



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01082

— समक्ष —

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

- (1) श्री संदीप कुमार साहू, पिता—श्री गोविन्द साहू,
- (2) श्री गोविन्द साहू, पिता—श्री लखन साहू,
निवासी—बोड़सरा (नैला),
तहसील—जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
द्वारा प्रोपराईटर— श्रीमती पार्वती बंजारे,
निवासी—वार्ड क्रं.—18, दीप्ति विहार जांजगीर,
जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—“दीप्ति विहार कॉलोनी”, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180918000762

आदेश

(दिनांक—09 / 12 / 2020)

आवेदकगण श्री संदीप कुमार साहू एवं श्री गोविन्द साहू, निवासी—बोड़सरा (नैला), तहसील—जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदिका के प्रोजेक्ट “दीप्ति विहार कॉलोनी” जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) में मकान क्रमांक—11 को कुल राशि रुपये 35,00,000 /— में क्रय करने हेतु दिनांक 05.09.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु चेक के माध्यम से दिनांक 05.09.2018 को राशि रुपये 5,00,000 /— का भुगतान भी किया है तथा शेष राशि का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय करना था। आवेदकगण के अनुसार विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 20.09.2018 को निष्पादित किया जा चुका है। आवेदकगण ने बैंक ऋण के माध्यम से अनावेदिका को राशि रुपये 30,00,000 /— का भुगतान भी कर दिया है। परन्तु अनावेदिका द्वारा आज

दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है तथा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास भी नहीं किया गया है। आवेदकगण ने बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है। अतः आवेदकगण ने अनावेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अथवा आवेदकगण ने भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज, स्टाम्प शुल्क की राशि, बैंक को भुगतान की गई ब्याज राशि तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदकगण ने चेक के माध्यम से रूपये 5,00,000/- का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया है। अनावेदिका ने कभी भी अपने प्रोजेक्ट से संबंधित ब्रोशर में कोई गलत तथ्य विज्ञापित नहीं किया है। अनावेदिका के अनुसार आवेदकगण ने कुल विक्रय मूल्य रूपये 35,00,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 29,00,000/- का भुगतान किया है तथा राशि रूपये 6,00,000/- भुगतान हेतु शेष है। अनावेदिका ने बताया है कि आवेदकगण ने आर्थिक कठिनाई होने के कारण विवादित सौदा व रजिस्ट्री बैनामा को निरस्त करने का अनुरोध किया है। इसके पश्चात् आपसी सहमति से बुकिंग निरस्त होने के कारण अनावेदिका ने आवेदकगण को बैंक डिपोजिट/चेक व नगद भुगतान के माध्यम से राशि रूपये 6,86,000/- वापस कर दी है। अनावेदिका ने अतिरिक्त कथन किया है कि रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय उसके द्वारा वहन की गई राशि रूपये 2,48,005/- तथा अनुबंध अनुसार निरस्तीकरण शुल्क की राशि रूपये 5,00,000/- की कटौती और उपरोक्त उल्लेखित वापस की गई राशि के समायोजन पश्चात् आवेदकगण को वापस किये जाने योग्य राशि रूपये 14,65,995/- है। अनावेदिका, आवेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निरस्तीकरण कराये जाने पर उपरोक्त राशि वापस करने हेतु तैयार है। अनावेदिका ने आगे लेख किया है कि वह बुकिंग अनुसार शेष राशि रूपये 6,00,000/- , रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय भुगतान की गई राशि रूपये 2,48,005/- तथा आवेदकगण को वापस की गई राशि रूपये 6,86,000/- अर्थात् आवेदकगण द्वारा कुल राशि रूपये 15,34,005/- मय ब्याज भुगतान किये जाने पर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। चूँकि आवेदकगण द्वारा अनुबंध अनुसार समय पर विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है

और स्वयं सौदा निरस्त किया गया है। अतः अनावेदिका ने आवेदकगण 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदिका 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. विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदकगण, प्रश्नाधीन मकान निर्माण एवं आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य विवादित भूखण्ड/भवन के विक्रय हेतु दिनांक 05.09.2018 को निष्पादित अनुबंध महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध अनुसार विवादित भूखण्ड सह मकान क्रमांक-बी-11 का कुल विक्रय मूल्य रूपये 35,00,000/- है। अनुबंध के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण द्वारा चेक क्रमांक-775783, स्टेट बैंक ऑफ इंडिया दिनांक 05.09.2018 के माध्यम से अनावेदिका को राशि रूपये 5,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदकगण के अनुसार उन्होंने शेष राशि रूपये 30,00,000/- का भुगतान बैंक ऋण प्राप्त कर रजिस्ट्री के समय किया है। परन्तु अनावेदिका के अनुसार उसे विवादित सौदे हेतु केवल राशि रूपये 29,00,000/- प्राप्त हुये है तथा शेष राशि रूपये 6,00,000/- अप्राप्त है। अनावेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी बताया है कि आवेदकगण ने विवादित सौदा निरस्त कर दिया है, जिसके एवज में अनावेदिका ने उन्हें राशि रूपये 6,86,000/- वापस किये है। अनावेदिका ने इस संबंध में कॉल रिकार्डिंग व बैंक स्टेटमेंट की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। परन्तु उपरोक्त दस्तावेज के अवलोकन व अध्ययन से यह स्थापित किया जाना संभव नहीं है कि अनावेदिका ने आवेदकगण को कितनी राशि वापस की है ? साथ ही आवेदकगण भी भुगतान की गई राशि को प्रमाणित करने के संबंध में कोई निश्चयात्मक व सारवान साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं। उभय पक्षों ने विवादित मकान के निर्माण की वर्तमान स्थिति को प्रमाणित करने हेतु भी कोई सारवान तथ्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनुबंध अनुसार संपूर्ण राशि के भुगतान पश्चात् ही विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। निष्कर्षतः आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदिका, विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि अनावेदिका, विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है। साथ ही प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदिका ने आवेदकगण द्वारा स्वयं सौदा निरस्त किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदकगण ने इस संबंध में भी कोई अभिकथन नहीं किया है। अतः आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष