



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01335

— समक्ष —

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

अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी—भवन्स स्कूल रोड, ओवरसीस पाम रिसार्ट,
ग्राम—सड्डू, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती नीलिमा वर्मा, पति—श्री रवि कुमार वर्मा,
निवासी—काली मंदिर के पास,
आदर्श नगर, ग्राम—मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सुरेश वंजारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाम रिसार्ट”, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनांक—18 / 10 / 2021)

आवेदक अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स, प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल, निवासी—भवन्स स्कूल रोड, ओवरसीस पाम रिसार्ट, ग्राम—सड्डू, रायपुर (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 यह कथन है कि उसने अपने छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाम रिसार्ट” सड्डू, रायपुर के ब्लॉक—ए में अष्टम तल पर स्थित 4बी.एच.के फ्लैट क्रमांक—04, सुपर बिल्टअप 1720.95 वर्गफीट को जी.एस.टी. राशि रूपये 5,21,022/— सहित कुल राशि रूपये 48,62,866/— विक्रय करने हेतु दिनांक 21.08.2018 को अनावेदिका के साथ पंजीकृत विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदिका ने उक्त सौदे के एवज में आज दिनांक तक केवल रूपये 19,45,176/— का भुगतान किया है तथा रूपये 29,17,690/— भुगतान हेतु शेष है। आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने व विधिक नोटिस दिनांक 28.01.2021 प्रेषित करने उपरांत भी अनावेदिका द्वारा आज

दिनांक तक कोई भुगतान नहीं किया गया है। साथ ही अनावेदिका ने उक्त नोटिस का जवाब भी नहीं दिया है। आवेदक के अनुसार विक्रयशुदा फ्लैट का निर्माण पूर्ण हो चुका है और फ्लैट का फिनिशिंग संबंधी कार्य भी लगभग 80 प्रतिशत पूर्ण है। किन्तु अनावेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने से उसे मानसिक व आर्थिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने शेष विक्रय प्रतिफल की राशि मय ब्याज दिलाये जाने, 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। परन्तु अनावेदिका प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपने प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होने के बावजूद भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदिका ने विक्रय अनुबंध के अनुरूप आवेदक को सौदे राशि का भुगतान नहीं किया है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि अनावेदिका ने उसके प्रोजेक्ट "ओवरसीस पाल्म रिसार्ट" में ब्लॉक-ए, अष्टम तल पर स्थित 4बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-04 को जी.एस.टी. सहित कुल राशि रूपये 48,62,866/- में क्रय करने हेतु पंजीकृत विक्रय इकरारनामा दिनांक 21.08.2018 को निष्पादित था। आवेदक के कथनानुसार 80 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण होने के बावजूद भी अनावेदिका ने अनेकों बार निवेदन करने उपरांत केवल रूपये 19,45,176/- का भुगतान किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया तथा उक्त संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा दिनांक 21.08.2018 एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 43,41,844/- सह जी.एस.टी. राशि रूपये 5,21,022/- सहित कुल मूल्य रूपये 48,62,866/- है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को दिनांक 03.12.2020 तक

विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि यदि आबंटिती द्वारा प्रमोटर के किसी त्रुटि के बिना ही सौदा निरस्त किया जाता है, तो प्रमोटर बुकिंग राशि को राजसात करने का अधिकारी होगा। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार अनावेदिका को 90 प्रतिशत सौदा राशि का भुगतान रजिस्ट्री के पूर्व करना था। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदिका द्वारा केवल राशि रूपये 19,45,176/- भुगतान किये जाने तथा रूपये 29,17,690/- भुगतान हेतु शेष होने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई सारवान दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि यदि अनावेदिका द्वारा सौदे अनुसार राशि का भुगतान किया जा रहा होता, तो आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की कोई आवश्यकता नहीं होती। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में अनावेदिका द्वारा विवादित सौदे हेतु भुगतान की गई राशि पर 12 प्रतिशत की दर से रूपये 2,08,410/- का जी.एस.टी. भुगतान किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने इस संबंध में अपने लेजर की छायाप्रति प्रस्तुत की है।

साथ ही आवेदक ने अपने फ्लैट निर्माण 80 प्रतिशत पूर्ण होने संबंधी अभिकथन किया है। किन्तु आवेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक द्वारा दिनांक 31.03.2021 को समाप्त होनी वाली त्रैमासिक अवधि हेतु आर्किटेक्ट द्वारा प्रदत्त प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई है, जिसमें बिल्डिंग की पूर्णता 86 प्रतिशत दर्शित होती है। साथ ही प्रोजेक्ट की पूर्णता 56.04 प्रतिशत अंकित है। किन्तु अनावेदिका के द्वारा क्रय किये गये फ्लैट की वर्तमान स्थिति को स्थापित करने हेतु आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में विवादित फ्लैट का निर्माण 80 प्रतिशत पूर्ण होने संबंधी आवेदक के अभिकथन को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा दोनों ही विषयों अर्थात् सौदे हेतु अनावेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि तथा विवादित फ्लैट की पूर्णता का प्रतिशत, के संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त यह महत्वपूर्ण है कि आवेदक को इकरारनामा अनुसार दिनांक 03.12.2020 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। इकरारनामा में Force Majeure के कारण विलंब होने की स्थिति में आधिपत्य सौंपने की दिनांक में विस्तार किया जाना भी उल्लेखित है। कोविड-19 के कारण प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक में 9 माह की वृद्धि की गई है। साथ ही प्रमोटर द्वारा भी प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि में विस्तार कराया गया है। इकरारनामा के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि केवल Force Majeure के कारण ही आधिपत्य अवधि में विस्तार हेतु अनावेदिका ने

सहमति प्रदान की है। अतः उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुये आवेदक को अगस्त, 2021 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। परन्तु आवेदक के ही कथनानुसार विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि ना तो आवेदक ने इकरारनामा अनुसार निर्माण कार्य किया है और ना ही अनावेदिका ने राशि का भुगतान किया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा समुचित साक्ष्य के अभाव में यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि अनावेदिका द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप निर्माण की प्रगति के आधार पर कितनी राशि का भुगतान नहीं किया गया है अथवा क्या भुगतान में विलंब किया गया है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्राधिकरण, साक्ष्य के अभाव में अनावेदिका द्वारा विलंबित भुगतान की राशि के संबंध में कोई विनिश्चय नहीं कर सकता है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदिका को उपस्थित होकर अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदिका द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदिका का उक्त कृत्य विवादित सौदे के संबंध में उसकी अरुचि का परिचायक प्रतीत होता है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान उसके व अनावेदिका के मध्य हुये समझौते के संबंध में निष्पादित सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है। परन्तु अनावेदिका के प्राधिकृत प्रतिनिधि व पति श्री रवि वर्मा द्वारा उक्त सहमति पत्र अस्वीकार होने का कथन प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई के दौरान किया है। ऐसी परिस्थिति में उक्त सहमति पत्र को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इकरारनामा अनुसार सौदा निरस्त होने की स्थिति में आवेदक, बुकिंग राशि की कटौती कर शेष राशि अनावेदिका को 45 दिवस के भीतर भुगतान करेगा। आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में 12 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. राशि रूपये 2,08,410/- के समायोजन पश्चात् शेष राशि में से 20 प्रतिशत की राशि की कटौती कर बचत राशि वापस करने हेतु छह माह का समय प्रदान करने का अनुरोध किया है। किन्तु यदि अनावेदिका द्वारा फ्लैट नहीं क्रय किया जा रहा है, तो आवेदक द्वारा उक्त संबंध में अनावेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि पर जी.एस.टी. की कटौती करना उचित प्रतीत नहीं होता है। इकरारनामा के संलग्न शेड्यूल सी में टोकन राशि रूपये 2,100/- + 4,00,000/- उल्लेखित है तथा इसके पश्चात् एडवांस 20 प्रतिशत राशि का भी उल्लेख है। अधिनियम के प्रावधान अनुसार कोई भी प्रमोटर इकरारनामा के निष्पादन के पूर्व सौदे राशि के 10 प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम के रूप में नहीं ले सकता है। विवादित इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में स्पष्ट रूप से किसी बुकिंग राशि का उल्लेख

नहीं है। अतः आवेदक के तर्क अनुसार 20 प्रतिशत राशि की बुकिंग राशि के रूप में कटौती किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः उपरोक्त उल्लेखित समस्त तथ्यों व प्रावधानों को ध्यान में रखते हुये विवादित सौदे की बुकिंग राशि के रूप में रूपये 1,00,000/- समुचित रकम मानी जा सकती है। चूँकि प्राधिकरण द्वारा यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि अनावेदिका ने कितनी राशि का भुगतान किया है। अतः आवेदक, अनावेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में से रूपये 1,00,000/- की कटौती कर शेष भुगतान की गई राशि अनावेदिका को वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- आवेदक, रूपये 1,00,000/- की कटौती कर, बचत राशि का भुगतान अनावेदिका को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। अनावेदिका भी, उपरोक्तानुसार भुगतान प्राप्त करने उपरांत आवेदक को विवादित फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष