रश्नाधीन फ्लैट के बुकिंग दिनांक से 21वें माह में फ्लैट का आबंटन लक्की ड्रा से निकाला गया एवं ड्रा के समय दोनों पक्ष उपस्थित थे। परन्तु ड्रा से निकले आबंटन से दोनो पक्ष एकमत नहीं है। अनावेदक का तर्क है कि उसने लिखित में आबंटन पत्र जारी नहीं किया, परन्तु ड्रा के पश्चात् भी आवेदक ने 9 और किश्तें भुगतान की, अर्थात् उसे आबंटन जो कि पांचवी मंजिल में निकला था, ज्ञात था। आवेदक का तर्क है कि जब उसके अथक प्रयास करने उपरान्त भी आबंटन पत्र नहीं मिला तब उसने आगे की किश्तों का भुगतान करना बंद कर दिया, और लंबे इन्तजार के बाद भी अनावेदक की तरफ से कोई पत्र प्राप्त नहीं होने पर अन्यत्र घर ले लिया। अब उसे अनावेदक को भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस चाहियें। अनावेदक ने तर्क किया कि उसने समय पर फ्लैट पूर्ण किया है, आवेदक शेष राशि भुगतान कर रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्राप्त करे। वे राशि लौटाने की स्थिति में नहीं है क्योंकि निर्माण कार्य बैंक से ऋण प्राप्त कर किया गया है, जिसका ब्याज बढ़ता जा रहा है।

उपरोक्त विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों ने फ्लैट के सौदे का विधिवत अनुबंध करने में चूक की है। अनावेदक ने बिना अनुबंध के अग्रिम राशि प्राप्त की एवं ड्रा के पश्चात् आबंटन पत्र भी जारी नहीं किया। आवेदक ने भी बिना आबंटन पत्र प्राप्त किये किश्तों का भुगतान किया, परन्तु दस्तावेजों के अभाव में फ्लैट के आधिपत्य प्रदान करने में विलंब प्रमाणित नहीं होता। इसलिए आवेदक अनावेदक को भुगतान की गई राशि ब्याज सहित प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है:—

अनावेदक प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राप्त राशि रुपये 6,86,000/— दो माह के भीतर आवेदक को भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष