



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01492

— समक्ष —

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

श्री अर्पित तिवारी, पिता—श्री अजय कुमार तिवारी,
निवासी—डी-5, पंकज विक्रम अपार्टमेंट,
शैलेन्द्र नगर, कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

श्री राकेश गुप्ता, सुनीता डेव्हलपर्स, रायपुर,
निवासी—जी.ई. रोड, राजकुमार कॉलेज के सामने,
चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कारडेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री मयुर खण्डेलवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सुनीता पार्क”, लाभांडी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30/12/2021)

आवेदक श्री अर्पित तिवारी, पिता—श्री अजय कुमार तिवारी, निवासी—डी-5, पंकज विक्रम अपार्टमेंट, शैलेन्द्र नगर, कटोरा तालाब, 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 कथन है कि उसने उसकी पत्नि तथा सास ने अनावेदक के प्रोजेक्ट—“सुनीता पार्क” लाभांडी, रायपुर में दो फ्लैट्स क्रमांक—सी-102 और सी-202, लिली, ब्लॉक—सी को क्रय करने हेतु दिनांक 20.06.2021 को अनावेदक को क्रमशः शगुन राशि रुपये 50,001/- तथा रुपये 50,000/- का भुगतान कर बुक किया। परन्तु उपरोक्त भुगतान उपरांत अनावेदक तथा उनके कर्मचारी से चर्चा करने पर आवेदक को यह जानकारी हुई कि विवादित प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उक्त जानकारी के साथ-साथ रखरखाव की विधि तथ शेड्यूल के संबंध में भी

जान-बूझकर जानकारी छुपाई थी। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक रजिस्ट्री व स्टाम्प शुल्क की राशि के संबंध में भ्रमित किये जाने के कारण आवेदक पर भविष्य में अतिरिक्त वित्तीय भार पड़ना संभावित होने के कारण आवेदक सौदा निरस्त करना चाहता है। आवेदक ने उक्त संबंध में अनावेदक से संपर्क कर लगातार भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदक ने शगुन राशि, वाद व्यय तथा 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 बाबत 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत बुक किये गये फ्लैट्स के एवज में राशि भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से किया है। अनावेदक के अनुसार फ्लैट क्रमांक-सी-202 आवेदक द्वारा तथा फ्लैट क्रमांक-सी-102 श्रीमती स्मृति शर्मा द्वारा बुक किया गया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि वर्तमान वाद में श्रीमती स्मृति शर्मा सह शिकायतकर्ता नहीं है और ना ही आवेदक ने उनकी ओर से वाद प्रस्तुत करने के संबंध में कोई प्राधिकार पत्र प्रस्तुत किया है। आवेदक ने अपने शिकायत में यह उल्लेख नहीं किया है कि फ्लैट क्रमांक-सी-102 हेतु भी राशि रुपये 50,000/- का भुगतान आवेदक ने किया है। इस प्रकार उक्त फ्लैट के संबंध में आवेदक को कोई अधिकारिता नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन छ.ग. रेरा में पंजीयन की आवश्यकता नहीं होने का उल्लेख करते हुये बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट का रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व दिनांक 20.03.2017 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। अनावेदक के अनुसार आवेदक व श्रीमति स्मृति शर्मा को सौदे के संबंध विक्रय इकरारनामा प्रदाय करने के बावजूद भी उनके द्वारा इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया है और ना ही दोनों द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद लंबित राशि का भुगतान किया गया है। इस प्रकार राशि की वसूली के उद्देश्य से आवेदक ने सारहीन शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत 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। आवेदक 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक तथा श्रीमती स्मृति शर्मा (जो, आवेदक की सास है) ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "सुनीता पार्क" लाभांडी, रायपुर के लिली, ब्लॉक-सी में क्रमशः फ्लैट क्रमांक-सी-202 तथा फ्लैट क्रमांक-102 को क्रय करने हेतु दिनांक 20.06.2021 को इंटरनेट बैंकिंग के माध्यम से शगुन राशि रुपये 50,001/- तथा रुपये 50,000/- का भुगतान किया था। आवेदक के अनुसार उक्त भुगतान के उपरांत प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं होने की जानकारी प्राप्त होने तथा रखरखाव, रजिस्ट्री व स्टाम्प शुल्क के संबंध में सही जानकारी प्राप्त होने के कारण भविष्य में वित्तीय भार की संभावना को देखते हुये आवेदक ने अनावेदक से सौदा निरस्त कर राशि वापस करने का आग्रह किया, जो आज दिनांक तक अप्राप्त है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये बताया है कि फ्लैट क्रमांक-सी-102 श्रीमती स्मृति शर्मा के द्वारा क्रय करने हेतु सौदा किया गया है। जबकि वर्तमान शिकायत में श्रीमती शर्मा सह आवेदिका नहीं है और ना ही आवेदक ने श्रीमती शर्मा द्वारा प्रदत्त कोई प्राधिकार पत्र/मुख्यारनामा प्रस्तुत किया है। ऐसे में आवेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक-सी-102 के संबंध में प्रस्तुत वाद को अनावेदक ने पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने अपने जवाब में विवादित प्रोजेक्ट को मार्च, 2017 में रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र हो जाने का उल्लेख करते हुये छ.ग. रेरा में पंजीयन की आवश्यकता नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सारहीन बताते हुये अस्वीकार किये जाने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि आवेदक ने दोनों ही फ्लैट्स हेतु इंटरनेट बैंकिंग के माध्यम से शगुन राशि का भुगतान करने का उल्लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अपने रिजाइंडर में भी श्रीमती स्मृति शर्मा से

अधिकार पत्र प्राप्त होने उपरांत ही वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने श्रीमती स्मृति शर्मा द्वारा फ्लैट क्रमांक-सी-102 के संबंध में उसे प्रदत्त कोई अधिकार पत्र/मुख्यारनामा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में फ्लैट क्रमांक-सी-102 के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने फ्लैट क्रमांक-सी-202 हेतु रुपये 50,000/- की अग्रिम राशि का भुगतान कर बुकिंग की थी, जिसे निरस्त कर दिये जाने के कारण आवेदक उक्त राशि वापस चाहता है। चूँकि उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद प्रमोटर व संभावित आबंटिती के मध्य का विवाद है, जिसका गुण-दोष के आधार पर निराकरण किया जाना आवश्यक है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन (फ्लैट क्रमांक-सी-202) भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने फ्लैट क्रमांक-सी-202 हेतु इंटरनेट बैंकिंग के माध्यम से दिनांक 20.06.2021 को अग्रिम राशि रुपये 50,000/- का भुगतान कर क्रय करने हेतु सौदा किया है। आवेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का छ.ग. रेरा में पंजीयन नहीं होने के कारण और अनावेदक द्वारा राशि भुगतान के पूर्व रखरखाव तथा रजिस्ट्री व स्टाम्प शुल्क के संबंध में गलत जानकारी उपलब्ध कराये जाने के कारण अतिरिक्त वित्तीय भार की संभावना को देखते हुये वह सौदा निरस्त कर राशि वापस चाहता है। किन्तु अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट अधिनियम के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण हो जाने कारण छ.ग. रेरा में नियमानुसार पंजीयन की आवश्यकता नहीं है। साथ ही अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उसने आवेदक को कोई गलत जानकारी नहीं उपलब्ध कराई है और ना ही कोई अतिरिक्त मांग की गई है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि विवादित सौदे हेतु उभय पक्षों के मध्य कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को इकरारनामा उपलब्ध कराये जाने के बावजूद भी आवेदक ने निष्पादन की कार्यवाही नहीं की है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने 20 जून, 2021 को अग्रिम राशि का भुगतान करने उपरांत राशि वापस दिलाये जाने के संबंध में दिनांक 08.09.2021 को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अर्थात् सौदा करने के लगभग दो माह पश्चात् ही आवेदक द्वारा सौदा निरस्त कर राशि वापस दिलाये जाने की मांग की जा रही है। यह भी महत्वपूर्ण है कि सौदे के संबंध में

दोनों पक्षों के मध्य कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं हुआ है। ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या उभय पक्षों के मध्य हुये संभावित सौदे, जिस हेतु करार किया जाना शेष है, के संबंध में आवेदक सौदा निरस्त कर राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है अथवा नहीं ? आवेदक ने सौदा निरस्ती के संबंध में दो प्रमुख कारणों का उल्लेख किया है – 1) विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं होना, 2) अनावेदक द्वारा अग्रिम राशि के भुगतान के पूर्व रखरखाव के शेड्यूल तथा रजिस्ट्री व स्टाम्प शुल्क के संबंध में सही जानकारी प्रदाय नहीं किया जाना। हाँलाकि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट को पूर्व से ही पूर्ण दर्शाया है, परन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक द्वारा बुकिंग के 2 माह के भीतर ही स्वयं को भविष्य में पड़ने वाले वित्तीय भार को ध्यान में रखते हुये इकरारनामा निष्पादन के पूर्व ही सौदा निरस्त कर राशि वापस करने की मांग की है। सामान्यतः भी रियल एस्टेट सेक्टर में इकरारनामा होने के पूर्व कई संभावित सौदे निरस्त होते हैं और प्रमोटर द्वारा संभावित क्रेता द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि वापस की जाती है। वर्तमान परिस्थिति में भी बुकिंग के दो माह के भीतर ही इकरारनामा निष्पादन के पूर्व आवेदक द्वारा संभावित सौदा निरस्त कर राशि वापस मांगी जा रही है। चूँकि विवादित सौदा करार के माध्यम से निश्चित भी नहीं है, इसलिये सौदा निरस्त कर राशि वापस किये जाने में अधिनियम के प्रावधानों का कोई उल्लंघन भी नहीं होता है। ऐसी परिस्थिति में जब सौदे हेतु कोई करार नहीं हुआ है और ना ही अत्याधिक समय व्यतीत हुआ है, तो अनावेदक को राशि वापस करने में क्या समस्या होनी चाहिये ? इसके बावजूद भी अनावेदक ने आवेदक की राशि वापस नहीं की है, जो ना केवल अनुचित है, बल्कि व्यवसायिक दृष्टिकोण से अव्यवहारिक भी है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसने अनावेदक द्वारा गलत जानकारी प्रदाय करने के कारण सौदा निरस्त किया है। अतः आवेदक उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

8. इसके अतिरिक्त अनावेदक/प्रमोटर द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण इस संबंध में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु भी रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 50,000 /— वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष