



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01848

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

- (1) श्री गौरी सुनंदन बारीक, पिता—श्री नरेश कुमार बारीक,
(2) श्री नरेश कुमार बारीक, पिता—श्री रामनाथ बारीक
निवासी—म. नं.—बी / 36, सेक्टर—20,
राउलकेला, जिला—सुन्दरगढ़ (उड़ीसा) आवेदकगण

विरुद्ध

श्री आकाश अग्रवाल, पिता—श्री देवकीनंदन अग्रवाल,
मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कॉन्ट्रेक्स,
निवासी—पाल्म रिसार्ट, सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ओवरसीस पाल्म रिसार्ट”, सड्ढू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नं.—PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनांक—12 / 06 / 2023)

आवेदकगण श्री गौरी सुनंदन बारीक एवं श्री नरेश कुमार बारीक, दोनों निवासी—क्वॉ. नं.—बी / 36, सेक्टर—20, राउलकेला, जिला—सुन्दरगढ़ (उड़ीसा) 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। संक्षेप में आवेदकगण का प्रकरण इस प्रकार है, कि आवेदक एवं उनके पिता श्री नरेश बारीक द्वारा अनावेदक के फर्म मेसर्स अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन के प्रोजेक्ट “ओवरसीस पाल्म रिसोर्ट” में सी-ब्लॉक में दो बी.एच.के. प्लैट क्रमांक—608, सड्ढू, रायपुर में बुक किया गया था। आवेदकगण द्वारा भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से होम लोन लेते हुए तीन किश्त में अनावेदक को राशि का भुगतान किया गया है। प्रथम होम लोन किश्त रूपये 5,40,000 /— दिनांक 31.01.2021, द्वितीय किश्त रूपये 2,70,000 /— दिनांक 26.08.2021 एवं तृतीय किश्त रूपये 2,70,000 /— दिनांक 25.11.2021 को भुगतान किया गया है।

तत्पश्चात् आवेदकगण द्वारा अपने वित्तीय स्थिति एवं स्वास्थ्य संबंधी कारण एवं संप्रवर्तक/अनावेदक से समग्र रूप से असंतुष्ट होने के कारण होम लोन दिनांक 02.06.2022 को वापस लिया गया है एवं संप्रवर्तक/अनावेदक को दिनांक 02.06.2022 को ई-मेल के माध्यम से एवं लिखित स्पीड पोस्ट से अवगत कराया गया। यह भी अनुरोध किया गया कि आवेदकगण को बैंक द्वारा निर्गमित होम लोन किशतों की ब्याज राशि संप्रवर्तक/अनावेदक द्वारा वापस जमा किया जाये, संप्रवर्तक/अनावेदक द्वारा ऋण दाता बैंक को ऋण की राशि जमा करने में विलंब किया गया। इसके पश्चात् कई बार अनुरोध करने के बाद ऋणदाता बैंक को निर्गमित राशि रुपये 10,80,000/- दिनांक 27.09.2022 को वापस भुगतान किया गया एवं रुपये 21,000/- ब्याज की राशि भी भुगतान किया गया। ब्याज की राशि रुपये 1,00,000/- हो गई, जिसका भुगतान अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। आवेदकगण की ऋण राशि को अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य में उपयोग किया गया, जिसके विक्रय से उसे धनराशि प्राप्त होगी। किंतु अनावेदक द्वारा आगामी ब्याज की राशि भुगतान करने से मनाही कर दी गई। आवेदकगण द्वारा उपरोक्त परिस्थितियों से अपने लघुभ्राता को अवगत कराया गया, जिसके द्वारा पृथक से इसी प्रोजेक्ट में प्रश्नाधीन फ्लैट से लगे हुये 2 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-609 को बुक किया गया था। आवेदक ने यह बताया है कि उनके लघुभ्राता द्वारा उक्त सौदा निरस्त फ्लैट के ऋण की ब्याज राशि का भुगतान कर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने तक अनावेदक द्वारा गृह ऋण की ब्याज की राशि का भुगतान नहीं किये जाने की सूचना दी गई है। साथ ही बुकिंग की राशि रुपये 51,000/- वापस नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि होम लोन के भुगतान किये गये किशत का देय ब्याज आवेदक के बैंक को अनावेदक द्वारा भुगतान किया जावे।

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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदकगण की शिकायत असत्य त्रुटिपूर्ण एवं अग्राह्य है। आवेदकगण द्वारा शिकायत अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक को शिकायत प्रस्तुत करने से रोकने के उपक्रम में शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण को भ्रमित करने का प्रयास किया गया है। अनावेदक द्वारा "ओवरसीस् पाल्म रिसोर्ट", ग्राम-सड्डू में नगर एवं ग्राम निवेश से विधिवत् अनुज्ञा पत्र क्रमांक-7655, दिनांक 26.07.2017 एवं पत्र क्रमांक-11755 दिनांक 17.10.2017 प्राप्त कर विकसित किया गया है।

अनावेदक द्वारा समस्त सुविधाओं को उपलब्ध कराने के उपरांत कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी, नगर पालिक निगम, रायपुर से एनेक्सर-आर/1 के माध्यम से प्राप्त किया गया है। अनावेदक द्वारा समस्त विकास कार्य दिनांक 06.05.2022 को पूर्ण किया जा चुका है। शिकायतकर्ता द्वारा अपार्टमेंट क्रमांक-608, रूपये 30,00,000/- लागत में जी.एस.टी. सहित बुक किया गया था। शिकायतकर्ता ने भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से गृह ऋण रूपये 27 लाख स्वीकृत करवाया गया था। स्वीकृत गृह ऋण में से आवेदक द्वारा रूपये 10,80,000/- अनावेदक को भुगतान किया गया एवं दिनांक 02.06.2022 को बुकिंग निरस्त कर दिया गया। आवेदक द्वारा निरस्ती पत्र में यह कहा गया कि अनावेदक बुक किये गये फ्लैट को अन्य तृतीय पक्ष को विक्रय कर सकता है। आवेदक द्वारा ई-मेल दिनांक 27.09.2022 के माध्यम से अनावेदक को सूचित किया गया कि होम लोन के खाता का ब्याज की राशि का भुगतान अनावेदक द्वारा किया जावे। आवेदक द्वारा विधि के नियम का दुरुपयोग करने के उद्देश्य से शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसे भारी परिव्यय अधिरोपित करते हुए निरस्त किया जाये। अनावेदक का प्रोजेक्ट रेरा द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट है। अनावेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है। अतः निरस्त किया जाये।

4. अनावेदक के जवाब पर आवेदकगण द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया कि आवेदकगण बेरोजगार व्यक्ति हैं, जिसका आय का कोई साधन नहीं है। आवेदकगण को कई मेडिकल समस्याओं का सामना करना पड़ा है। अनावेदक अत्यंत चतुर व्यक्ति है। निर्धारित प्रारूप-M में शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण के गृह ऋण को निर्माण कार्य में उपयोग करते अनावेदक द्वारा आवेदक को बैंक से दिवालिया करने का उपक्रम किया जा रहा है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 02.06.2022 को बुकिंग निरस्त किये जाने के पश्चात् फ्लैट क्रय अनुबंध के अनुसार होम लोन का देय ब्याज भुगतान अनावेदक द्वारा किये जाने की बाध्यता है।
5. 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ? क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है, कि अनावेदक के प्रोजेक्ट में आवेदकगण द्वारा फ्लैट बुकिंग करते हुए उभय पक्ष के मध्य अनुबंध निष्पादित

किया गया था। भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से आवेदकगण द्वारा होम लोन स्वीकृत कराया गया। आवेदकगण द्वारा रूपये 10,80,000/- होम लोन का तीन किश्त प्राप्त करते हुये अनावेदक को भुगतान किया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 02.06.2022 को बुकिंग निरस्त किया गया। स्पष्ट है कि आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध है। प्रकरण विचारण योग्य है।

आवेदकगण द्वारा होम लोन खाता में निर्गमित ऋण राशि के ऊपर देय ब्याज अनावेदक से दिलाये जाने की याचना प्राधिकरण से की गई है। आवेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-3 में यह स्पष्ट स्वीकार किया गया कि अपने वित्तीय स्थिति एवं स्वास्थ्य संबंधी कारण व संप्रवर्तक से समग्र असंतोष के कारण बुकिंग निरस्त किया गया। संप्रवर्तक से असंतोष किन बिंदुओं पर किन कृत्यों के कारणों से हुआ ? इसका विवरण बिल्कुल भी नहीं दिया गया है। प्रकरण में प्रस्तुत शिकायत के अध्ययन में ऐसा कोई तथ्य प्रकट नहीं होता है, जिससे यह स्थापित हो कि बुकिंग संप्रवर्तक/अनावेदक के दायित्वों में चूक करने के कारण निरस्त करने की स्थिति उत्पन्न हुई। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में संलग्न कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र, जो कि सक्षम प्राधिकारी एवं नगर पालिक निगम, रायपुर सक्षम निकाय द्वारा दिनांक 06.05.2022 को जारी किया गया है, से स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है। अर्थात् संप्रवर्तक द्वारा विकास कार्य किये गये हैं। आवेदकगण का यह कथन कि आवेदकगण की ऋण राशि को अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य में उपयोग किया गया है एवं अनुबंध अधीन फ्लैट को विक्रय से अनावेदक को प्राप्ति होगी; अतः आवेदकगण के होम लोन पर अधिरोपित ब्याज अनावेदक द्वारा देय है, ग्राह्य योग्य नहीं है। आवेदकगण को स्वीकृत होम लोन अंतर्गत प्राप्त किये गये किश्त वापसी आवेदक एवं ऋण दाता के मध्य का संव्यवहार है। संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य राशि के लेन-देन भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत विवाद का निराकरण प्राधिकरण द्वारा किया जा सकता है, किंतु आबंटिती को स्वीकृत होम लोन में अधिरोपित ब्याज के भुगतान के लिये अनावेदक का दायित्व निर्धारण नहीं किया जा सकता है। बुकिंग का निरस्तीकरण आवेदकगण द्वारा अपने स्वयं के कार्यों से किया गया है, इसमें किसी भी प्रकार से संप्रवर्तक/अनावेदक की चूक परिलक्षित नहीं होती है।

अतः प्राधिकरण इस विनिश्चय पर पहुँचता है, कि आवेदकगण द्वारा वांछित अनुतोष उसे प्रदान नहीं किया जा सकता है।

- उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य