



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01287

— समक्ष —

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

श्री प्रमोद कुमार शर्मा, पिता—स्व. श्री गोविंद प्रसाद शर्मा,  
निवासी—क्वॉ. नं.—254/बी, सेक्टर—1,  
बालको नगर, जिला—कोरबा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,  
निवासी—तृतीय एवं चतुर्थ तल, श्याम चेम्बर,  
हीरापुर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“हर्षित लैण्डमार्क”, हीरापुर, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000539

आदेश

(दिनांक—16/07/2021)

आवेदक श्री प्रमोद कुमार शर्मा, पिता—स्व. श्री गोविंद प्रसाद शर्मा, निवासी—क्वॉ. नं.—254/बी, सेक्टर—1, बालको नगर, जिला—कोरबा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने व उसकी पत्नी ने अनावेदक द्वारा प्रकाशित विज्ञापन के आधार पर अनावेदक के प्रोजेक्ट हर्षित लैण्डमार्क में दो फ्लैट्स की बुकिंग कराई। आवेदक के अनुसार बुकिंग के समय अनावेदक कंपनी के कर्मचारी श्री विप्लव द्वारा उसे पेमेंट शेड्यूल के बारे में जानकारी दी गई। किंतु आवेदक द्वारा पेमेंट शेड्यूल के अनुसार भुगतान करने में असमर्थता व्यक्त किये जाने पर अनावेदक कंपनी के डायरेक्टर श्री जीत जी द्वारा आवेदक को उसकी सुविधा के हिसाब से पेमेंट करने हेतु कहा गया। आवेदक ने आगे लेख किया गया है कि उसने बुकिंग के समय यह स्पष्ट बताया था कि वह जून 2018 में सेवानिवृत्त हो

रहा है और तब उसे मकान की आवश्यकता होगी तथा तभी उसके पास भुगतान हेतु एकमुश्त रकम उपलब्ध होगी। अनावेदक कंपनी के डायरेक्टर श्री जीत द्वारा आश्वस्त किये जाने पर आवेदक ने अपने पत्नी के नाम पर फ्लैट क्रमांक ए-304 एवं स्वयं के नाम पर ए-305 बुक किया। आवेदक ने दिनांक 28.03.2017 तक स्वयं के नाम पर बुक फ्लैट क्रमांक ए-305 हेतु राशि रुपये 3,45,500/- का भुगतान किया। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा उपरोक्त भुगतान किये गये राशि में से रुपये 1,65,000/- की रसीद मेरी पत्नी श्रीमती विजयलक्ष्मी शर्मा के नाम पर प्रदान की तथा रुपये 5500/- व रुपये 1,25,000/- की कच्ची हस्तलिखित रसीद दिनांक 28.11.2016 को दी। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा दिनांक 28.11.2016 को उसे इकरारनामा प्रदाय कर हस्ताक्षर करने को कहा गया। आवेदक द्वारा इकरारनामा में उल्लेखित पेमेंट शेड्यूल पर आपत्ति करते हुए हस्ताक्षर करने से इंकार कर दिये जाने पर अनावेदक ने उसके मध्य निर्धारित मौखिक शेड्यूल अनुसार भुगतान करने का आश्वासन देकर इकरारनामा में हस्ताक्षर प्राप्त कर लिये। अनावेदक द्वारा दिनांक 08.08.2016 को पेमेंट शेड्यूल अनुसार भुगतान करने हेतु पत्र भेज कर मानसिक रूप से प्रताड़ित किया जाना प्रारंभ किया गया। आवेदक ने उक्त मांग पत्र प्राप्त होने पश्चात जब अनावेदक कंपनी के डायरेक्टर श्री जीत से संपर्क किया, तो उसने अन्य कर्मचारियों को उनके मध्य निर्धारित शेड्यूल की जानकारी नहीं होने के कारण पत्र प्रेषित होने का कथन करते हुए उक्त मांग पत्र पर कोई कार्यवाही नहीं किये जाने का उल्लेख किया। आवेदक को इसके पश्चात् अन्य मांग पत्र प्राप्त होने पर भी श्री जीत जी ने पुनः कोई कार्यवाही नहीं करने का आश्वासन दिया। परंतु निरंतर प्राप्त हो रहे मांग पत्रों के कारण आवेदक ने बुकिंग निरस्त करने हेतु ई-मेल के माध्यम से दिनांक 06.08.2017 को सूचित किया। अनावेदक द्वारा ई-मेल के जवाब दिनांक 06.08.2017 में फ्लैट की बुकिंग निरस्त करने हेतु स्वीकृति प्रदान करते हुए निरस्तीकरण शुल्क काटने के पश्चात् शेष भुगतान की गई राशि वापस करने की सूचना दी गई। परंतु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदक ने फ्लैट क्रमांक ए-305 हेतु भुगतान की गई राशि रुपये 3,45,500/- मय ब्याज वापस 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खण्डन करते हुए उल्लेख किया गया है कि आवेदक ने अनावेदक को परेशान व प्रताड़ित करने के उद्देश्य से वर्तमान

शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार आवेदक व उसके मध्य दिनांक 25.07.2016 को विवादित प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक ए-305 कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 27,95,000/- में क्रय करने हेतु इकरारनामा निष्पादित हुआ था। इकरारनामा अनुसार आवेदक को पेमेंट शेड्यूल के अनुरूप विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था। आवेदक द्वारा राशि रुपये 3,45,500/- वापस प्राप्त करने हेतु शिकायत प्रस्तुत की गई है। परंतु आवेदक द्वारा विवादित सौदे पेटे में दिनांक 28.03.2017 तक केवल रुपये 3,40,000/- का भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा लगातार स्मरण पत्र प्रेषित किये जाने के बावजूद आवेदक द्वारा कोई अन्य भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक ने आवेदक को इकरारनामा में उल्लेखित पेमेंट शेड्यूल से भिन्न किसी अन्य पेमेंट शेड्यूल अनुसार भुगतान करने हेतु कोई आश्वासन/सहमति प्रदान नहीं की थी। आवेदक को निर्माण चरण के अनुरूप भुगतान अनुसूची अनुसार राशि का भुगतान करना था। अनावेदक द्वारा 60 से 70 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण कर लिये जाने के बावजूद भी आवेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में मांग पत्र प्राप्त होने का स्वयं उल्लेख किया है, जो इकरारनामा में उल्लेखित पेमेंट शेड्यूल अनुसार राशि का भुगतान करने हेतु आवेदक को प्रेषित किया गया। अनावेदक द्वारा वर्ष 2016 से लगातार आवेदक को मांग पत्र प्रेषित किये जा रहे हैं। परंतु आवेदक ने एक वर्ष पश्चात् दिनांक 06.08.2017 को निरस्तीकरण हेतु सूचित किया है। अनावेदक ने बैंक से ऋण प्राप्त कर विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण व विकास किया है। आवेदक द्वारा राशि के भुगतान में विलंब किये जाने के कारण अनावेदक को आर्थिक कठिनाई के साथ-साथ अतिरिक्त ब्याज का भार पड़ रहा है, जिससे प्रोजेक्ट पूर्णता में विलंब होने की आशंका होने के कारण अन्य आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित हो रहा है। आवेदक का उक्त कृत्य भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) का उल्लंघन है तथा आवेदक, अधिनियम की धारा-19(7) अनुसार अनावेदक को ब्याज का भुगतान करने हेत उत्तरदायी है। बुकिंग फार्म में भी भुगतान में विलंब किये जाने पर ब्याज राशि का भुगतान किये जाने का उल्लेख है। इस प्रकार अनावेदक के अनुसार वह विलंब हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः अनावेदक 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। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

1. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत व अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट हर्षित लैण्डमार्क में वर्ष 2016 में फ्लैट क्रमांक ए-305 बुक किया था। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा दिनांक 06.08.2017 को ई-मेल के माध्यम से विवादित फ्लैट की बुकिंग निरस्त कराई जा चुकी है। आवेदक ने विवादित फ्लैट हेतु अनावेदक को दिनांक 28.03.2017 तक रुपये 3,45,500/- का भुगतान करने का कथन किया है। परंतु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक से राशि रुपये 3,45,000/- का भुगतान प्राप्त होने का उल्लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों को अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने आवेदक की पत्नी श्रीमती विजयलक्ष्मी शर्मा के विरुद्ध फ्लैट क्रमांक ए-304 के सौदे की शेष राशि के भुगतान हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-00257 प्रस्तुत किया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.05.2019 को पारित आदेश की कंडिका क्रमांक-5 में यह उल्लेखित है कि "अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट सहित कुल दो फ्लैट हेतु आवेदक को कुल रुपये 6,91,000/- का भुगतान किया जा चुका है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उक्त राशि की आधी रकम अर्थात् रुपये 3,45,500/- का भुगतान आवेदक को किया गया है।" उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण में पारित आदेश तथा वर्तमान प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व प्रतिउत्तर (Rejoinder) से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने वर्तमान सौदे हेतु राशि रुपये 3,45,500/- का भुगतान अनावेदक को किया है।

अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक द्वारा राशि के भुगतान में विलंब किये जाने के कारण बुकिंग फार्म में उल्लेखित शर्तों तथा भू-संपदा(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) का उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-19(7) व बुकिंग फार्म की शर्तों अनुसार स्वयं को ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी बताया है। किंतु यह विवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा ई-मेल के माध्यम दिनांक 06.08.2017 को विवादित फ्लैट की बुकिंग निरस्त की गई है, जिसे ई-मेल के माध्यम से अनावेदक ने सैद्धांतिक रूप से स्वीकार किया है। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित पूर्व प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-00257 में प्रस्तुत बुकिंग आवेदन पत्र की कंडिका-11 में स्पष्ट उल्लेख है कि " Rs. 50,000/- would be charged as cancellation charges of flat and Rs. 21,000/- on plots. " इस प्रकार उपरोक्त वर्णित शर्त के अनुसार बुकिंग निरस्त होने की दशा में अनावेदक को आवेदक द्वारा जमा की गई राशि में से रुपये 50,000/- मात्र काटकर लौटा देनी थी। लेकिन अनावेदक द्वारा उक्त बुकिंग निरस्त किये जाने के लगभग दो वर्ष 11 माह व्यतीत होने जाने के बावजूद भी, आवेदक से विलंब से भुगतान किये जाने के कारण बकाया राशि पर ब्याज की मांग की जा रही है; जो विधिसम्मत प्रतीत नहीं होती है। निष्कर्षतः आवेदक

प्रश्नीधीन फलैट हेतु जमा की गई राशि रुपये 3,45,500/- में से बुकिंग निरस्त करने की दशा में घटाई जाने वाली राशि रुपये 50,000/- की कटौती पश्चात् शेष राशि रुपये 2,95,500/- प्राप्त करने का हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, विवादित फलैट हेतु जमा की गई राशि रुपये 3,45,500/- में से निरस्तीकरण शुल्क रुपये 50,000/- की कटौती कर शेष राशि रुपये 2,95,500/- का दो माह के भीतर आवेदक को भुगतान करना सुनिश्चित करे। अनावेदक उक्त राशि की भुगतान पश्चात् विवादित फलैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु स्वतंत्र होगा।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष