छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00760

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

श्रीमती दीपा विधवानी, पति–श्री घनश्याम विधवानी,
निवासी–आर 8/8, रामावेली, बोदरी,
रायपुर रोड, जिला–बिलासुपर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

प्राईम डेव्हलपर्स, रायपुर (ए. ढेबर बिल्डकॉन)
निवासी–शंकर नगर, मेन रोड,
रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''लोटस टॉवर'', भाठागांव, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA280618000378
आदेश
(दिनाँक–04/11/2019)

आवेदिका श्रीमती दीपा विधवानी, पति–श्री घनश्याम विधवानी, निवासी–आर 8/8, रामावेली, बोदरी, रायपुर रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''लोटस टॉवर'' में फ्लैट बुक करने हेतु सेल्स स्कीम अंतर्गत सदस्यता प्राप्त की थी। स्कीम में फ्लैट की कीमत रूपये 13,21,000/– बतायी गई थी। आवेदिका द्वारा मासिक किश्तों के रूप में दिनाँक 28.11.2013 तक अनावेदक को रूपये 5,50,000/– का भुगतान भी किया गया था। किंतु शेष राशि जमा नहीं करने के कारण, उसने अनावेदक से बुकिंग निरस्त कर, योजना की शर्तों के अनुरूप जमा की गई राशि वापस करने का अनेकों बार अनुरोध किया। परन्तु अनावेदक ने आवेदिका द्वारा जमा राशि वापस नहीं की है। अतः आवेदिका ने उसके द्वारा जमा राशि वापस दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने 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

बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 12.09.2019 को प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सेल्स स्कीम के तहत् सदस्यता प्राप्त कर फ्लैट की बुकिग करायी गई थी। परन्तु आवेदिका द्वारा स्कीम की शर्तों के अनुरूप किश्तों मे राशि जमा नहीं की गई है। अनावेदक ने बताया है कि आवेदिका ने दिनाँक 28.11.2013 के उपरांत कोई राशि जमा नहीं की है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा दिनाँक 25.05.2019 को प्रेषित सूचना के अतिरिक्त, कभी–भी राशि वापस करने की मांग नहीं की गई है। सेल्स स्कीम योजना में स्पष्ट उल्लेखित है कि यदि सदस्य द्वारा स्वयं किश्तों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उसके द्वारा जमा राशि में से 25% काटकर रजिस्ट्री के समय वापस दी जावेगी। अनावेदक ने अधिनियम की धारा–18 का उल्लेख करते हुए बताया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार से संबंधित है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत सव्यय 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता हैं :–

– क्या आवेदिका भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु :–** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सेल्स स्कीम अंतर्गत फ्लैट को बुकिंग हेतु सदस्यता प्राप्त की गई थी। आवेदिका द्वारा किश्तों में दिनाँक 28.11.2013 तक, रूपये 5,50,000/– भुगतान किया जाना भी उभय पक्षों ने स्वीकार किया है। उभय पक्षों के अनुसार इसके पश्चात् आवेदिका द्वारा कोई राशि भुगतान नहीं की गई है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा दिनाँक 25.05.2019 के पूर्व कभी भी बुकिंग निरस्त कर राशि वापस मांगने की सूचना नहीं दी गई है। परन्तु आवेदिका के अनुसार किश्तों का भुगतान नहीं कर पाने के कारण उसने बुकिंग निरस्त कर अनेकों बार राशि वापस मांगी है। किन्तु आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि विगत 6 वर्षों में उसने राशि वापस करने हेतु प्रयास किया हो। सेल्स प्रमोशन स्कीम के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवेदिका को 42 मासिक किश्तों में विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना था। परन्तु आवेदिका द्वारा नवम्बर, 2013 के पश्चात् कोई भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक का प्रोजेक्ट

का कार्य पूर्ण हो चुका है एवं सेल्स प्रमोशन स्कीम की कंडिका–10 अनुसार – ''जिस सदस्य की किश्त/भुगतान 4 माह तक नहीं आता है और कोई सदस्य अपनी मर्जी से स्कीम छोड़ता है या कोई सदस्य निर्धारित मापदण्डों को पूरा नहीं करता है, तो उस सदस्य का नाम इस स्कीम से हमेशा के लिए हटा दिया जावेगा तथा इस स्थिति में उस सदस्य की जो भी रकम जमा होगी, उसका भुगतान उसे बगैर ब्याज के, एप्रीशिएशन के, 25% रकम काटकर रजिस्ट्री के समय वापस कर दी जावेगी।'' ऐसी परिस्थिति में वाद कारण उत्पन्न होने के लगभग 6 वर्ष पश्चात् आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण में अधिनियम अंतर्गत राहत प्रदान किया जाना संभव नहीं है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित संविदा के अनुपालन हेतु आवेदिका द्वारा सिविल न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष