



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00112

— समक्ष —

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

कु. निशी पालीवाल, पिता—श्री महेश पालीवाल,  
पता—डी-159, सेक्टर-5,  
देवेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

(1) आर.एस. ड्रीमलैण्ड प्रा.लि.

द्वारा—डायरेक्टर श्री खुशीराम कुंदनानी,

(2) श्री खुशीराम कुंदनानी पिता—श्री रोचामल कुंदनानी,

पता—डी-28, सेक्टर-2, बजाज कॉलोनी,

न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2), देवपुरी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—11/04/2019)

आवेदिका कु. निशी पालीवाल, पिता—श्री महेश पालीवाल, पता—डी-159, सेक्टर-5, देवेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "इम्प्रेशिया एलाईट (ई-2) के "ब्लॉक-बी" में स्थित फ्लैट क्रमांक-301 को कुल रूपये 22,33,000/- में क्रय करने का सौदा किया गया था। इस हेतु आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य दिनांक 25.05.2015 को विक्रय अनुबंध भी निष्पादित किया गया था। उक्त अनुबंध-पत्र के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को माह-अप्रैल 2014 से 30 माह के भीतर अर्थात् माह-अक्टूबर, 2016 तक प्रश्नाधीन फ्लैट सहित उक्त प्रोजेक्ट पूर्ण करना था। किंतु अनावेदक द्वारा अब तक उक्तानुसार निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब तक विकसित नहीं की है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को अब तक कुल रूपये 20,12,000/- का भुगतान किया जा चुका है। किंतु इसके बावजूद अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि (अक्टूबर, 2016) के लगभग 2

वर्ष बाद भी आज दिनांक तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य उसे नहीं सौंपा गया है। अतः आवेदिका ने विलंबित अवधि हेतु रुपये 25,000/- प्रतिमाह तथा उसे हुई मानसिक पीड़ा के लिए रुपये 2,00,000/- की क्षतिपूर्ति दिलाने की मांग की है। साथ ही ब्रोशर में उल्लेखित समस्त सुविधाएँ पूर्ण कर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को निर्देशित करने का अनुरोध भी किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदिका की शिकायत का खण्डन किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसे अब तक रुपये 18,72,480/- मात्र का भुगतान किया गया है, न कि रुपये 20,12,000/-। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका द्वारा अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान न करते हुए स्वयं इसकी शर्तों का उल्लंघन किया गया है, जिसके कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को समय पर पूर्ण करने में विलंब हुआ है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में लगभग 70% कार्य पूर्ण हो चुका है तथा शेष कार्य भी प्रगतिरत है, जिसे माह-मई, 2020 तक उसके द्वारा पूर्ण कर लिया जाएगा। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब की कंडिका-6 में यह भी कथन किया है कि दो माह की अवधि के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का कार्य पूर्ण करते हुए उसके द्वारा इसका आधिपत्य आवेदिका को सौंपा जा सकता है। अनावेदक क्रमांक-1 ने, आवेदिका द्वारा वांछित क्षतिपूर्ति की मांग विधिसम्मत न होने के कारण प्रस्तुत शिकायत निरस्त करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट की रिपोर्ट भी प्राप्त की गई और उभय पक्षों के अनुरोध पर आपसी सहमति से प्रस्तुत वाद का निराकरण करने हेतु पर्याप्त व समुचित अवसर भी प्रदान किया गया। किंतु उभय पक्ष आपसी सहमति से किसी समाधानकारक निष्कर्ष में पहुँचने में असफल रहे।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु आवेदिका द्वारा, अनावेदक क्रमांक-1 को अब तक कुल कितनी राशि का भुगतान किया गया है ?
  2. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समय में पूर्ण करने तथा आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का कब्जा देने में विलंब किया गया है ?

3. क्या आवेदिका द्वारा, अनावेदक क्रमांक-1 को अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार निर्धारित समय में भुगतान किया गया है ?
4. क्या आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-1 अपनी-अपनी ओर से किए गए विलंब हेतु ब्याज व क्षतिपूर्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज व क्षतिपूर्ति की राशि क्या होगी ? यदि नहीं; तो क्यों ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को अब तक रुपये 20,12,000/- का भुगतान किया जा चुका है। अपने इस तथ्य के समर्थन में आवेदिका द्वारा अपने होम लोन एकाऊंट के स्टेटमेंट की छायाप्रति भी प्रस्तुत की गई है। जबकि इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदिका द्वारा उसे अब तक केवल रुपये 18,72,480/- मात्र का भुगतान किया गया है, न कि रुपये 20,12,000/- का। अपने इस तथ्य के समर्थन में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने जवाब के साथ आवेदिका के लेजर एकाऊंट की छायाप्रति भी "परिशिष्ट-2" के रूप में प्रस्तुत की गई है। अर्थात् प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राप्त प्रतिफल के संबंध में उभय पक्षों के मतों में पर्याप्त भिन्नता है। इस वाद बिन्दु के संबंध में निष्कर्ष प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण द्वारा, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत होम लोन एकाऊंट के स्टेटमेंट की छायाप्रति के अवलोकन से यह तथ्य प्राप्त होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदक क्रमांक-1 को निम्नानुसार दो भुगतान (Disbursement) किए गए हैं :-

स. क्र.	दिनांक	राशि
1	15.10.2015	12,50,480/-
2	30.04.2016	3,72,000/-
<b>कुल राशि</b>		<b>16,22,480/-</b>

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान की गई अतिरिक्त राशि के संबंध में ऐसी अन्य कोई रसीद या अन्य कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है, जिसके आधार पर यह अवधारित किया जा सके कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को रुपये 20,12,000/- का भुगतान किया जा चुका है। यदि आवेदिका द्वारा वास्तव में अनावेदक क्रमांक-1 को रुपये 20,12,000/- का भुगतान किया गया है, तो उसे इस तथ्य के प्रमाण स्वरूप रसीदें या अन्य दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने थे। किंतु आवेदिका द्वारा रुपये 16,22,480/- मात्र भुगतान किए जाने के संबंध में ही दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत किया गया है। अर्थात् आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को रुपये 20,12,000/- का भुगतान किया गया है।

इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उसे आवेदिका से कुल रूपये 18,72,480/- मात्र का भुगतान प्राप्त हुआ है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

स. क्र.	दिनांक	विवरण	राशि
1	04.09.2015	एस.बी.आई के चेक से	50,000/-
2	21.10.2015	एल.आई.सी. फाईनेन्स के चेक से	12,50,480/-
3	18.05.2016	एल.आई.सी. फाईनेन्स के चेक से	3,72,000/-
4	26.12.2016	एस.बी.आई के चेक से	2,00,000/-
कुल			18,72,480/-

उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा रूपये 16,22,480/- मात्र के भुगतान के प्रमाण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए गए हैं, जबकि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त राशि से अधिक राशि, रूपये 18,72,480/- का भुगतान आवेदिका से प्राप्त होना स्वीकार किया गया है। ऐसी दशा में अनावेदक क्रमांक-1 के स्वीकारोक्ति की राशि, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रमाण के अनुसार भुगतान की गई राशि से अधिक होने के कारण, आबंटिती/आवेदिका के हितों को दृष्टिगत रखते हुए, प्राधिकरण को यह समाधान अधिक उचित प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदिका द्वारा, अनावेदक क्रमांक-1 को रूपये 18,72,480/- मात्र का भुगतान किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 25.05.2015 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था। उक्त विक्रय अनुबंध की कंडिका-2 में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट माह-अप्रैल 2014 से प्रारंभ होकर इसके 30 माह पश्चात् अर्थात् माह-अक्टूबर 2016 में पूर्ण होगा। इस प्रकार स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 को माह-अक्टूबर 2016 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण करना था, जो अब तक पूर्ण नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट से प्राप्त रिपोर्ट एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब व तर्क से भी इसकी पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य अब तक पूर्ण नहीं हुआ है। यद्यपि प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण का कार्य पूर्ण करने का कथन किया गया है, तथापि प्रश्नाधीन फ्लैट में निवास हेतु आवश्यक मूलभूत सुविधाओं यथा-पानी, बिजली, पार्किंग व लिफ्ट आदि संबंधी कार्य उसके द्वारा अब तक पूर्ण नहीं किए गए हैं। निष्कर्षतः इसमें कोई संशय नहीं है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समय में पूर्ण करने तथा आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने में अब तक लगभग 2 वर्ष 5 माह का विलंब किया जा चुका है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदिका को अनुबंध पत्र में नियत निम्न भुगतान अनुसूची के अनुसार राशि का भुगतान करना था -

<b>EMPRESSIA ELITE (E2) PAYMENT PLAN</b>		
<b>STAGE</b>	<b>% AMOUNT PAYABLE</b>	<b>PARTICULARS</b>
STAGE-1	10%	AT THE TIME OF BOOKING
STAGE-2	30%	UPTO PLINTH LEVEL
STAGE-3	10%	UPTO 1 <sup>ST</sup> SLAB
STAGE-4	5%	UPTO 2 <sup>ND</sup> SLAB
STAGE-5	5%	UPTO 3 <sup>RD</sup> SLAB
STAGE-6	5%	UPTO 4 <sup>TH</sup> SLAB
STAGE-7	5%	UPTO 5 <sup>TH</sup> SLAB
STAGE-8	5%	UPTO 6 <sup>TH</sup> SLAB
STAGE-9	5%	UPTO 7 <sup>TH</sup> SLAB (Registry)
STAGE-10	5%	UPTO 8 <sup>TH</sup> SLAB
STAGE-11	5%	UPTO 9 <sup>TH</sup> SLAB
STAGE-12	10%	ON COMPLETION TIME

<b>FOR OTHER CHARGES</b>	
CLUB MEMBERSHIP CHARGES	75,000/-
ELECTRICAL CHARGES	45,000/-
MAINTENANCE CHARGES FOR 3 YEARS	1.50/- sq. ft per month
SINKING FUND	10,000/-
PARKING PERMISSION	1,00,000/-
REGISTRY CHARGES	AS APPLICABLE
SERVICE AND OTHER GOVERNMENT TAX	AS APPLICABLE

अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदिका द्वारा अनुबंध पत्र में निर्धारित भुगतान अनुसूची के अनुसार राशि भुगतान करने में स्वयं चूक की गई है। आवेदिका व अन्य आबंटितियों के द्वारा समय-सीमा में भुगतान न करने के कारण ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को समय पर पूर्ण करने में विलंब हुआ है। जबकि इस संबंध में आवेदिका का तर्क है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्लैट के प्रतिफल की राशि भुगतान में कोई विलंब नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा ऊपर वर्णित भुगतान अनुसूची के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष कोई खण्डन नहीं किया गया। अतः यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका के द्वारा उक्त भुगतान अनुसूची के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को कुल 12 किशतों में संपूर्ण राशि का भुगतान किया जाना था। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 में की गई व्याख्या से यह प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 को दिनांक 04.09.2015 से दिनांक 26.12.2016 के मध्य कुल 4 किशतों में रुपये 18,72,480/- का भुगतान किया गया। निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा अनुबंध पत्र में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विभिन्न स्तरों पर नियत देय राशि का भुगतान, अनावेदक क्रमांक-1 को नियत समय पर करने में चूक की गई है और अब भी

आवेदिका द्वारा राशि रूपये 3,60,520/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया जाना शेष है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** – विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में की गई उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य दिनांक 25.05.2015 को निष्पादित विक्रय अनुबंध के अनुसार, अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा माह-अक्टूबर 2016 तक प्रश्नाधीन फ्लैट पूर्ण कर आवेदिका को सौंपा जाना था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति के संबंध में स्वतंत्र आर्किटेक्ट से प्राप्त रिपोर्ट एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब व तर्क से भी इसकी पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य अब तक पूर्ण नहीं हुआ है। अर्थात् यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निर्धारित समय में पूर्ण करने तथा आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने में अब तक लगभग 2 वर्ष 5 माह का विलंब किया जा चुका है। अतः अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-1 से विलंबित अवधि हेतु ब्याज की हकदार है।
10. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार “प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।” इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.03.2019 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 8.75% + 2% =10.75% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 18,72,480/- मात्र (अक्षरी राशि-अट्ठारह लाख बहत्तर हजार चार सौ अस्सी मात्र) पर उक्त दर से 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 4,86,455/- (अक्षरी राशि- रूपये चार लाख छियासी हजार चार सौ पचपन मात्र) की हकदार है।

किंतु आवेदिका द्वारा भी प्रश्नाधीन अपार्टमेंट हेतु अनुबंध में वर्णित भुगतान अनुसूची के अनुसार, अनावेदक क्रमांक-1 को निर्धारित समय में भुगतान में चूक की गई है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 भी, आवेदिका से उपरोक्त समान दर से उसके द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि रूपये 3,60,520/- पर उपरोक्त समान ब्याज दर से समान विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 93,660/- (अक्षरी राशि-रूपये तिरान्बे हजार छह सौ साठ मात्र) का हकदार है।

11. आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा परस्पर भुगतान की जाने वाली उपरोक्त ब्याज राशि का समायोजन करने पर वस्तुस्थिति निम्नानुसार है :-

1. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की राशि	4,86,455
2. आवेदिका द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की राशि	(-) 93,660
<b>अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की शुद्ध राशि</b>	<b>3,92,795</b>

ब्याज राशि के उपरोक्त रीति से समायोजन उपरांत अनावेदक क्रमांक-1, आवेदिका को रूपये 3,92,795/- के ब्याज भुगतान हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त उभय पक्ष परस्पर अन्य किसी क्षतिपूर्ति के हकदार नहीं है।

12. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक क्रमांक-1, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में, आवेदिका को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की समायोजित राशि रूपये 3,92,795/- को, आवेदिका द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करते हुए उसे शेष राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-1, प्रश्नाधीन फ्लैट को एक माह के भीतर पूर्ण कर, आवेदिका के पक्ष में इसका रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करना सुनिश्चित करे।
  3. अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ, रेरा रजिस्ट्रेशन के दौरान प्रस्तुत शपथ-पत्र सह घोषणा में वर्णित अवधि माह-मई 2020 तक, पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष