



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01097

— समक्ष —

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

श्रीमती रितु अग्रवाल, पति—श्री आर.के. अग्रवाल,
निवासी—17/8, नेहरू नगर (वेस्ट),
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री जुगल किशोर तिवारी,
श्री बालाजी बिल्डर्स,
निवासी—शिव अर्पण बिल्डिंग, दक्षिण गंगोत्री,
सुपेला, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

आदेश

(दिनांक—04/01/2021)

आवेदिका श्रीमती रितु अग्रवाल, पति—श्री आर.के. अग्रवाल, निवासी—17/8, नेहरू नगर (वेस्ट), भिलाई, जिला—दुर्ग (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-11 सह-डूप्लेक्स मकान को क्रय करने हेतु दिनांक 19.11.2019 को इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदिका ने लेख किया है कि उसने विवादित सौदे हेतु अनावेदक को दिनांक 14.11.2019 को राशि रुपये 10,04,000/- का भी भुगतान किया। परन्तु प्रश्नाधीन खसरा क्रमांक विवादित होने की जानकारी प्राप्त होने पर उसने अनावेदक से भुगतान की गई राशि वापस किये जाने की मांग की। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने केवल आधी राशि वापस की है तथा शेष राशि रुपये 5,00,000/- को वापस करने हेतु उसके द्वारा प्रदत्त चेक क्रमांक-926772 (पंजाब नेशनल बैंक) दो बार अनादरित हो चुका है। इसके पश्चात् संबंधित बैंक को भुगतान रोकने का निर्देश दे दिया है, जो कि अनुचित है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि आवेदक व उसके सहयोगियों द्वारा आज दिनांक तक केवल राशि वापस करने का आश्वासन दिया गया है। परन्तु अनावेदक ने नौ माह व्यतीत

हो जाने उपरांत भी राशि वापस नहीं की है। अतः आवेदिका ने भुगतान हेतु शेष राशि मय ब्याज 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदिका ने दिनांक 14.11.2019 तक विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड की बुकिंग कर राशि रुपये 10,04,000/- का भुगतान किया। परन्तु इसके पश्चात् आवेदिका ने स्वयं आर्थिक स्थिति व अन्य कारणों से मौखिक रूप से बुकिंग को निरस्त कर दिया। अनावेदक ने दिनांक 13.03.2020 को आवेदिका को राशि रुपये 5,00,000/- वापस किया है। परन्तु शेष राशि वापसी के पूर्व अनावेदक ने आवेदिका को पूर्व निष्पादित इकरारनामा दिनांक 19.11.2019 का निरस्तीकरण प्रदान करने हेतु सूचित किया तथा शेष राशि का चेक प्रदाय किया। किन्तु आवेदिका द्वारा निरस्तीकरण बनाकर नहीं लाये जाने के कारण अनावेदक ने अपने खाते में राशि की व्यवस्था नहीं की। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने स्वयं बुकिंग निरस्त करा ली है। अतः विवादित प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है। अनावेदक ने इकरारनामा का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका विवादित सौदे के संबंध में कोई ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा बुकिंग निरस्तीकरण करने के कारण हुये नुकसान हेतु आवेदिका से रुपये 50,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदिका विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका व अनावेदक के मध्य खसरा नं.-768/441 के भाग पर स्थित भूखण्ड क्रमांक-11 सह-डूप्लेक्स मकान को कुल राशि रुपये 37,00,000/- में क्रय करने हेतु सौदा हुआ तथा आवेदिका द्वारा राशि रुपये 10,04,000/- का भुगतान किये जाने

पश्चात् दिनांक 19.11.2019 को इकरारनामा निष्पादित हुआ। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि वर्तमान में यह सौदा निरस्त हो चुका है। परन्तु अनावेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में से राशि रूपये 5,00,000/- वापस नहीं की गई है। इस प्रकार स्पष्ट है कि आवेदिका व अनावेदक के मध्य का संव्यवहार रियल एस्टेट प्रोजेक्ट से संबंधित प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुआ संव्यवहार है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने सौदा निरस्त होने उपरांत भी आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में से रूपये 5,00,000/- आज दिनांक तक वापस नहीं किये हैं। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान लेख किया है कि उसने आवेदिका को शेष राशि का चेक प्रदत्त करते समय यह सूचित किया था कि सौदे हेतु निष्पादित इकरारनामा का निरस्तीकरण कराने पश्चात् ही उसके द्वारा शेष राशि का भुगतान किया जावेगा। परन्तु आवेदिका द्वारा निरस्तीकरण नहीं कराया गया, इसलिये उसने अपने खाते में राशि की व्यवस्था नहीं की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अध्ययन करने पर यह ज्ञात होता है कि अनावेदक ने अपने उपरोक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अपितु आवेदिका द्वारा प्रस्तुत उसके व अनावेदक के मध्य वाट्सएप के माध्यम से हुये वार्तालाप की छायाप्रति के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका को लगातार राशि वापस करने का आश्वासन दिया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक का उपरोक्त अभिकथन मान्य किये जाने योग्य नहीं है। आवेदिका ने दिनांक 14.11.2019 को राशि का भुगतान किया था। आवेदिका ने विवादित सौदा प्रश्नाधीन खसरा क्रमांक के संबंध में विवाद होने के कारण निरस्त करने का लेख किया है। अनावेदक आवेदिका के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत आवेदिका उसके द्वारा भुगतान की गई राशि बिना किसी कटौती के वापस प्राप्त करने की हकदार है।

इसके अतिरिक्त अनावेदक छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट एजेंट है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के छत्तीसगढ़ रेरा के पंजीकृत होने के संबंध में तथा विवादित प्रोजेक्ट हेतु नियमानुसार सक्षम प्राधिकारियों से अनुमति प्राप्त करने संबंधी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा अवैध रूप से विवादित प्रोजेक्ट का विकास व विक्रय किया जा रहा है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक/रियल एस्टेट एजेंट द्वारा भू-संपदा (विनियमन और

विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-10 अंतर्गत अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किया जा रहा है तथा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक के रजिस्ट्रेशन को निलंबित करने हेतु तथा अधिनियम की धारा-62 अंतर्गत अनावेदक पर कार्यवाही करने हेतु कारण बताओं नोटिस जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रूपये 5,00,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करे। इस संबंध में कलेक्टर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित किया जावे।
 3. रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदक को कारण बताओं नोटिस जारी करते हुये नियमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष