छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00619

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

श्री राजेश अग्रवाल, पिता–श्री चंदीमल अग्रवाल,
पता–पोस्ट–लखनपुर, जिला–अंबिकापुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

अरावली इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रायवेट लिमिटेड
पता–11, बीसक रोड, कोलकाता (पश्चिम बंगाल)
द्वारा–डायरेक्टर, श्री विवेक शाह पिता–श्री कनक जेठा भाई
पता–106, व्ही.आई.पी.इस्टेट, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–कोरम, तेलीबांधा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA050718000470
आदेश
(दिनाँक–06/08/2019)

आवेदक श्री राजेश अग्रवाल, पिता–श्री चंदीमल अग्रवाल, पता–पोस्ट–लखनपुर, जिला–अंबिकापुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ 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। आवेदक ने अपने आवेदन में उल्लेख किया है कि उसके द्वारा तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) स्थित व्यवसायिक कॉम्पलेक्स ''कोरम'' में शॉप क्रमांक–डी–5, क्षेत्रफल लगभग 400 वर्गफीट क्रय करने हेतु कुल मूल्य रूपये 24,00,000/– में बुक किया गया। आवेदक ने दिनाँक 16.08.2012 से 12.05.2014 तक प्रश्नाधीन दुकान क्रय करने हेतु राशि, रूपये 15 लाख का भुगतान अनावेदक को किया है। आवेदक का कथन है कि उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं की पूर्ति करने तथा प्रश्नाधीन दुकान का बैनामा पंजीयन निष्पादित करवाने अनावेदक से अनेको बार अनुरोध किया है। परन्तु आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

आवेदक का उल्लेख है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण कर बैनामा पंजीयन करवाने हेतु दिनाँक 09.07.2018 को विधिक सूचना अनावेदक को प्रेषित की गई थी। परन्तु आवेदक ने सूचना का संतोषप्रद एवं समाधानकारक जवाब नहीं

दिया। अतः आवेदक ने प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को पूर्ण करवाये जाने तथा प्रश्नाधीन दुकान का पंजीयन उसके पक्ष में करवाकर उसे आबंटन दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा साक्ष्य के रूप में भुगतान संबंधी जानकारी, विधिक सूचना एवं जवाब तथा प्रोजेक्ट ब्रोशर की छायाप्रति प्रस्तुत की 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक का आवेदन को अस्वीकार करते हुए कथन किया गया है कि आवेदक से प्रश्नाधीन कॉमर्शियल प्रोजक्ट ''कोरम'' में स्थित दुकान क्र. डी–5, का कुल मूल्य रूपये 24,00,000/– में क्रय किये जाने सौदा हुआ था एवं आवेदक द्वारा रूपये 8.50 लाख का भुगतान दिनाँक 26.07.2012 से दिनाँक 03.10.2013 तक अनावेदक को किया गया। इसके पश्चात् बुकिंग की शर्तोनुसार शेष बकाया किश्तों का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किये जाने से दिनाँक 26.02. 2014 को उसे बकाया राशि का भुगतान करने हेतु सूचित किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसने आवेदक से बकाया राशि रूपये 17,35,192/– का भुगतान करने हेतु अनेकों बार अनुरोध किया। परन्तु आवेदक द्वारा भुगतान करने में असमर्थता व्यक्त की गई, जिसके पश्चात् आवेदक की सहमति से बुकिंग निरस्त की गई। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि से प्रक्रिया शुल्क की कटौती कर शेष राशि प्रोजेक्ट पूर्णता पश्चात् उसे वापस लौटाने हेतु भी आवेदक सहमति थी। परंतु आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान का पंजीयन निष्पादित कर आबंटन प्रदान करने हेतु उसे विधिक सूचना दिनाँक 14.07.2018 को प्राप्त हुई तथा उसके द्वारा आवेदक से प्राप्त राशि वापस किये जाने संबंधी जवाब दिनाँक 31.07.2018 को प्रेषित किया गया।

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 के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या आवेदक प्रश्नाधीन दुकान के आंबटन का अधिकारी है? यदि हाँ, तो विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक अनुतोष का हकदार है?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबधं में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों तथा उस पर प्रस्तुत तर्कों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान क्रं.–डी–5, का कुल मूल्य रूपये 24,00,000/– में क्रय किये जाने सौदा अनावेदक से हुआ था। जिसके एवज में आवेदक द्वारा दिनाँक 06.08.2012 से 12.05.2014 तक रूपये 15 लाख का भुगतान अनावेदक को किया गया है। परन्तु उक्त राशि के भुगतान पश्चात् भी उभय पक्षों के मध्य करार निष्पादित नहीं हुआ। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान का पंजीयन निष्पादित नहीं किया गया तथा दुकान का आबंटन भी आवेदक को प्राप्त नहीं है। अनावेदक ने आवेदक को शेष किश्तों का भुगतान करने हेतु सूचना फरवरी, 2014 एवं जून, 2014 में दी है। उभय पक्षों ने तर्क के दौरान यह बात भी स्वीकार की है कि श्री गोवर्धन दास अग्रवाल द्वारा प्रोजेक्ट की अन्य दुकान सी–4 की बुकिंग हेतु प्रदाय रूपये 7,17,343/– को आवेदक के सौदे में आपसी सहमति से समायोजित किया गया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक द्वारा कुल राशि, रूपये 15 लाख का भुगतान किया गया है तथा रूपये 9 लाख भुगतान हेतु शेष है। आवेदक द्वारा विवादित दुकान का आबंटन प्रदाय करने विधिक सूचना जुलाई, 2018 में प्रेषित की गई है। जिसके जवाब में अनावेदक ने बुकिंग निरस्त होने के कारण, भुगतान की गई राशि आवेदक को लौटाये जाने का आश्वासन दिया है। परन्तु उभय पक्षों द्वारा जून, 2014 से जुलाई, 2018 तक प्रश्नाधीन दुकान के भुगतान या आबंटन के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा जुलाई, 2018 के पूर्व सौदा निरस्त कर दिया गया था एवं इसकी जानकारी आवेदक को दी गई थी। अनावेदक अपने कथन कि उसने आवेदक की राशि लौटाने का प्रयास किया, को भी सिद्ध करने में असफल रहा है। अनावेदक द्वारा विवादित दुकान को दिनाँक 01.12.2015 को श्री सूरज जोशी को विक्रय कर पंजीयन निष्पादित किया गया है, जिसकी सूचना उसके द्वारा आवेदक को नहीं दी गई। परन्तु अनावेदक द्वारा अपने तर्क में यह बताया गया है कि यदि आवेदक विलंबित अवधि के ब्याज सहित शेष राशि का भुगतान करता है, तो वह विवादित दुकान का पंजीयन श्री सूरज जोशी से आवेदक के नाम पर निष्पादित करवा देगा। यह भी स्थापित है कि अनावेदक द्वारा ब्रोशर अनुरूप सुविधाओं की पूर्ति व्यवसायिक परिसर में नहीं की गई है एवं इसे उभय पक्षों ने भी स्वीकार किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक का सौदा निरस्त नहीं किया गया था तथा विवादित दुकान को पुनः अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया गया है। अतः आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दुकान के आबंटन का अधिकारी है। परन्तु आवेदक द्वारा भी बुकिंग की शर्तों अनुसार समय पर किश्त का भुगतान नहीं किया गया है। अतः उभय पक्ष आबंटन में विलंब हेतु उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2–** उभय पक्षों द्वारा सौदे के संबंध में कोई लिखित करार नहीं किया गया है, ना ही विवादित दुकान का पंजीयन निष्पादित हुआ है। अनावेदक द्वारा दिनाँक 01.12.2015 को विवादित दुकान श्री सूरज जोशी को विक्रय कर दी गई है। परन्तु अनावेदक द्वारा अपने तर्क में यह बताया गया है कि यदि आवेदक विलंबित अवधि के ब्याज सहित शेष राशि का भुगतान करता है, तो वह विवादित दुकान का पंजीयन श्री सूरज जोशी से आवेदक के नाम पर निष्पादित करवा देगा। उभय पक्षों द्वारा सौदे की शर्तों अनुसार कार्य नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा भी समय पर किश्त का भुगतान अनावेदक को नहीं किया गया है।

उभय पक्षों द्वारा इकरारनामा भी निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक तथा अनावेदक दोनों ही इस बात को प्रमाणित करने में असफल रहे है कि उनके द्वारा जून, 2014 से जून, 2018 तक, (अर्थात् लगभग 4 वर्ष के दौरान) शेष राशि के भुगतान या पंजीयन निष्पादन का प्रयास किया गया हो। अपितु अनावेदक ने तो विवादित दुकान अन्य व्यक्ति को वर्ष, 2015 में विक्रय कर दी है तथा वर्तमान में दुकान उक्त व्यक्ति से आवेदक के पक्ष में पंजीयन करवाने का कथन तर्क के दौरान किया है। अतः आवेदक आबंटन का तो अधिकारी है, परन्तु किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता हैं:–

1. आवेदक सौदे की रकम की शेष राशि, रूपये 9 लाख का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक ब्रोशर अनुरूप सुविधाएँ पूर्ण करे एवं अपने कथन के अनुसार श्री सूरज जोशी से विवादित दुकान का पंजीयन आवेदक के नाम से दो माह के भीतर निष्पादित करवाना सुनिश्चित करे। पंजीयन में होने वाले समस्त व्यय आवेदक द्वारा वहन किया जावेगा।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष