



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01171

— समक्ष —

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

श्री सुरजीत सिंह, पिता—श्री कमलेश्वर सिंह,
निवासी—मंगला चौक, नंद विहार कॉलोनी,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स पुरंदर प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा—श्री शुभम अग्रवाल, पिता—श्री पंकज अग्रवाल,
निवासी—पाल्म ब्लेजियों टेलीफोन एक्सचेंज के पास,
खम्हारडीह, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“पाल्म ब्लेजियों”, मोवा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA200618000237

आदेश

(दिनांक—08 / 03 / 2021)

आवेदक श्री सुरजीत सिंह, पिता—श्री कमलेश्वर सिंह, निवासी—मंगला चौक, नंद विहार कॉलोनी, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “पाल्म ब्लेजियों” मोवा, रायपुर में फ्लैट क्रमांक—बी—604, बिल्टअप एरिया—1409 वर्गफीट व सुपर बिल्टअप एरिया 1925 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 49,90,000/- में क्रय करने हेतु राशि रूपये 5,00,000/- का अग्रिम भुगतान कर दिनांक 05.08.2019 को इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक ने बैंक ऋण के माध्यम से प्राप्त राशि का भुगतान भी अनावेदक को कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी आज दिनांक तक रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक के कर्मचारियों द्वारा विवादित फ्लैट का अवलोकन करने भी नहीं दिया जाता है। अतः आवेदक ने अनावेदक को विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित करने 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। प्रकरण की सुनवाई के दौरान विडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से उपस्थित होने तथा समुचित अवसर प्रदाय किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया। अतः प्रकरण में अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदक के द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उभय पक्षों के मध्य विवादित प्रोजेक्ट में तीसरे तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-बी-604 को कुल मूल्य रुपये 49,90,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 05.08.2019 को अग्रिम अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ है। यह अनुबंध पत्र एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध पत्र की कंडिका-4 अनुसार आवेदक ने चेक क्रमांक-301282, सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया के माध्यम से अग्रिम राशि रुपये 5,00,000/- का भुगतान किया है, जिसकी अभिस्वीकृति अनुबंध पत्र में की गई है। अनुबंध की कंडिका-4 में यह भी उल्लेखित है कि विवादित आवासीय परिसर का निर्माण 4 माह में पूर्ण होने की संभावना है और अनावेदक द्वारा अनुबंध निष्पादन दिनांक से चार माह की अवधि में विवादित फ्लैट का आधिपत्य रजिस्ट्री बैनामा के माध्यम से आवेदक को सौंप दिया जायेगा। निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो पाने की दशा में 5 माह की अतिरिक्त अवधि का भी उल्लेख अनुबंध में हुआ है। अनुबंध में उल्लेखित भुगतान अनुसूची के अनुरूप भुगतान नहीं किये जाने अथवा भुगतान में विलंब किये जाने की स्थिति में अनावेदक को प्राप्त की गई अग्रिम राशि में से 25 प्रतिशत राशि काटकर शेष राशि वापस करनी थी। अनुबंध में विवादित प्रोजेक्ट में उपलब्ध सुविधाओं का भी उल्लेख है। इस प्रकार अनुबंध के अवलोकन व अध्ययन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक को अधिकतम 9 माह में अर्थात् मई, 2020 तक विवादित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य आवेदक को सौंपना था।

प्रकरण में भुगतान संबंधी प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित अग्रिम राशि के अतिरिक्त बैंक से ऋण प्राप्त कर आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनांक 19.08.2019 को अनावेदक

को राशि रूपये 35,90,000/- का भुगतान किया है। अर्थात् प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने विवादित सौदे राशि रूपये 49,90,000/- के विरुद्ध राशि रूपये 40,90,000/- का भुगतान किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किये जाने के कारण भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया है। चूँकि अनावेदक ने मई, 2020 तक रजिस्ट्री संबंधी कोई कार्यवाही नहीं की है और ना ही अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट के निर्माण की वर्तमान स्थिति के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। आवेदक ने भी विवादित फ्लैट के निर्माण की वर्तमान स्थिति को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप निश्चित प्रतिफल का भुगतान किया है अथवा नहीं। लेकिन यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थित होने के बावजूद भी अपने पक्ष के समर्थन में कोई अभिकथन व दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा समुचित रीति से प्रमोटर के रूप में अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं किया गया है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक बिना किसी ब्याज के भुगतान की गई संपूर्ण राशि रूपये 40,90,000/- वापस प्राप्त करने का हकदार है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 40,90,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष