छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00758**

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

श्री सुनित कुमार बिसवाल, पिता–श्री प्रणव बिसवाल,
निवासी–बी–3, शताब्दी नगर,
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री अंकुर अरोरा,
निवासी–स्वास्तिक ग्रुप, तृतीय तल,
शुभम कॉर्पोरेट, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–गैलेक्सी एन.यू. टाऊन–2, तुलसी, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक–18/09/2019)

आवेदक श्री सुनित कुमार बिसवाल, पिता–श्री प्रणव बिसवाल, निवासी–बी–3, शताब्दी नगर, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावदेक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट गैलेक्सी एन.यू. टाऊन–2 में प्लॉट नं.–2, कुल मूल्य 12,65,000/–, को क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रूपये 50,000/– का भुगतान, दिनाँक 06.08.2018 को किया गया था। परन्तु उसने अनावेदक को दिसम्बर, 2018 में यह सूचित किया कि वह पैसों की कमी के कारण बुकिंग निरस्त कर बुकिंग राशि वापस चाहता है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक ने बुकिंग रद्द न होने के कारण बुकिंग राशि वापस करने से इन्कार किया है। अतः आवेदक ने बुकिंग राशि वापस दिलाये जाने 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 दिनाँक 19.08.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा उसके प्रोजेक्ट गैलेक्सी एन.यू. टाऊन–2 में प्लॉट क्रय करने हेतु, दिनाँक 29.07.2018 को टोकन राशि रूपये 50,000/– का भुगतान किया गया है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा कोई अन्य भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक ने यह आवेदन टोकन राशि के वापसी हेतु लगाया है, जबकि बुकिंग फार्म में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि किसी भी परिस्थिति में टोकन राशि वापस नहीं की जायेगी। अतः आवेदक के आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया 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 होता है :–

   1. क्या आवेदक द्वारा भुगतान की गई बुकिंग राशि वापसी योग्य है ?

5. **विचारणीय बिन्दु–1** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को बुकिंग राशि रूपये 50,000/– का भुगतान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लॉट क्रय करने हेतु किया गया है। आवेदक द्वारा पैसों की कमी के कारण स्वयं दिसम्बर, 2018 में बुकिंग निरस्त की गई। परन्तु अनावेदक का कथन है कि बुकिंग फार्म में उल्लेखित शर्त – “In any condition the token amount will not refundable” अनुसार बुकिंग राशि वापस नहीं की जा सकती। प्रकरण में यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदक द्वारा बुकिंग के लगभग चार माह पश्चात् बुकिंग स्वयं निरस्त कराई गई है। छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 9(1) में विक्रय अनुबंध (परिशिष्ट क) उल्लेखित है। इस परिशिष्ट–''क'' की कंडिका– 7.5 **''आबंटिती द्वारा उद्यकरण''** के अनुसार आबंटिती को प्रोजेक्ट में आबंटन अधिनियम में उपबंधित प्रावधान अनुसार निरस्त करने का अधिकार है, परन्तु जब आबंटिती द्वारा निरस्तीकरण प्रमोटर की किसी गलती के बिना किया जाता है, तो प्रमोटर आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है। यदि आबंटिती द्वारा बुकिंग राशि के अलावा अतिरिक्त राशि का भुगतान प्रमोटर को किया गया है, तो ऐसी शेष राशि प्रमोटर द्वारा आबंटिती के उद्यकरण से 45 दिनों के भीतर लौटानी होगी। वर्तमान प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि

आवेदक द्वारा केवल बुकिंग राशि का भुगतान किया गया है। यह राशि प्लॉट की लागत मूल्य के 10% से भी कम है। स्पष्ट है कि आवेदक ने केवल बुकिंग राशि का ही भुगतान किया है। उपरोक्त उल्लेखित प्रावधान अनुसार प्रमोटर, आवेदक द्वारा भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त कर सकता है। अतः आवेदक द्वारा भुगतान की गई बुकिंग राशि वापस किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / –
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढॉंड)
अध्यक्ष