



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00882

— समक्ष —

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

श्री मनीष टिकरिहा, पिता—श्री राजकुमार टिकरिहा,
निवासी—सेक्टर—3, स्ट्रीट—4, प्रोफेसर कॉलोनी,
कुशालपुर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स नवभारत डेव्हलपिंग प्रा. लि.,
द्वारा—निदेशक श्री रोहित श्रीवास्तव, पिता—श्री के. के. श्रीवास्तव,
नवभारत काम्पलेक्स, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.),

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“किंग्स टाउन”, ग्राम—कांदुल, तह. व जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA280618000362

आदेश

(दिनांक—29 / 01 / 2020)

आवेदक श्री मनीष टिकरिहा, पिता— श्री राजकुमार टिकरिहा, निवासी—सेक्टर—3, स्ट्रीट—4, प्रोफेसर कॉलोनी, कुशालपुर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट—“किंग्स टाउन”, ग्राम—कांदुल, तह.—रायपुर, जिला—रायपुर छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सी-टाईप मकान बुक कर, बुकिंग राशि रुपये 1,00,000/- का भुगतान धनादेश क्रमांक—001362 के माध्यम से दिनांक 07.02.2013 को किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा बुकिंग राशि प्राप्त करने उपरांत भी मकान विक्रय हेतु इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया, ना ही कोई मकान आंबटित किया गया। अनावेदक ने केवल उक्त राशि भुगतान की रसीद प्रदाय की है।

आवेदक के अनुसार उसने ब्रोशर के साथ संलग्न सेल प्रमोशन स्कीम अनुसार 12 माह में भुगतान की जाने वाली निर्धारित राशि रूपये 3,00,000/- का भी भुगतान किया है, जिसकी रसीद दिनांक 12.05.2014 को प्राप्त हुई है। आवेदक ने मकान आबंटन हेतु अनावेदक से अनेकों बार अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा ना तो मकान का आबंटन किया गया है, ना ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विकास कार्य किया जा रहा है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान किये गये रूपये 4,00,000/- वापस करने हेतु भी अनेकों बार आग्रह किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त राशि वापस नहीं कर उसे स्कीम से पृथक कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा केवल भुगतान की गई राशि वापस करने का आश्वासन ही दिया जाता रहा है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान कि गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से किया है। आवेदक ने वाद व्यय, क्षतिपूर्ति व अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सी-टाईप स्वतंत्र मकान मौलश्री बुक करवाया था, जिसका मकान क्रमांक सी-16 तथा आवेदक का सदस्यता क्रमांक-52 है। प्रश्नाधीन मकान का क्षेत्रफल 2066 वर्गफीट एवं कुल लागत 53,71,600/- है।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक को प्रश्नाधीन मकान क्रय करने हेतु निर्धारित किशतों के माध्यम से सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान करना था। परन्तु आवेदक ने दिनांक 07.02.2013 को 1,00,000/- रूपये की बुकिंग राशि एवं दिनांक 12.05.2014 को रूपये 3,00,000/- प्रदाय किये हैं। इस प्रकार आवेदक ने मात्र रूपये 4,00,000/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक ने शेष राशि रु. 49,71,600/- का भुगतान करने हेतु आवेदक से अनेकों बार अनुरोध किया है। परन्तु आवेदक ने बुकिंग राशि भुगतान के छह वर्ष पश्चात् भी शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान पूर्णतः निर्मित है एवं आवेदक शेष राशि का भुगतान कर मकान का आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान करने से इंकार करते हुए अब भुगतान की गई

रकम वापस मांगी जा रही है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन सव्यय अस्वीकार करने 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदक प्रश्नाधीन मकान के संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सी-टाईप मकान की बुकिंग हेतु 1,00,000/- का भुगतान दिनांक 07.02.2013 को किया गया था। आवेदक ने सेल प्रमोशन स्कीम अंतर्गत दिनांक 12.05.2014 को 3,00,000/- रुपये प्रदाय किये हैं। इस प्रकार आवेदक ने प्रश्नाधीन सौदे के एवज में 4,00,000/- रुपये का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने ना तो इकरारनामा निष्पादित किया है, ना ही आवेदक को कोई मकान आबंटित किया है। परन्तु अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने सी-टाईप मकान मौलश्री, मकान क्रमांक सी-16 बुक कराया था, जिसका विक्रय मूल्य रुपये 53,71,600/- है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है एवं आवेदक द्वारा शेष राशि रुपये 49,71,600/- का भुगतान किये जाने पश्चात् वह प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय करने हेतु तैयार है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने बुकिंग राशि का भुगतान वर्ष 2013 में किया था। इसके लगभग 14 माह पश्चात् रुपये 3,00,000/- का भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदक ने रुपये 4,00,000/- का भुगतान मई 2014 तक करने उपरांत प्रश्नाधीन सौदे पेटे में किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि आवेदक द्वारा विगत छह वर्षों में प्रश्नाधीन मकान आबंटन हेतु क्या प्रयास किया गया। अनावेदक द्वारा भी आवेदक से शेष राशि प्राप्त करने संबंधी कोई प्रयास नहीं किया जाना प्रमाणित होता है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन मकान के आबंटन में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। चूँकि प्रश्नाधीन मकान के आबंटन में हुये विलंब के लिए आवेदक भी उत्तरदायी है, इसलिए आवेदक केवल उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 4,00,000/- वापस प्राप्त करने का हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 4,00,000/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष