



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01068

— समक्ष —

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

श्री जीवन लाल पटेल, पिता—श्री दीनानाथ पटेल,
निवासी—न्यू सूर्या विहार सतनाम भवन के सामने,
(पाटनवार कॉलोनी) यदुनंदर नगर,
तिफरा, नगर पंचायत बिलासपुर,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) प्राईम डेव्हलपर्स,
निवासी—22, ग्राउंड फ्लोर, शौर्य आर्कड
रजबंदा मैदान रायपुर (छ.ग.)
- (2) ग्लोबल इंडिया इन्फ्रास्टेट,
निवासी—सी-1, चित्रकोट,
टैगोर नगर चौक, रायपुर

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“लोटस टॉवर” भाठागांव, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—03 / 02 / 2021)

आवेदक श्री जीवन लाल पटेल, पिता—श्री दीनानाथ पटेल, निवासी—न्यू सूर्या विहार, सतनाम भवन के सामने, (पाटनवार कॉलोनी) यदुनंदर नगर, तिफरा, नगर पंचायत बिलासपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट “लोटस टॉवर” भाठागांव, रायपुर में रुपये 13,21,000/- की दर से दो फ्लैट क्रय करने का सौदा किया। सौदे अनुसार आवेदक को किशतों में सौदे राशि का भुगतान करना था तथा पांचवी किशत के भुगतान पश्चात् विक्रय अनुबंध निष्पादित होना था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उसे ग्राहक पहचान के रूप में टोकन क्रमांक-197 व 198 प्रदाय किया गया। आवेदक ने आगे लेख किया है कि उसने विवादित सौदे हेतु दिनांक 20.10.2011 से 13.08.2014 तक राशि रुपये

13,52,000/- का भुगतान किया है। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदकगण द्वारा सौदेशुदा फ्लैट के रूप में सी-ब्लॉक, ग्राउंड फ्लोर पर स्थित फ्लैट क्रमांक-11 व 12 बताये गये थे। परन्तु अनावेदकगण ने बिना आवेदक की अनुमति के उक्त फ्लैट्स को अधिक मूल्य पर अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा आपत्ति व्यक्त किये जाने तथा मय ब्याज राशि वापस करने की मांग किये जाने पर अनावेदक क्रमांक-1 ने गलती स्वीकार करते हुये दिनांक 12.03.2018 को कुल रूपये 7,32,000/- वापस किये एवं रूपये 1,55,000/- अनावेदक क्रमांक-2 के सदस्य श्री राजू जुरानी से दिलवाये। परन्तु अनावेदकगण से लगातार अनुरोध करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा शेष राशि वापस नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने अनावेदकगण के विरुद्ध थाना पुरानी बस्ती, जिला-रायपुर में दिनांक 04.07.2019 को शिकायत दर्ज कराई। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि की दो गुना राशि दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अनावेदक क्रमांक-1 का पंजीयन निरस्त करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "लोटस टॉवर" में विक्रय योजना अंतर्गत दो फ्लैट्स को बेसिक मूल्य रूपये 13,21,000/- की दर से बुकिंग कर, विक्रय प्रतिफल की राशि को किशतों में राशि जमा करने सौदा किया। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार फ्लैट में अतिरिक्त कार्य एवं साज-सज्जा का मूल्यांकन पृथक से किया जाना था। विक्रय योजना अंतर्गत आवेदक को ग्राहक पहचान के रूप में टोकन नंबर-197 व 198 आबंटित किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 ने लेख किया है कि आवेदक, विवादित सौदे हेतु राशि रूपये 13,52,000/- ही जमा कर पाया। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने सौदे हेतु बैंक से ऋण भी स्वीकृत कराया, परन्तु इसके पश्चात् भी आवेदक ने बैनामा पंजीयन नहीं कराया। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा बैनामा पंजीयन हेतु अनुरोध किये जाने पर आवेदक ने व्यक्तिगत कारणों व आर्थिक तंगी का उल्लेख करते हुये योजना से अलग होने की इच्छा व्यक्त की। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि आवेदक, अनावेदक क्रमांक-1 तथा अनावेदक क्रमांक-2 की आपसी सहमति से जमा राशि में से रूपये 9,12,000/- प्राप्त कर आवेदक ने योजना से पृथक होने की अभिस्वीकृति प्रदान की। इसके पश्चात् ही अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-2 ने संयुक्त रूप से राशि रूपये 9,12,000/- का भुगतान आवेदक को किया। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उक्त अवधि में सभी फ्लैट्स पूर्ण हो चुके

थे तथा अन्य क्रेताओं द्वारा उक्त अवधि में रजिस्ट्री भी कराई गई है। आवेदक द्वारा पूर्ण राशि का भुगतान नहीं किये जाने से अनावेदक क्रमांक-1 को क्षति हुई है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक द्वारा स्वेच्छा से योजना से पृथक होने के कारण आवेदक के किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं होने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि उसके द्वारा पूर्व में अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "लोटस टॉवर" के कुछ भाग की मार्केटिंग का कार्य किया गया था। अनावेदक क्रमांक-2 ने बताया है कि तत्संबंध में आवेदक से संपर्क होने पर आवेदक ने दो फ्लैट्स क्रय करने हेतु टोकन नंबर-197 व 198 के माध्यम से राशि रूपये 13,52,000/- का भुगतान किशतों में किया था। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री हेतु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को आवश्यक सहयोग भी प्रदान किया। परन्तु आवेदक किसी कारणवश रजिस्ट्री नहीं करा पाये। इसके पश्चात् ही आपसी सहमति से तयशुदा राशि आवेदक को वापस की गई। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे लेख किया है कि विवादित संव्यवहार पूर्ण होने पर ही अनावेदक क्रमांक-2 को प्रतिफल प्राप्त होना था। किन्तु सौदा निरस्त होने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 को विवादित संव्यवहार के संबंध में कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदक के आवेदन को 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "लोटस टॉवर" में विक्रय योजना अंतर्गत किशतों में राशि भुगतान करने का सौदा कर राशि रूपये 13,21,000/- प्रत्येक फ्लैट की दर से दो फ्लैट्स बुक कराये तथा अनावेदकगण द्वारा आवेदक को ग्राहक पहचान क्रमांक-197 व 198 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदक ने विवादित सौदे हेतु किशतों में राशि रूपये 13,52,000/- का भुगतान दिनांक 20.10.2011 से 13.08.2014 तक किया है। किन्तु सौदा निरस्त होने के कारण अनावेदकगण ने भुगतान की गई राशि में से

राशि रूपये 9,12,000/- दिनांक 12.03.2018 को वापस कर दी है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने विक्रयशुदा फ्लैट्स के रूप में सी-ब्लॉक में ग्राउंड फ्लोर पर स्थित फ्लैट क्रमांक-11 व 12 बताये थे; किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक से अनुमति प्राप्त किये बगैर विवादित फ्लैट्स को बढ़े हुये मूल्य पर विक्रय कर दिया, जिसके कारण आवेदक ने सौदा निरस्त किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने निजी कारणों से व आर्थिक तंगी के कारण सौदा निरस्त किया है; जबकि उक्त अवधि में सभी फ्लैट्स आधिपत्य हेतु तैयार थे तथा कई क्रेताओं द्वारा रजिस्ट्री भी कराई गई है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन किया गया। परन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि आवेदक को आबंटित सौदेशुदा फ्लैट्स का क्रमांक क्या था ? उक्त परिप्रेक्ष्य में सौदेशुदा फ्लैट्स अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने के कारण सौदा निरस्त किये जाने संबंधी आवेदक का अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने सौदेशुदा राशि रूपये 26,42,000/- के विरुद्ध दिनांक 13.08.2014 तक केवल राशि रूपये 13,52,000/- का ही भुगतान किया है। इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित सौदे के संबंध में दायित्वों का निर्वहन नहीं किये जाने के कारण उसने सौदा निरस्त किया है।

अनावेदकगण ने यह लेख किया है कि सौदा निरस्त होने पर आपसी सहमति से आवेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 13,52,000/- में से राशि रूपये 9,12,000/- वापस किये गये। अर्थात् राशि रूपये 4,40,000/- की कटौती की गई है। किन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने आवेदक के साथ हुई आपसी सहमति संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में अनावेदकगण का उक्त अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने विक्रय योजना की नियम व शर्तों के अनुरूप उक्त राशि की कटौती की हो, इस संबंध में भी कोई साक्ष्य/दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा राशि रूपये 4,40,000/- की कटौती किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 (1) सहपटित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-9 अंतर्गत परिशिष्ट (क) की कंडिका-(7.5) अनुसार - यदि आबंटिती, प्रमोटर की किसी गलती के बिना सौदा निरस्त करता है, तो प्रमोटर सौदे राशि की 10 प्रतिशत राशि/बुकिंग राशि जब्त कर शेष राशि 45 दिवस के भीतर वापस करने हेतु उत्तरदायी है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 को प्रत्येक फ्लैट के बेसिक मूल्य रूपये 13,21,000/- की 10 प्रतिशत राशि रूपये 1,32,100/- की कटौती कर शेष राशि आवेदक को वापस

करनी थी। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 को आवेदक द्वारा दो पलैट्स का सौदा निरस्त किये जाने के एवज में रूपये 2,64,200/- की कटौती कर शेष राशि वापस करनी थी। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने राशि रूपये 4,40,000/- की कटौती की है। अतः आवेदक, अनावेदक क्रमांक-1 से राशि रूपये (4,40,000 - 2,64,200 =) 1,75,800/- वापस प्राप्त करने का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदक क्रमांक-1, दो माह के भीतर राशि रूपये 1,75,800/- आवेदक को वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष