छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01334

– समक्ष –

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

अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स,
प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल,
निवासी–भवन्स स्कूल रोड, ओवरसीस पाम रिसार्ट,
ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री राजेश कुमार गुप्ता, पिता–श्री कामता प्रसाद गुप्ता,
निवासी–वार्ड नं.–8, मायापुर,
अंबिकापुर, जिला–सरगुजा (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री सुरेश वंजारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पाम रिसार्ट'', सड्ढू, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA240218000002

आदेश

(दिनाँक–05/08/2021)

आवेदक अग्रवाल कन्स्ट्रक्शन एण्ड कान्ट्रक्टर्स, प्रोपराईटर–श्री आकाश अग्रवाल, निवासी–भवन्स स्कूल रोड, ओवरसीस पाम रिसार्ट, ग्राम–सड्ढू, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का यह कथन है कि उसने अपने स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम–सड्ढू, तहसील व जिला–रायपुर स्थित भूमि खसरा नं. –91/1, 91/2 कुल रकबा 0.640 हेक्टेयर में आवासीय अपार्टमेंट प्रोजेक्ट–''ओवरसीस पाम रिसार्ट'' निर्माण किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उक्त प्रोजेक्ट का फ्लैट क्रमांक–5, 2 बी.एच.के. तृतीय तल, ब्लॉक–ए, कारपेट एरिया 644.52 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया 1015 वर्गफीट को राशि रूपये 26,55,000/– एवं जी.एस.टी. राशि रूपये 3,16,200/– सहित कुल राशि रूपये 29,51,200/– में क्रय करने का पक्का सौदा कर दिनाँक 29.04.2019 को आपसी सहमति से बैंक लोन स्वीकृत कराने हेतु विक्रय इकरारनामा निष्पादित कर

उपपंजीयक कार्यालय में पंजीकृत कराया है। आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 18,77,877/– का भुगतान करने हेतु अनेकों बार मोबाईल से संपर्क करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। आवेदक ने आगे बताया है कि उसने दिनाँक 14.08.2020 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है, जिस पर अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया है। अनावेदक को विक्रय किये गये विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य लगभग 80 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है। उक्त फ्लैट को पूर्ण करने हेतु रकम की आवश्यकता है। अतः आवेदक ने विवादित फ्लैट का विक्रय मूल्य की शेष राशि रूपये 18,77,877/– मय ब्याज दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने वाद व्यय दिलाये जाने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक को प्रेषित नोटिस को लेने से अनावेदक द्वारा इंकार किये जाने उपरांत दिनाँक 25.06.2021 को अनावेदक की उपस्थिति हेतु समाचार पत्र में भी प्रकाशन किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा इसके बावजूद भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों का परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   1. क्या अनावेदक ने विक्रय अनुबंध के अनुरूप आवेदक को सौदे राशि का भुगतान नहीं किया है ?

   2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1 :–** आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि अनावेदक ने उसके प्रोजेक्ट ''ओवरसीस पाल्म रिसार्ट'' में ब्लॉक–ए, तृतीय तल पर स्थित 2 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक–5 को जी.एस.टी. सहित कुल राशि रूपये 29,51,200/– में क्रय करने हेतु पंजीकृत विक्रय इकरारनामा दिनाँक 29.04.2019 को निष्पादित था। आवेदक के कथनानुसार अनावेदक ने 80 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण होने के बावजूद भी अनेकों बार निवेदन करने उपरांत केवल रूपये 10,73,323/– का भुगतान किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया तथा उक्त संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित

इकरारनामा दिनाँक 29.04.2019 एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 26,35,000/– सह जी.एस.टी. राशि रूपये 3,16,200/– सहित कुल मूल्य रूपये 29,51,200/– है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को दिनाँक 03.12.2020 तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। इकरारनामा में यह भी उल्लेखित है कि यदि आबंटिती द्वारा प्रमोटर के किसी त्रुटि के बिना ही सौदा निरस्त किया जाता है, तो प्रमोटर बुकिंग राशि को राजसात करने का अधिकारी होगा। इकरारनामा में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार अनावेदक को 90 प्रतिशत सौदा राशि का भुगतान रजिस्ट्री के पूर्व करना था। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदक द्वारा केवल राशि रूपये 10,73,323/– भुगतान किये जाने तथा रूपये 18,77,877/– भुगतान हेतु शेष होने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई सारवान दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। लेकिन यह भी उल्लेखनीय है कि यदि अनावेदक द्वारा सौदे अनुसार राशि का भुगतान किया जा रहा होता, तो आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की कोई आवश्यकता नहीं होती। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में अनावेदक को विवादित सौदे हेतु इकरारनामा पंजीकृत कराने से ऋण स्वीकृत कराने तक कुल राशि रूपये 1,55,760/– का अग्रिम भुगतान किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने चेक के माध्यम से किये गये उक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु अपने खाते का विवरण प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य अभाव में आवेदक का उक्त तर्क स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने फ्लैट निर्माण 80 प्रतिशत पूर्ण होने संबंधी अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है तथा प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति का छत्तीसगढ़ रेरा के वेबपोर्टल पर अद्यतन किया जाता है। अतः इस संबंध में वेबपोर्टल के अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने दिनाँक 31 मार्च, 2021 को समाप्त होने वाली तिमाही हेतु किये गये त्रैमासिक अद्यतन में प्रोजेक्ट पूर्णता 56 प्रतिशत दर्शाई है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में विवादित फ्लैट का निर्माण 80 प्रतिशत पूर्ण होने संबंधी आवेदक का अभिकथन उचित प्रतीत नहीं होता है।

इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा दोनों ही विषयों अर्थात् सौदे हेतु अनावेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि तथा विवादित फ्लैट की पूर्णता का प्रतिशत, के संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है। इसके अतिरिक्त यह महत्वपूर्ण है कि आवेदक को इकरारनामा अनुसार दिनाँक 03.12.2020 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। किन्तु इकरारनामा में Force Majeure के कारण

विलंब होने की स्थिति में आधिपत्य सौंपने की दिनाँक में विस्तार किया जाना भी उल्लेखित है। कोविड–19 के कारण प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक में 9 माह की वृद्धि की गई है। लेकिन प्रमोटर द्वारा भी प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि में विस्तार कराया गया है। इकरारनामा के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि केवल Force Majeure के कारण ही आधिपत्य अवधि में विस्तार हेतु अनावेदक ने सहमति प्रदान की है। अतः उपरोक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुये आवेदक को अगस्त, 2021 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। परन्तु आवेदक के कथनानुसार ही विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि ना तो आवेदक ने इकरारनामा अनुसार निर्माण कार्य किया है और ना ही अनावेदक ने राशि का भुगतान किया है। परन्तु यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि अनावेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुरूप निर्माण की प्रगति के आधार पर कितनी राशि का भुगतान नहीं किया गया है अथवा भुगतान में विलंब किया गया है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्राधिकरण, साक्ष्य के अभाव में अनावेदक द्वारा विलंबित भुगतान की राशि के संबंध में कोई विनिश्चय नहीं कर सकता है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदक को उपस्थित होकर अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इससे अनावेदक की उक्त सौदे के संबंध में अरूचि प्रतीत होती है। इकरारनामा अनुसार सौदा निरस्त होने की स्थिति में आवेदक, बुकिंग राशि की कटौती कर शेष राशि अनावेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करेगा। आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में 20 प्रतिशत राशि अर्थात् रूपये 1,83,512/– की कटौती कर शेष राशि रूपये 7,34,051/– का भुगतान अनावेदक के लोन खाते में करने का उल्लेख किया है। किन्तु इकरारनामा के संलग्न शेड्यूल सी में टोकन राशि रूपये 21,000/– उल्लेखित है तथा इसके पश्चात् एडवांस 20 प्रतिशत राशि का भी उल्लेख है। अधिनियम के प्रावधान अनुसार कोई भी प्रमोटर इकरारनामा के निष्पादन के पूर्व सौदे राशि के 10 प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम के रूप में नहीं ले सकता है। अतः उपरोक्त प्रावधान को ध्यान में रखते हुये टोकन राशि रूपये 21,000/– प्रतीत होता है। चूँकि प्राधिकरण द्वारा यह निष्कर्ष निकालना संभव नहीं है कि अनावेदक ने कितनी राशि का भुगतान किया है। अतः आवेदक, अनावेदक द्वारा भुगतान की गई राशि में से रूपये 21,000/– की कटौती कर अपने कथनानुसार राशि रूपये 7,34,051/– का भुगतान अनावेदक के लोन खाते में तथा शेष भुगतान की गई राशि अनावेदक को वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– आवेदक, रूपये 21,000/– की कटौती कर शेष राशि में से रूपये 7,34,051/– का भुगतान दो माह के भीतर अनावेदक के लोन खाते में करना तथा बचत राशि का भुगतान अनावेदक को करना सुनिश्चित करे। अनावेदक भी, उपरोक्तानुसार भुगतान प्राप्त करने उपरांत आवेदक को विवादित फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष