छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00618

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

श्री गोवर्धन दास अग्रवाल, पिता–श्री नानूमल अग्रवाल,
पता–मकान नम्बर–5, पद्मिनी इनक्लेव,
शंकर नगर, जिला–रायपुर (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 गोवर्धन दास अग्रवाल, पिता–श्री नानूमल अग्रवाल, पता–मकान नं.–5, पद्मिनी इनक्लेव, शंकर नगर, जिला–रायपुर (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 उल्लेख किया है कि तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) में निर्मित व्यवसायिक कॉम्पलेक्स ''कोरम'' में शॉप क्रमांक–सी–4, क्षेत्रफल 400 वर्गफुट क्रय किये जाने हेतु रूपये 24,00,000/– में सौदा अनावेदक से किया गया था। आवेदक के अनुसार दिनाँक 29.07.2012 से 30.10.2013 तक कुल राशि 8,50,000/– प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु अनावेदक को प्रदान की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण किये जाने तथा विक्रय बैनामा पंजीयन करावाने हेतु अनेकों बार अनावेदक से अनुरोध किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक ब्रोशर में वर्णित सुविधाएँ की आपूर्ति नहीं की गई है तथा 6 वर्ष पश्चात् भी विवादित शॉप का बैनामा पंजीयन निष्पादित नहीं किया गया है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण कर बैनामा पंजीयन कराये जाने हेतु दिनाँक 09.07.2018 को विधिक सूचना अनावेदक को प्रेषित की गई थी, परन्तु अनावेदक की ओर से संतोषप्रद जवाब नहीं प्राप्त हुआ। आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं को पूर्ण कर विवादित दुकान आबंटन दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया है। आवेदक द्वारा साक्ष्य के रूप में भुगतान संबंधी जानकारी, विधिक सूचना एवं जवाब, प्रोजेक्ट ब्रोशर की छाया–प्रतियाँ प्रस्तुत की गई हैं।

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 जवाब प्रस्तुत किया गया है कि उसने आवदेक से प्रश्नाधीन कॉमर्शियल प्रोजक्ट कोरम में स्थित दुकान क्र. सी–4, कुल मूल्य रूपये 24,00,000/– में सौदा किया था, जिसके एवज में रूपये 8.50 लाख आवेदक द्वारा प्रदाय किये गये थे। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा बुकिंग की शर्तो के अनुसार शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया। किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण, जनवरी, 2014 में आवेदक से सम्पर्क किया गया, परन्तु आवेदक द्वारा उसकी आर्थिक स्थिति ठीक नहीं होने के कारण शेष किश्त का भुगतान करने में असमर्थता व्यक्त की गई। तत्पश्चात् अनावदेक द्वारा सी–4 की बुकिंग आवेदक की सहमति से निरस्त की गई। अनावेदक ने बताया है कि उसने किश्त की राशि नहीं प्राप्त होने एवं आवेदक की सहमति से बुकिंग निरस्त होने की जानकारी विधिक नोटिस के जवाब में भी दिनाँक 31 जुलाई, 2018 को प्रेषित की 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 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?

   2. क्या आवेदक/अनावेदक अनुतोष के हकदार है?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबधं में प्रकरण में प्रस्तुत किये गये अभिलेखों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन शॉप की कुल कीमत रूपये 24,00,000/– (अक्षरी–चौबीस लाख रुपये मात्र) के विरूद्ध दिनाँक 29.07.2012 से दिनाँक 03.10.2013 तक कुल रूपये 8,50,000/– का भुगतान अनावेदक को किया गया है। इसे अनावेदक द्वारा भी स्वीकार किया गया है एवं शेष राशि भुगतान हेतु लंबित है। परन्तु उभय पक्षों के मध्य पंजीकृत इकरारनामा नहीं किये जाने के कारण

यह स्पष्ट नहीं होता कि दुकान हेतु भुगतान करने की अवधि क्या थी ? या अनावेदक के द्वारा प्रश्नाधीन दुकान का आबंटन कब तक आवेदक को प्रदान किया जाना था? आवेदक द्वारा 4 वर्ष पश्चात् दिनाँक 09.07.2018 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से विधिक सूचना अनावेदक को प्रेषित की गई कि उसे दुकान क्रमांक सी–4 का आबंटन प्रदाय किया जाये। अनावेदक की ओर से विधिक जवाब दिनाँक 31.07.2018 मे उल्लेखित किया गया है कि आवेदक द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने कारण उक्त सौदा निरस्त कर दिया गया है एवं आवेदक के द्वारा प्रदाय की गई राशि वापस करने हेतु वह तैयार है। दिनाँक 09.07.2018 तक उभय पक्षों के बीच आबंटन या भुगतान के संबंध में किसी प्रकार के पत्र व्यवहार या सूचनाओं का अदान–प्रदान हुआ हो, ऐसा कोई साक्ष्य उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदक ने अपने तर्क में उल्लेख किया है कि अनावेदक ने उसके द्वारा दी गई बुकिंग रूपये 8.50 लाख को अपने मित्र श्री राजेश अग्रवाल के पक्ष में दुकान क्र.डी–5 के सौदे में समायोजित करने की सहमति प्रदान की थी। जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा प्रक्रिया शुल्क की राशि कटौती कर रूपये 7,17,343/– श्री राजेश अग्रवाल के खाते में समायोजित किए गए थे। उपरोक्त तथ्य आवेदक ने भी स्वीकार किया है। यह स्पष्ट हो जाता है कि उभय पक्षों की सहमति से सौदा निरस्त हुआ था। अतः आवेदक विवादित दुकान का आबंटन प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2–** पूर्व के विचारणीय बिन्दु की विवेचना से प्राप्त निष्कर्ष के अनुसार आवेदक ने अपना सौदा स्वयं समाप्त करवा लिया था तथा अनावेदक को प्रदाय की गई रकम को अपने मित्र श्री राजेश अग्रवाल के सौदे पेटे मुजरा करवा दिया था। अतः आवेदक किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।

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

1. आवेदक द्वारा स्वयं सौदा निरस्त किया गया है तथा राशि दूसरे खाते में समायोजित की गई है। अतः आवेदक का आवेदन अमान्य किया जाता है।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष