



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01763

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

श्रीमती समर्पिता पाल, पति—श्री अशोक कुमार पाल,
निवासी—ज्योति पेट्रोल पंप के पास,
एकता नगर, माना कैंप, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

श्री खुशीराम कुंदनानी, पिता—श्री रोचामल कुंदनानी,
निवासी—इम्प्रेशिया एलाईट ई-2, बिल्डिंग नंबर—672, 673,
सेक्टर—8ए के पास, देवपुरी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) सुश्री आशना चन्द्राकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2)”, देवपुरी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000621

आदेश

(दिनांक—05 / 12 / 2022)

आवेदिका श्रीमती समर्पिता पाल, पति—श्री अशोक कुमार पाल, निवासी—ज्योति पेट्रोल पंप के पास, एकता नगर, माना कैंप, रायपुर (छ.ग.) 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2)”, देवपुरी, रायपुर (छ.ग.) में ब्लॉक—बी के छठवें तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—601, क्षेत्रफल 1115 वर्गफीट को रुपये 35,00,000 /— में क्रय करने हेतु दिनांक 11.11.2021 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। अनावेदक ने उक्त सौदे के समय फ्लैट का स्वामी श्री मनीष अग्रवाल (प्रोजेक्ट में पार्टनर) को बताया। आवेदिका के अनुसार उसने सौदे पेटे में अग्रिम राशि के रूप में चेक के माध्यम से अनावेदक को रुपये 21,00,000 /— का भुगतान कर दिया है तथा रुपये 14,00,000 /— भुगतान हेतु शेष है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करते हुये रुपये 50,000 /— में मॉड्यूलर किचन बनाने का लेख किया गया है। आवेदिका ने शेष राशि का भुगतान करने के लिये अनावेदक को रजिस्ट्री कराने हेतु अनेकों बार संपर्क करने पश्चात् भी अनावेदक द्वारा लगभग दो-ढाई माह तक टाल-मटोल

किया जाता रहा। इसके उपरांत दिनांक 22.06.2022 को अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने से मना कर दिया। साथ ही पत्र के माध्यम से अनावेदक द्वारा खेद व्यक्त करते हुये लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का सौदा निरस्त किया गया है तथा भुगतान की गई राशि एवं प्रश्नाधीन फ्लैट में मॉड्यूलर किचन तैयार कराने हेतु प्राप्त राशि रूपये 50,000/- तथा क्षतिपूर्ति राशि रूपये 1,00,000/- अर्थात् रूपये 23,00,000/- दिनांक 10.07.2022 तक वापस कर दिये जायेंगे। पत्र में यह भी उल्लेखित है कि यदि उक्त दिनांक 10.07.2022 के भीतर राशि वापस नहीं लौटाई जाती है, तो 10 प्रतिशत प्रति माह की दर से अनावेदक द्वारा विलंबित राशि प्रदान की जावेगी। आवेदिका ने अनावेदक से लगातार संपर्क करने उपरांत अनावेदक द्वारा केवल रूपये 2,00,000/- वापस किये जाने का लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने, मॉड्यूलर किचन हेतु दी गई राशि रूपये 50,000/- दिलाये जाने तथा विलंब हेतु 10 प्रतिशत प्रति माह की दर से ब्याज राशि दिलाये का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अन्य राहत प्रदान करने का भी 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।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका के साथ किये गये सौदे अनुसार सौदेशुदा फ्लैट जीवन इंडस्ट्रीज (श्री मनीष अग्रवाल) के स्वामित्व का फ्लैट है, जिन्होंने सौदे हेतु सहमति प्रदान की थी। अनावेदक के अनुसार श्री अग्रवाल अनावेदक के पार्टनर नहीं हैं तथा श्री अग्रवाल द्वारा सौदेशुदा फ्लैट को अपने रिश्तेदार को देते हुये सौदा करने से इंकार किया गया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में कोई उत्तरदायित्व नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदिका से सौदे के एवज में रूपये 21,00,000/- प्राप्त होने का लेख करते हुये बताया है कि उसने श्री अग्रवाल को सौदा पूर्ण करने हेतु तैयार करने का प्रयास किया, जिसके कारण रजिस्ट्री होने में विलंब हुआ। अनावेदक ने उक्त संबंध में सौदा निरस्तीकरण के पूर्व आवेदिका को भी मौखिक सूचित करने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदिका की सहमति से सौदा निस्तर करने का लेख करते हुये बताया है कि उसने आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट में पूर्व निर्धारित मूल्य पर दूसरा बड़ा फ्लैट/समकक्ष फ्लैट उपलब्ध कराये जाने का प्रयास किया था। अनावेदक ने निरस्तीकरण पत्र के संबंध में यह उल्लेखित किया है कि पत्र के सब-पैरा (5) में लिपकीय त्रुटिवश 10 प्रतिशत प्रति माह अंकित हो गया था,

जिसे उसी दिन सुधार कर आवेदिका की पति के हस्ताक्षर लिये गये थे। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसने आवेदिका को रूपये 3,00,000/- वापस भी किये हैं तथा विक्रय प्रतिफल की राशि के पोस्ट डेटेड चेक्स भी प्रदान किये हैं। अनावेदक ने शेष राशि रूपये 18,00,000/- वापस करने हेतु तैयार होने का लेख करते हुये बताया है कि चेक अनादरित होने पर उसने आवेदिका को नगद भुगतान किया था। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदिका से कोई कमीशन प्राप्त किये गये बगैर कमल विहार में स्थित आवेदिका के भूखण्ड को भी विक्रय किया है। इस प्रकार अनावेदक ने आवेदिका से कोई धोखाधड़ी नहीं की है। अतः अनावेदक ने प्राधिकरण से आवेदिका को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अन्य प्लैट क्रय करने हेतु तैयार करने तथा शेष राशि को आवेदिका को प्रदान किये गये चेक्स के माध्यम से भुगतान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने ब्याज भुगतान में छूट दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

— क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इम्प्रेशिया एलाईट ई-2” में प्लैट क्रमांक-601 को क्रय करने हेतु दिनांक 11.11.2021 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि सौदेशुदा प्लैट अनावेदक के स्वामित्व व आधिपत्य में नहीं था और अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्लैट के स्वामी श्री मनीष अग्रवाल (जीवन इंडस्ट्रीज) से सहमति प्राप्त कर उपरोक्त सौदा किया था। अनावेदक ने आवेदिका से सौदे के एवज में रूपये 21,00,000/- प्राप्त होना भी स्वीकार किया है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा सौदा पूर्ण नहीं किये जाने के कारण वर्तमान में उक्त सौदा निरस्त हो चुका है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री में विलंब करने उपरांत श्री मनीष अग्रवाल द्वारा सौदा करने से मना किये जाने के कारण अनावेदक ने सौदा निरस्त किया है। अनावेदक ने भी अपने जवाब में यह स्वीकार किया है कि श्री अग्रवाल द्वारा सौदा करने से इंकार किये जाने के कारण उसने आवेदिका की सहमति से सौदा निरस्त किया है। अनावेदक ने उक्त निरस्तीकरण हेतु आवेदिका को पत्र दिनांक 22.06.2022 प्रेषित किया है, जिसके अनुसार अनावेदक ने आवेदिका को दिनांक 10.07.2022 तक उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये

21,50,000/- तथा क्षतिपूर्ति राशि रूपये 1,50,000/- प्रदान करने का आश्वासन दिया है। परन्तु अनावेदक ने रूपये 3,00,000/- के अतिरिक्त आवेदिका को कोई राशि प्राप्त नहीं की है। अर्थात् आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 21,00,000/- तथा सौदेशुदा फ्लैट के मॉड्यूलर किचन में व्यय की गई राशि रूपये 50,000/- के विरुद्ध अनावेदक ने आवेदिका को केवल रूपये 3,00,000/- का ही भुगतान किया है और रूपये 18,50,000/- भुगतान हेतु शेष है। अनावेदक ने उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित किया है कि यदि वह निर्धारित दिनांक तक आवेदिका को राशि का भुगतान नहीं करता है, तो उस पर 10 प्रतिशत प्रति माह की दर से ब्याज लागू होगा। इस संबंध में अनावेदक ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि लिपिकीय त्रुटिवश 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष के स्थान पर पत्र में 10 प्रतिशत प्रति माह अंकित हो गया था। अनावेदक ने इस संबंध में दिनांक 22.06.2022 की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिसमें माह को काटकर वर्ष उल्लेखित करते हुये प्रति हस्ताक्षर किये गये हैं। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत प्रत्युत्तर में अनावेदक के उक्त कथन का खंडन किया है तथा अनावेदक द्वारा जान-बूझकर धोखा दिये जाने का भी लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत इकरारनामा के अवलोकन से दर्शित होता है कि अनावेदक ने स्वयं प्रश्नाधीन फ्लैट के स्वामी को फ्लैट के विक्रय की सहमति प्रदान करते हुये फ्लैट को आवेदिका को विक्रय करने का सौदा किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 21,00,000/- का भुगतान अनावेदक के खाते में किया है। अर्थात् अनावेदक ने आवेदिका के साथ अन्य व्यक्ति के स्वामित्व के फ्लैट का सौदा किया था और उसके एवज में राशि भी प्राप्त की थी। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का उत्तरदायित्व था कि आवेदिका को सौदेशुदा फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त हो। यदि किसी कारणवश उक्त फ्लैट का सौदा निरस्त हुआ, तो अनावेदक का यह दायित्व था कि वह निर्धारित अवधि में आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस कर दे। किन्तु अनावेदक ने आवेदिका को प्रेषित पत्र दिनांक 22.06.2022 के अनुसार निर्धारित दिनांक 10.07.2022 तक प्रतिफल की राशि वापस नहीं की है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत अंतिम तर्क में दिनांक 14.07.2022, 17.08.2022 तथा 15.10.2022 को आवेदिका को रूपये 8,00,000/- का भुगतान करने का लेख किया है तथा रूपये 5,00,000/- का दिनांक 10.11.2022 को भुगतान करने का उल्लेख है। किन्तु अनावेदक ने उक्त 5,00,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् राशि रूपये 21,50,000/- में से रूपये 13,00,000/- का भुगतान

आज दिनांक तक नहीं किया है। यह भी निरस्तीकरण पत्र महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने निरस्तीकरण पत्र में आवेदिका को रूपये 23,00,000/- दिनांक 10.07.2022 तक देने की सहमति दी है। उक्तानुसार अनावेदक ने आवेदिका को रूपये 15,00,000/- वापस करने में विलंब किया है। अतः आवेदिका उक्तानुसार राशि सह दिनांक 11.07.2022 से आदेश दिनांक तक उक्त राशि पर 3 माह के विलंब हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है।

6. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 11.07.2022 से 3 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.11.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.75\% + 2\% = 9.75\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 15,00,000/- के साथ उक्त दर से 3 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 36,562/- की हकदार है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को राशि रूपये 15,00,000/- भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 36,562/- का भी भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष