



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01088

— समक्ष —

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

श्री सत्येन कुमार सिंह, पिता—के. एन. पी. शर्मा,
निवासी—सी-27, जी.एम. कॉम्प्लेक्स,
पश्चिम चिरमिरी, जिला—कोरिया (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) वॉलफोर्ट प्रॉपर्टीज प्राय. लिमि.,

(2) श्री संजय गोलछा, पिता—श्री रमन लाल गोलछा,
डायरेक्टर एवं अधिकृत प्रतिनिधि,

(3) श्री पंकज लोहाटी, पिता—श्री मूलचंद लोहाटी,
डायरेक्टर एवं अधिकृत प्रतिनिधि,
निवासी—204, 205, द्वितीय तल,
वॉलफोर्ट ओजोन, फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट वूड्स, फेस-II”, ग्राम—बरौंडा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160618000210

आदेश

(दिनांक—25 / 11 / 2020)

आवेदक श्री सत्येन कुमार सिंह, पिता—के. एन. पी. शर्मा, निवासी—सी-27, जी.एम. कॉम्प्लेक्स, पश्चिम चिरमिरी, जिला—कोरिया (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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “वॉलफोर्ट वूड्स, फेस-II” के ब्लॉक-डी में फ्लैट क्रमांक-304 सुपर बिल्टअप एरिया 1227 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 49,48,000/- में क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 के साथ दिनांक 18.02.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को इकरारनामा दिनांक से 12 माह के भीतर विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। आवेदक ने विवादित सौदे के एवज में

दिनांक 10.02.2017 व 24.02.2017 को दो किशतों में बुकिंग राशि रूपये 2,11,000/- का भुगतान किया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनांक 18.02.2018 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपा नहीं गया। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार 18 प्रतिशत ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस किये जाने हेतु अनुरोध किये जाने पर अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के ब्लॉक-ई में फ्लैट क्रमांक-ई-303 सुपर बिल्टअप एरिया 1055 को रूपये 37,48,000/- में विक्रय करने हेतु दिनांक 19.02.2018 को इकरारनामा निष्पादित किया। उपरोक्त इकरारनामा निष्पादन पश्चात् आवेदक ने बैंक ऋण के माध्यम से अनावेदकगण को राशि रूपये 10,08,260/- का भुगतान किया। इस प्रकार आवेदक ने दिनांक 21.05.2018 तक कुल राशि रूपये 12,19,260/- का भुगतान अनावेदकगण को कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ब्लॉक-ई के निर्माण की गुणवत्ता में कमी किये जाने व निर्माण कार्य में विलंब किये जाने के कारण आवेदक ने मई, 2019 में पुनः भुगतान की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया है। किन्तु अनावेदकगण के दबाव के कारण उसने विवादित प्रोजेक्ट के ब्लॉक-डी में फ्लैट क्रमांक-डी-301 सुपर बिल्टअप एरिया 1184 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 49,48,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 02.05.2019 को तृतीय इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 12 माह में विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। आवेदक ने आगे लेख किया है कि उसने उक्त ब्लॉक-डी में पूर्व में भी अन्य फ्लैट बुक किया था। परन्तु अनावेदकगण ने नवीन इकरारनामा में सुपर बिल्टअप एरिया 43 वर्गफीट कम होने के बावजूद भी विक्रय मूल्य में राशि रूपये 1,73,401.757/- की वृद्धि कर आवेदक के साथ धोखा किया है। इसके पश्चात् आवेदक ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण पर विश्वास नहीं होने के कारण भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा धोखाधड़ी किये जाने के कारण उनके विरुद्ध समुचित कार्यवाही करने तथा क्षतिपूर्ति व वाद-व्यय दिलाये जाने का भी 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने उनके प्रोजेक्ट "वॉलफोर्ट वूड्स फेस-II" के ब्लॉक-डी में प्लैट क्रमांक-डी-301 क्षेत्रफल 1184 वर्गफीट को कुल रूपये 58,74,740/- में क्रय करने हेतु दिनांक 02.05.2019 को इकरारनामा निष्पादित किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक का यह कथन सही नहीं है कि अनावेदकगण ने आवेदक के साथ एक से अधिक इकरारनामों निष्पादित किये हैं। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट में प्लैट के विक्रय हेतु आवेदक के साथ दिनांक 18.02.2017 व 19.02.2018 को इकरारनामा निष्पादित करने का प्रयास किया, परन्तु आवेदक ने इकरारनामा में हस्ताक्षर नहीं किया। अनावेदकगण ने अपने छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत विवादित प्रोजेक्ट के ब्लॉक-डी में प्लैट क्रमांक-डी-304 हेतु दिनांक 10.02.2017 को आवेदक से राशि रूपये 11,000/- प्राप्त होने पर दिनांक 18.02.2017 को उक्त प्लैट के विक्रय हेतु इकरारनामा व आबंटन पत्र तैयार किया। जबकि विवादित प्लैट हेतु बुकिंग राशि रूपये 2,11,000/- है, जिसमें से रूपये 2,00,000/- का भुगतान आवेदक ने दिनांक 24.02.2017 को किया। बुकिंग राशि के भुगतान पश्चात् भी आवेदक ने इकरारनामा निष्पादन हेतु अनेकों बार अनुरोध करने पर भी इकरारनामा निष्पादित नहीं किया। इसके पश्चात् आवेदक ने अपनी सहमति से अनावेदकगण से प्लैट क्रमांक-ई-303 का सौदा कुल रूपये 37,48,000/- में तय किया। परन्तु उपरोक्त सौदे हेतु अनावेदकगण द्वारा तैयार इकरारनामा दिनांक 19.02.2018 में भी आवेदक ने हस्ताक्षर नहीं किये। उपरोक्त उल्लेखित इकरारनामा अनुसार आवेदक को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान एक वर्ष के भीतर कर प्लैट का आधिपत्य प्राप्त करना था। किन्तु आवेदक ने आज दिनांक तक केवल राशि रूपये 12,11,000/- का ही भुगतान किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा भुगतान में दो वर्ष का विलंब किये जाने पश्चात् भी प्लैट क्रमांक-डी-304 के सौदे हेतु आवेदक के साथ दिनांक 02.05.2019 को इकरारनामा निष्पादित किया है। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को रूपये 12,11,000/- की राशि की कटौती पश्चात् शेष राशि का भुगतान इकरारनामा निष्पादन से 18 माह के भीतर करना था। परन्तु आवेदक ने किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने अपने सभी दायित्वों को पूर्ण किया है तथा आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान किये जाने पर प्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अतः अनावेदकगण ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन पत्र 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 के परिशीलन 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 प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय करने हेतु निम्नानुसार सौदेशुदा फ्लैट व सौदा राशि में परिवर्तन किया गया है :-

स. क्र.	ब्लॉक व फ्लैट क्रमांक	बिल्टअप एरिया (वर्गफीट)	इकरारनामा दिनांक	विक्रय मूल्य	आधिपत्य अवधि	भुगतान अवधि
1.	डी-304	1227	18.02.2017	49,48,000 / -	12 माह	24 माह
2.	ई-303	1055	19.02.2018	37,48,000 / -	18 माह	15 माह
3.	डी-301	1184	02.05.2019	49,48,000 / -	12 माह	18 माह

प्रकरण में प्रस्तुत प्रथम व द्वितीय इकरारनामा में आवेदक के हस्ताक्षर नहीं है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने दिनांक 10.02.2017 से 26.05.2018 तक तीन किशतों में कुल राशि रुपये 12,11,000 / - का भुगतान किया है। चूँकि तृतीय इकरारनामा पश्चात्पूर्वी तिथि को निष्पादित हुआ है। अतः उभय पक्षों के मध्य हुये सौदे हेतु तृतीय इकरारनामा मान्य है। इकरारनामा अनुसार विवादित फ्लैट का मूल्य रुपये 49,48,000 / - तथा जी.एस.टी व अन्य शुल्कों सहित कुल विक्रय मूल्य 58,74,740 / - है। इकरारनामा में संलग्न भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान 18 माह के भीतर करना था। परन्तु प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने दिनांक 26.05.2018 के पश्चात् किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। इस प्रकार आवेदक ने कुल विक्रय मूल्य रुपये 58,74,740 / - में विवादित फ्लैट को क्रय करने के सौदे पर सहमत होने के पश्चात् इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप राशि का भुगतान नहीं किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा इकरारनामा व भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) अनुसार अपने कर्तव्यों/दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया है।

इसके अतिरिक्त आवेदक अपने कथन कि अनावेदकगण ने निर्माण की गुणवत्ता में कमी की है। अथवा निर्माण कार्य में विलंब किया है, को भी प्रमाणित करने हेतु समुचित सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है। अनावेदकगण, आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किये जाने पर विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

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

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष