



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01374

— 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 निशा सुंदरानी, पति—स्व. श्री ठाकुर दास सुंदरानी,  
निवासी—फ्लैट नं.—204, ब्लॉक—सी, आदिनाथ सिविलाईजेशन,  
मेडिशार्इन हॉस्पिटल के पास, ऋषभ रेसीडेन्सी,  
न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदिका

### 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 पांचवे तल पर स्थित 2बी.एच.के फ्लैट क्रमांक—08, सुपर बिल्टअप 1014.99 वर्गफीट को जी.एस.टी. राशि रूपये 3,10,715/— सहित कुल राशि रूपये 29,00,000/— विक्रय करने हेतु दिनांक 25.01.2020 को अनावेदिका के साथ पंजीकृत विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। अनावेदिका ने उक्त सौदे के एवज में आज दिनांक तक केवल रूपये 13,61,591/— का भुगतान किया है तथा रूपये 15,38,409/— भुगतान हेतु शेष है। आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने व विधिक

नोटिस दिनांक 14.08.2020 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 बाबत् 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, पांचवे तल पर स्थित 2 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-08 को जी.एस.टी. सहित कुल राशि रूपये 29,00,000/- में क्रय करने हेतु पंजीकृत विक्रय इकरारनामा दिनांक 25.01.2020 को निष्पादित था। आवेदक के कथनानुसार 80 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण होने के बावजूद भी अनावेदिका ने अनेकों बार निवेदन करने उपरांत केवल रूपये 13,61,591/- 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 25.01.2020 एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 25,89,285/- सह जी.एस.टी. राशि रूपये 3,10,715/- सहित कुल

मूल्य रूपये 29,00,000/- 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 13,61,591/- भुगतान किये जाने तथा रूपये 15,38,409/- 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 उल्लेखनीय 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 को विवादित सौदे हेतु इकरारनामा पंजीकृत कराने से ऋण स्वीकृत कराने तक कुल राशि रूपये 3,66,225/- का अग्रिम भुगतान किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदिका के व स्वयं के खाते की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक खाते के विवरण से दिनांक 07.01.2020 को एन.ई.एफ.टी. के माध्यम से श्री मनीष के खाते में चेक क्रमांक-590741 द्वारा रूपये 6,000/-, दिनांक 17.10.2019 को श्रीमती निशा सुंदरानी के खाते में चेक क्रमांक-589925 द्वारा रूपये 12,500/- तथा दिनांक 11.02.2020 को श्री मनीष के खाते में चेक क्रमांक-590958 द्वारा रूपये 2,00,000/- का भुगतान अर्थात् कुल रूपये 2,18,500/- का भुगतान दर्शित होता है। किन्तु उपरोक्त उल्लेखित रूपये 2,18,500/- के भुगतान के अतिरिक्त अनावेदिका को अन्य भुगतान की गई राशि के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत बैंक खातों के संव्यवहार की जानकारी में कोई निश्चयात्मक/सारवान प्रमाण नहीं है। आवेदक ने उक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु जो बैंक खातों के संव्यवहार की जानकारी प्रस्तुत की है, उसमें अनावेदिका के खाते में अनावेदिका द्वारा ही नगद जमा होना दर्शित होता है और इसी प्रकार आवेदक के खाते से रूपये 26,225/- का भी केवल डी.डी. जारी होना प्रमाणित होता है। परन्तु उक्त साक्ष्यों से रूपये 2,18,500/- के अतिरिक्त अन्य राशि के संबंध में कोई स्पष्ट विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है। साथ ही उक्त दस्तावेजों से यह स्थापित कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक ने उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान अनावेदिका को किये जाने का प्रयोजन वर्तमान वाद विषय से संबंधित है अथवा नहीं। अतः साक्ष्य अभाव में आवेदक का उक्त तर्क स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने फ्लैट निर्माण 80 प्रतिशत पूर्ण होने संबंधी अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु दिनांक 31.03.2021 को समाप्त होनी वाली त्रैमासिक अवधि हेतु आर्किटेक्ट द्वारा प्रदत्त प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की 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 का अभिकथन 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। किन्तु इकरारनामा में Force Majeure के कारण विलंब होने की स्थिति में आधिपत्य सौपने 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। लेकिन 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 कथनानुसार ही विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं है। ऐसी परिस्थिति में 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 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 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। 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 1,45,883/- और पूर्व प्रस्तुत आवेदन में अग्रिम राशि रूपये 3,66,225/- 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। परन्तु पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक, अग्रिम राशि रूपये 3,66,225/- के भुगतान व अनावेदिका को किये गये भुगतान का प्रयोजन वर्तमान वाद विषय से संबंधित होने को प्रमाणित नहीं कर पाया है। इसी प्रकार यदि अनावेदिका द्वारा प्लैट 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/- 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। चूँकि विवादित इकरारनामा में बुकिंग राशि का उल्लेख नहीं है। अतः उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये 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 प्लैट 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