



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00917

— समक्ष —

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

श्री यज्ञनारायण सिंह, पिता—स्व. श्री मोतीलाल सिंह,
निवासी—मकान नं.—11/508, श्रीनगर,
गुड़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

वरन अपार्टमेंट,
द्वारा—श्री अनिल गादिया,
निवासी—जे—106, टेक्सटाईल मार्केट,
पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“वरन अपार्टमेंट”, अमलीडीह, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA140618000154

आदेश

(दिनांक—15/07/2020)

आवेदक श्री यज्ञनारायण सिंह, पिता—स्व. श्री मोतीलाल सिंह, निवासी—मकान नं.—11/508, गुड़ियारी, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “वरन अपार्टमेंट” में 2 बी. एच.के. फर्निशड फ्लैट को रूपये 51,000/- का भुगतान कर दिनांक 01.10.2011 को बुक किया था। आवेदक ने बुकिंग दिनांक से नियमित किश्तों में अनावेदक को विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट की कीमत रूपये 10,66,500/- है तथा अनावेदक को फ्लैट का आधिपत्य 33 माह के भीतर सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा इमारत पूरी नहीं होने के कारण उक्त फ्लैट का पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 31.03.2016 को निष्पादित किया गया। आवेदक के अनुसार उसने अनावेदक को दिनांक 10.06.2014 तक चेक द्वारा रूपये 7,71,000/- तथा पंजीयन दिनांक 30.03.2016 को एस.बी.आई. होम

लोन के माध्यम से रूपये 8,75,000/—, इस प्रकार कुल रूपये 16,46,000/— का भुगतान किया है।

आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक को फर्निशड फ्लैट में निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध करानी थी :-

1. पूरे फ्लैट में फॉल्स सीलिंग,
2. 42" एल.ई.डी.टी.वी.,
3. दोनों कमरों में फर्नीचर (अलमीरा, पलंग, ड्रेसिंग टेबल),
4. दोनों कमरों में 1.5 टन ए.सी. एवं हॉल में 1.5 टन ए.सी.,
5. माड्युलर किचन, डाइनिंग टेबल के साथ।

परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक कोई सुविधा प्रदान नहीं की है, ना ही भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस की है। आवेदक ने इस संबंध में दिनांक 10.10.2019 को नोटिस प्रेषित किया है, जिसके जवाब में अनावेदक ने राशि प्राप्त होना स्वीकार किया है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के विरुद्ध दिनांक 28.03.2018 को माननीय न्यायालय, जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर में वाद प्रस्तुत किया था। किन्तु प्रकरण में अत्याधिक समय लगने के कारण उसने दिनांक 23.09.2019 को प्रकरण वापस ले लिया है। आवेदक ने भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये 5,79,5000/— ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति सहित लेख किया है कि आवेदक द्वारा पूर्व में समान वाद विषय पर माननीय न्यायालय, जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर में प्रकरण क्रमांक-243/2018 पंजीबद्ध कराया गया था, जिसे दिनांक 23.09.2019 को खारिज किया जा चुका है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक से रूपये 5,79,500/— की अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं होने का कथन

करते हुये बताया है कि विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 10,66,500/- है, जिसका उल्लेख पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 31.03.2016 में भी है। इससे यह प्रमाणित होता है कि सौदे की राशि रूपये 16,46,000/- नहीं थी और आवेदक का आवेदन असत्य व निराधार है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक को अतिरिक्त सुविधा प्रदान करने हेतु कोई करार नहीं किया है, ना ही रूपये 10,66,500/- के अलावा कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त की है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक द्वारा बिना किसी साक्ष्य के रजिस्ट्री निष्पादित होने के चार वर्ष पश्चात् यह आवेदन किया गया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सव्यय अस्वीकार 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 द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक ने फर्निशिंग कार्य हेतु अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है ?
 3. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में 2बी.एच.के फ्लैट क्रय किया है, जिसका पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 30.03.2016 को निष्पादित किया जा चुका है। विक्रय बैनामा अनुसार विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 10,66,500/- है। अनावेदक ने आवेदक से संपूर्ण विक्रय मूल्य प्राप्त होना भी स्वीकार किया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक को फर्निशड फ्लैट हेतु रूपये 16,46,000/- का भुगतान किया गया है। जबकि अनावेदक के अनुसार उसे केवल रूपये 10,66,500/- ही प्राप्त हुये हैं और विवादित फ्लैट की फर्निशिंग के संबंध में कोई करार नहीं हुआ है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा समान वाद विषय पर दिनांक 28.03.2018 को माननीय न्यायालय, जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत उपरोक्त प्रकरण से संबंधित माननीय न्यायालय की आर्डरशीट दिनांक 23.09.2019 की सत्य प्रतिलिपि महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त आर्डरशीट के

अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा प्रकरण वापस लेने के आवेदन पर कार्यवाही करते हुये माननीय न्यायालय ने प्रकरण समाप्त किया है। इस प्रकार उक्त प्रकरण का निराकरण गुण दोष के आधार पर नहीं किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार कोई व्यक्ति उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत प्रस्तुत आवेदन को वापस लेकर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को अनावेदक द्वारा वर्ष 2016 में विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय किया जा चुका है। अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 31.03.2016 को निष्पादित हुआ है, जिसमें फ्लैट का मूल्य रुपये 10,66,500/- उल्लेखित है। रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-11 में उल्लेखित “Mode of payment“ में भुगतान की गई राशि का निम्नानुसार विवरण है :-

क्रमांक	चेक/डी.डी नं.	राशि	दिनांक
1.	चेक द्वारा	1,91,500/-	03.09.2011 से 07.06.2014
2.	249317	8,75,000/-	30.03.2016
कुल राशि		10,66,500/-	

अनावेदक द्वारा आवेदक के कथन कि उसने फर्निशिंग कार्य हेतु रुपये 5,79,500/- की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है, को अस्वीकार किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को विवादित फ्लैट में निम्नलिखित सुविधायें प्रदान करनी थी :-

- पूरे फ्लैट में फॉल्स सीलिंग,
- 42" एल.ई.डी.टी.वी.,
- दोनों कमरों में फर्नीचर (अलमीरा, पलंग, ड्रेसिंग टेबल)
- दोनों कमरों में 1.5 टन ए.सी. एवं हॉल में 1.5 टन ए.सी.,
- माड्युलर किचन डाइनिंग, टेबल के साथ।

परन्तु आवेदक ने इस संबंध में अभिलेख या कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं, जिससे कि उभय पक्षों के मध्य करार होना प्रमाणित हो। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान राशि भुगतान के संबंध में श्री श्याम सिंह के नाम पर “वरन अपार्टमेंट्स” अर्थात् विवादित प्रोजेक्ट में 2बी.एच.के. फ्लैट, मेम्बरशिप क्रमांक-115 द्वारा किये गये भुगतान संबंधी भुगतान/पावती कार्ड की मूल प्रति

प्रस्तुत की है। उक्त कार्ड में बुकिंग दिनांक 08.09.2011 से 33वीं किश्त भुगतान दिनांक 30.03.2016 तक का विवरण है। उक्त कार्ड के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि श्री श्याम सिंह द्वारा चेक व नगद राशि का भुगतान कर कुल रूपये 16,46,000/- का भुगतान अनावेदक को किया गया है। अनावेदक ने उक्त दस्तावेज वर्तमान प्रकरण व विवादित विक्रय विलेख से संबंधित नहीं होने का लेख किया है। किन्तु उक्त दस्तावेज में दर्ज अंतिम किश्त रूपये 8,75,000/- दिनांक 30.03.2016 को एस.बी.आई. के चेक क्रमांक-249317 के माध्यम से अनावेदक को भुगतान की गई है। उक्त चेक क्रमांक व विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-11 में उल्लेखित चेक का क्रमांक व राशि एक समान है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने यह बताया है कि श्री श्याम सिंह उनके पुत्र हैं एवं विवादित फ्लैट की बुकिंग अपने पुत्र के नाम करने उपरांत आवेदक द्वारा स्वयं के नाम पर रजिस्ट्री करायी गई है। आवेदक ने भुगतान की पुष्टि हेतु श्री श्याम सिंह के ऐक्सिस बैंक, आई.डी.बी.आई. बैंक एवं स्टेट बैंक के खातों की पासबुक की छायाप्रति और स्वयं के आई.डी.बी.आई बैंक के खाते की पासबुक की छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक खातों से संबंधित विवरण निम्नलिखित है :-

क्र.	बैंक का नाम	खाताधारक का नाम	चेक क्रमांक	भुगतान की गई राशि	भुगतान दिनांक
1.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	3870	10,000/-	20.10.2012
2.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	12927	10,000/-	24.11.2012
3.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	12928	10,000/-	28.12.2012
4.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	12937	10,000/-	26.03.2013
5.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	11614	82,000/-	28.05.2013
6.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	11619	10,000/-	25.06.2013
7.	स्पष्ट नहीं	स्पष्ट नहीं	116626	70,000/-	23.09.2013
8.	ऐक्सिस बैंक	श्री श्याम सिंह	11628	20,000/-	30.04.2014
9.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री श्याम सिंह	395611	10,000/-	03.12.2011
10.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री श्याम सिंह	396612	10,000/-	13.01.2012
11.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री श्याम सिंह	396618	20,000/-	25.02.2012
12.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री यज्ञनारायण सिंह	120235	60,000/-	30.05.2012
13.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री यज्ञनारायण सिंह	120287	12,000/-	20.04.2012
14.	आई.डी.बी.	श्री यज्ञनारायण	120288	10,000/-	20.10.2012

	आई. बैंक	सिंह			
15.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री यज्ञनारायण सिंह	120243	12,000 / -	20.07.2013
16.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री यज्ञनारायण सिंह	120245	10,000 / -	29.08.2013
16.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री यज्ञनारायण सिंह	120246	12,000 / -	29.08.2013
19.	आई.डी.बी. आई. बैंक	श्री यज्ञनारायण सिंह	120247	10,000 / -	09.12.2013
20.	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया	स्पष्ट नहीं	388919	12,000 / -	21.10.2011
21.	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया	स्पष्ट नहीं	388918	10,000 / -	21.10.2011
22.	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया	स्पष्ट नहीं	238242	12,000 / -	27.11.2013
23.	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया	स्पष्ट नहीं	238244	12,000 / -	23.12.2013
24.	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया	स्पष्ट नहीं	238245	10,000 / -	23.12.2013
25.	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया	स्पष्ट नहीं	672922	10,000 / -	17.11.2011
कुल योग				4,54,000 / -	

इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत खातों के विवरण से अनावेदक को रूपये 4,54,000/- के भुगतान की जानकारी प्राप्त होती है। किन्तु यह विवरण यह प्रमाणित नहीं करता है कि उक्त भुगतान विवादित फ्लैट के एवज में किया गया है। साथ ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत छायाप्रतियों से सभी खातों से संबंधित बैंक का नाम व खाताधारक का नाम ज्ञात कर पाना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त खातों के विवरण का पावती कार्ड से मिलान किये जाने पर यह दर्शित होता है कि कार्ड में केवल उपरोक्त सूची में उल्लेखित चेक क्रमांक 12927, 12928, 11619, 11628, 396612, 396618, 120247, 238245 व 672922 का ही विवरण है। पावती कार्ड में उल्लेखित शेष सभी चेक्स का मिलान बैंक खातों के विवरण से नहीं होता है।

पावती कार्ड के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि श्री श्याम सिंह ने कुल भुगतान की गई राशि रूपये 16,46,000/- में से रूपये 3,70,000/- का नगद भुगतान व शेष राशि रूपये 12,76,000/- का चेक के माध्यम से भुगतान किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान पावती कार्ड का प्रकरण से संबंधित नहीं होने/अन्य व्यक्ति से संबंधित होने के कारण

अस्वीकार किये जाने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने कभी भी उक्त दस्तावेज को फर्जी व कूटरचित नहीं बताया है, ना ही पावती कार्ड के किसी भुगतान विवरण पर आपत्ति प्रस्तुत की है। पावती कार्ड में उल्लेखित अंतिम भुगतान राशि रूपये 8,75,000/- व चेक क्रमांक-249317 का उल्लेख विवादित रजिस्ट्री बैनामा में होने से ऐसा प्रतीत होता है कि पावती कार्ड में उल्लेखित भुगतान विवादित सौदे से संबंधित है। किन्तु उक्त भुगतान में से भी नगद भुगतान की गई राशि रूपये 3,70,000/- के संबंध में आवेदक द्वारा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक ने कोई भी तर्क पूर्ण अथवा सारवान दस्तावेजी प्रमाण अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह निश्चयात्मक रूप से प्रमाणित हो सके कि आवेदक ने रूपये 16,46,000/- की संपूर्ण राशि का भुगतान अनावेदक को विवादित सौदे हेतु किया है। आवेदक द्वारा संलग्न बैंक खातों के विवरण में भी कुछ स्थानों पर अनिल, तो कुछ स्थानों पर अनिल कुमार अथवा अनिल गाड़िया अंकित है। इससे यह पुष्टि कर पाना संभव नहीं है कि खातों से भुगतान की गई राशि विषयवस्तु से संबंधित भुगतान है अथवा नहीं। इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में विफल रहा है कि उसके द्वारा विवादित प्लैट हेतु अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदक को किया गया है।

यहाँ यह भी उल्लेखित करना उचित होगा कि आवेदक ने सभी दस्तावेजों की मूल या सत्यापित प्रतिलिपि न प्रस्तुत कर केवल छायाप्रतियाँ प्रस्तुत की हैं, जो भुगतान संबंधी विनिश्चय करने हेतु पर्याप्त नहीं है। आवेदक ने दिनांक 07.04.2016 को विवादित प्लैट का आधिपत्य प्राप्त किया है। आधिपत्य पत्र में यह उल्लेखित है कि "जिसमें समस्त प्लम्बर कार्य, बिजली कार्य, डोर, विन्डों कार्य, ग्लास एवं फिटिंग तथा पेन्ट, पुट्टी के साथ पूर्ण रूप से मुझे प्राप्त हुआ। आज दिनांक 07.04.2016 के पश्चात् इसमें किसी भी प्रकार की टूट-फूट होती है तो उसकी पूर्ण जवाबदारी हमारी होगी।" इस प्रकार आवेदक ने आधिपत्य प्राप्त करने के लगभग तीन वर्ष पश्चात् यह वाद प्रस्तुत किया है। साथ ही आवेदक द्वारा माननीय न्यायालय जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण फोरम, रायपुर के समक्ष पूर्व वाद भी आधिपत्य प्राप्त होने के दो वर्ष पश्चात् प्रस्तुत किया गया था। यदि आवेदक, अनावेदक/प्रमोटर द्वारा करार अनुसार सेवायें प्रदाय नहीं करने से असंतुष्ट था, तो उसने विवादित प्लैट का आधिपत्य प्राप्त करते ही कोई कार्यवाही क्यों नहीं की ? अतः ऐसी दशा में आवेदक के संबंध में यह उपधारणा की जा सकती है कि यदि उभय पक्षों के मध्य फर्निशिंग के संबंध में करार किया गया होता, तो इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा इससे संबंधित दस्तावेज आवश्यक रूप से प्रस्तुत किये गये होते। ऐसी परिस्थिति में अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजों

व प्रकरण में प्रकट तथ्यों के आलोक में यह स्पष्ट है कि आवेदक फर्निशिंग संबंधी अपने कथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक फर्निशिंग कार्य व अतिरिक्त राशि भुगतान संबंधी कथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. 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 ढाँड)
अध्यक्ष