



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00793

— समक्ष —

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

कु. अनुराधा पंत, पिता—गोविन्द वल्लभ लोहानी,  
निवासी—बी—306, सेक्टर—9,  
रोहिनी, दिल्ली

.....

आवेदिका

विरुद्ध

(1) मेसर्स एम.आहूजा प्रोजेक्ट इंडिया प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री महेन्द्र आहूजा,

(2) श्री महेन्द्र आहूजा,  
डायरेक्टर— मेसर्स एम.आहूजा प्रोजेक्ट इंडिया प्रा.लि.,  
निवासी—साई कुंज, काली माता मंदिर रोड,  
सिविल लाईन्स, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“क्ले कैसल”, ग्राम—डून्डा, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230618000305

आदेश

(दिनांक—09 / 10 / 2020)

आवेदिका कु. अनुराधा पंत, पिता—गोविन्द वल्लभ लोहानी, निवासी—बी—306, सेक्टर—9, रोहिनी, दिल्ली के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “क्ले कैसल” ग्राम—डून्डा, रायपुर में दो मकान क्रय करने हेतु अनावेदक क्रमांक—2 के साथ दो पृथक—पृथक इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा दिनांक 02.08.2011 अनुसार अनावेदक को मकान क्रमांक—ए—35 (3 बी.एच.के.) कुल विक्रय मूल्य रूपये 21,50,000 /— का निर्माण कार्य दो वर्ष छह माह में पूर्ण कर फरवरी, 2014 में मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका द्वारा उपरोक्त सौदे के एवज में अनावेदकगण को बैंक ऋण के माध्यम से रूपये 16,00,000 /— तथा नगद राशि रूपये 1,75,000 /— का भुगतान अर्थात् कुल रूपये 17,75,000 /— (विद्युत स्थापना, वार्षिक रखरखाव शुल्क

व स्टाम्प ड्यूटी तथा रजिस्ट्रेशन शुल्क हेतु) का भुगतान कर दिया गया। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा मकान क्रमांक-ए-35 का रजिस्ट्री बैनामा भी वर्ष 2017 में निष्पादित कर दिया गया है। किन्तु अनावेदकगण ने विवादित मकान क्रमांक-ए-35 में शेष निर्माण कार्य को पूर्ण कर मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित रजिस्ट्री बैनामा भी यह कहते हुये प्रदाय नहीं किया है कि स्टाम्प ड्यूटी की राशि रजिस्ट्री कार्यालय में भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री संबंधी दस्तावेज रजिस्ट्रार कार्यालय में जमा है। जबकि आवेदिका द्वारा स्टाम्प ड्यूटी की राशि का भुगतान पूर्व में ही अनावेदकगण को कर दिया है। अनावेदकगण ने नगद भुगतान की गई राशि की रसीद भी प्रदाय नहीं की है। आवेदिका ने बताया है कि उपरोक्त इकरारनामा अनुसार आधिपत्य में विलंब होने पर अनावेदक को 24 प्रतिशत प्रतिवर्ष क्षतिपूर्ति का भुगतान भी आवेदिका को करना था।

इसी प्रकार आवेदिका ने विवादित प्रोजेक्ट में 4 बी.एच.के. मकान क्रमांक-ए-52 को कुल रूपये 38,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 19.06.2012 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। इस सौदे के एवज में आवेदिका ने बैंक ऋण के माध्यम से अनावेदकगण को रूपये 24,32,000/- का भुगतान भी कर दिया था। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने रूपये 1,00,000/- का नगद भुगतान भी किया है, जिसकी रसीद अनावेदकगण द्वारा प्रदाय नहीं की गई है। उक्त इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को दिसम्बर, 2014 में मकान का आधिपत्य सौंपना था तथा आधिपत्य में विलंब होने की स्थिति में अनावेदक को 24 प्रतिशत प्रतिवर्ष क्षतिपूर्ति का भुगतान भी आवेदिका को करना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा मकान के निर्माण में विलंब किये जाने के कारण आवेदिका द्वारा सौदा निरस्त करते हुये ई-मेल दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से अनावेदकगण को सूचित कर भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की गई। अनावेदकगण द्वारा सौदा निरस्ती उपरांत विभिन्न अवसरों पर ब्याज सहित बैंक ऋण की राशि वापस करने का आश्वासन भी दिया गया। परन्तु इस संबंध में आज दिनांक तक कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को मकान क्रमांक-ए-35 का रजिस्ट्री बैनामा तथा आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने दोनों सौदों हेतु निष्पादित इकरारनामा अनुसार विलंबित अवधि हेतु पृथक-पृथक ब्याज राशि दिलाये जाने, उसके द्वारा भुगतान की गई बैंक ऋण की ब्याज राशि (मकान क्रमांक-ए-35 हेतु) व ब्याज सहित ऋण राशि (मकान क्रमांक-ए-52 हेतु) दिलाये जाने तथा नगद भुगतान की गई राशि रूपये 1,00,000/- व 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

बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका द्वारा उसके प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक-ए-35 व ए-52 को क्रय करने हेतु पृथक-पृथक विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने मकान क्रमांक-ए-35 के निर्माण के दौरान अनावेदकगण को ई-मेल दिनांक 20.08.2013 के माध्यम से सूचित कर व्यक्तिगत कारणों से मकान निर्माण को स्थगित किये जाने की जानकारी प्रदाय की थी, जिसके फलस्वरूप अनावेदकगण ने निर्माण कार्य को स्थगित किया था। अनावेदकगण ने बताया है कि विवादित मकान की भूमि व निर्माण क्षेत्र में वृद्धि होने की सूचना आवेदिका को दिये जाने पश्चात् आवेदिका द्वारा उक्तानुसार भुगतान पूर्ण किया जाना स्वीकार किया गया था। अनावेदकगण ने मकान क्रमांक-ए-35 हेतु पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन को स्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने पंजीकृत विक्रय विलेख के संबंध में कोई जानकारी प्रदान नहीं की है और ना ही कभी भी मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई प्रयास किया है। अनावेदकगण ने मकान क्रमांक-ए-35 हेतु आवेदिका द्वारा उल्लेखित मद हेतु नगद राशि रूपये 1,75,000/- प्राप्त नहीं होने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा मय ब्याज (10 प्रतिशत प्रतिवर्ष) भुगतान हेतु शेष राशि कुल रूपये 12,27,913/- होने का कथन किया है। अनावेदकगण के अनुसार विक्रय विलेख संबंधी समस्त व्ययों को वहन करने का संपूर्ण दायित्व आवेदिका का है तथा आवेदिका द्वारा तथ्यों को छुपाते हुये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है। चूँकि आवेदिका ने आज दिनांक तक उपरोक्त मकान हेतु निर्धारित प्रतिफल का भी भुगतान नहीं किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का लेख किया है।

अनावेदकगण ने मकान क्रमांक-ए-52 हेतु इकरारनामा निष्पादित करने तथा उक्त सौदे हेतु कुल विक्रय मूल्य रूपये 38,00,000/- के विरुद्ध आवेदिका से रूपये 25,32,000/- प्राप्त होने का लेख करते हुये यह बताया है कि आवेदिका द्वारा ई-मेल दिनांक 20.08.2013 के माध्यम से व्यक्तिगत कारणों से विवादित मकान के निर्माण को स्थगित करने की सूचना प्राप्त होने पर अनावेदकगण ने निर्माण कार्य को स्थगित किया था। इसके पश्चात् आवेदिका द्वारा पत्र दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से विवादित सौदे को अस्वीकार करते हुये अनावेदकगण को सूचना प्रेषित की गई। अनावेदकगण उक्त सौदे हेतु आवेदिका से शेष मूल विक्रय प्रतिफल रूपये 18,61,000/- तथा ब्याज राशि रूपये 8,37,455/- प्राप्त करने के अधिकारी हैं। परन्तु आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से बार-बार पत्र प्रेषित कर परेशान किया जाता रहा है।

अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका का उद्देश्य कभी भी उपरोक्त मकानों को क्रय करने का नहीं रहा है। विवादित मकान इकरारशुदा होने के कारण अनावेदकगण द्वारा संपत्ति को अन्यत्र विक्रय भी नहीं किया गया है। अतः उपरोक्त अवधि में उत्पन्न हुई समस्त क्षतियों के भुगतान का दायित्व आवेदिका का है। अनावेदकगण ने आवेदिका का आवेदन निराधार होने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा इकरारनामा दिनांक 02.08.2011 अनुसार शेष राशि सह ब्याज राशि का भुगतान किये जाने पर लंबित कार्यों को पूर्ण कर मकान का आधिपत्य प्रदान करने का कथन किया गया है। इसी प्रकार अनावेदकगण ने इकरारनामा दिनांक 19.06.2012 की कंडिका-11 अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि कालातीत किये जाने की वैधानिक अधिकारिता होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करते हुये उसे पृथक से क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का लेख किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से डिजिटली हस्ताक्षरित शपथ पत्र दिनांक 08.06.2020 प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त शपथ पत्र के डिजिटली हस्ताक्षरित नहीं होने का उल्लेख करते हुये विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त शपथ पत्र को मान्य नहीं किया गया है।
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 तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. विवादित मकान (ए-35) के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
  2. क्या आवेदिका मकान क्रमांक-ए-35 के संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
  3. क्या आवेदिका, विवादित मकान (ए-52) संबंधित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित मकान ए-35 को क्रय करने हेतु उभय पक्षों के मध्य दिनांक 02.08.2011 को इकरारनामा निष्पादित हुआ था। इकरारनामा अनुसार विवादित मकान का विक्रय मूल्य रूपये 21,50,000/- है तथा अनावेदक को प्रथम किश्त प्राप्त होने के दो वर्ष छह माह के भीतर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदिका के अनुसार उसने विवादित सौदे हेतु दिनांक 20.08.2011 को बैंक से रूपये 18,50,000/- ऋण स्वीकृत होने पश्चात् अनावेदकगण को रूपये 16,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदिका ने विद्युत स्थापना, वार्षिक रखरखाव शुल्क तथा स्टाम्प

ड्यूटी/रजिस्ट्रेशन शुल्क हेतु रूपये 1,75,000/- के नगद भुगतान का भी लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार उन्हें विवादित सौदे हेतु रूपये 7,92,202/- प्राप्त होना शेष है। यह भी अविवादित तथ्य है कि विवादित मकान का रजिस्ट्री बैनामा वर्ष 2017 में निष्पादित होने उपरांत भी आज दिनांक तक आवेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

इस संबंध में अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा दिनांक 20.08.2013 को प्रेषित ई-मेल के माध्यम से व्यक्तिगत समस्या के कारण मकान निर्माण को स्थगित करने की सूचना प्राप्त होने का उल्लेख किया है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित ई-मेल, ई-मेल आई.डी "principle@mayoorschool.in" से भेजा गया है। साथ ही अनावेदकगण ने दिनांक 22.08.2013 को Flyking Courier सेवा के माध्यम से आवेदिका को प्रेषित पत्र की भी छायाप्रति प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त पत्र आवेदिका को प्राप्त होने की अभिस्वीकृति के संबंध में कोई सारवान दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। आवेदिका ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह कथन किया है कि डोमेन नाम @mayoorschool.in अनावेदक क्रमांक-2 के स्वामित्व की फर्म/सोसायटी के नाम पर दर्ज है, जिसे अनावेदकगण ने भी अस्वीकार नहीं किया है। अनावेदकगण ने, आवेदिका का संबंधित स्कूल में वर्ष 2017 तक प्राचार्य होने के कारण, ई-मेल आई.डी. आवेदिका द्वारा प्रयोग किये जाने का लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने उपरोक्त दस्तावेजों के समर्थन में प्राधिकरण के समक्ष कोई सारवान व तर्कपूर्ण दस्तावेज/अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये हैं। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त दस्तावेजों को निश्चयात्मक साक्ष्य के रूप में प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाना संभव नहीं है। अनावेदकगण ने बकाया राशि आवेदिका से प्राप्त करने हेतु किये गये प्रयासों से संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने अथवा आवेदिका को आधिपत्य प्रदान किये जाने के संबंध में उनके द्वारा किये गये किसी भी प्रयास के संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। चूँकि आवेदिका द्वारा भी संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है, अतः ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित मकान के आधिपत्य व निर्माण में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि विवादित मकान का रजिस्ट्री बैनामा वर्ष 2017 में निष्पादित हो चुका है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि स्टाम्प ड्यूटी की राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री संबंधी दस्तावेज जिला पंजीयक कार्यालय, जिला-रायपुर में जमा है। हाँलाकि आवेदिका ने विद्युत

स्थापना, रजिस्ट्री व अन्य व्यय हेतु अनावेदकगण को रूपये 1,75,000/- का नगद भुगतान करने का कथन किया है। आवेदिका ने नगद भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदकगण द्वारा रसीद प्रदान नहीं किये जाने का भी लेख किया है। किन्तु आवेदिका द्वारा अपने कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः साक्ष्य के अभाव में आवेदिका का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से दर्शित होता है कि उसने कुल विक्रय मूल्य रूपये 21,50,000/- के विरुद्ध बैंक ऋण के माध्यम से रूपये 16,00,000/- का भुगतान अनावेदकगण वर्ष 2013 तक किया है। इसके पश्चात् ही अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री कार्यवाही वर्ष 2017 में की गई है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने विवादित मकान के क्षेत्रफल में वृद्धि होने के कारण मकान के मूल्य में परिवर्तन होने का अभिकथन किया है। अनावेदकगण ने उपरोक्त के संबंध में आवेदिका को जानकारी होने का भी उल्लेख किया है। परन्तु उनके द्वारा अपने कथन को प्रमाणित करने हेतु समुचित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण अनावेदकगण का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

इस प्रकार आवेदिका ने विवादित मकान के विक्रय मूल्य रूपये 21,50,000/- के विरुद्ध रूपये 16,00,000/- का भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से किया है, अर्थात् रूपये 5,50,000/- भुगतान हेतु शेष है। इसके अतिरिक्त अनुबंध अनुसार आवेदिका को विद्युत स्थापना शुल्क, रखरखाव शुल्क (रूपये 75,000/-), सर्विस टैक्स आदि का भी भुगतान करना था। अनावेदकगण के अनुसार उन्हें विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 7,92,202/- अप्राप्त है। परन्तु अनावेदकगण ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि उपरोक्त उल्लेखित विभिन्न मद वार कितनी राशि प्राप्ति हेतु शेष है। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को प्रथम किश्त प्राप्ति से 2 वर्ष 6 माह में अर्थात् मार्च 2015 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदिका द्वारा विक्रय प्रतिफल की राशि का लगभग 74 प्रतिशत का भुगतान 31.03.2013 के पूर्व भुगतान किये जाने के पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2017 में रजिस्ट्री के उपरांत भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः आवेदिका विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि सहित निर्धारित मानकों के अनुरूप निर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

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 वर्ष 2013 से 7 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज

की दर 7.30% + 2% = 9.30% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 16,00,000/- पर उक्त दर से 7 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 11,16,000/- की हकदार है। आवेदिका द्वारा भी विक्रय प्रतिफल रुपये 21,50,000/- में से रुपये 5,50,000/- का भुगतान नहीं किया गया है। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को उक्त राशि का भुगतान मार्च, 2015 अर्थात् मकान की पूर्णता अवधि के पूर्व करना था। अतः अनावेदकगण भी उपरोक्त दर से मार्च, 2015 से 5 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु भुगतान हेतु शेष विक्रय प्रतिफल की राशि रुपये 5,50,000/- पर ब्याज राशि रुपये 2,81,325/- के हकदार हैं। अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त सौदे हेतु कुल शेष राशि रुपये 7,92,202/- उल्लेखित की गई है। इस प्रकार अनावेदकगण राशि रुपये (7,92,202 + 2,81,325 =) 10,73,527/- प्राप्त करने के हकदार हैं। अतः आवेदिका ब्याज राशि रुपये 11,16,000/- में उपरोक्तानुसार राशि रुपये 10,73,527/- समायोजित किये जाने पश्चात् ब्याज राशि रुपये 42,473/- प्राप्त करने की हकदार है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य दिनांक 19.06.2012 को निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा अनुसार आवेदिका को विवादित मकान क्रमांक-ए-52 हेतु रुपये 38,00,000/- का भुगतान करना था। आवेदिका को विद्युत स्थापना शुल्क, रखरखाव शुल्क (रुपये 24,000/-), सर्विस टैक्स आदि का पृथक से भुगतान करना था। इकरारनामा की कंडिका-9 अनुसार अनावेदकगण को प्रथम किश्त प्राप्ति दिनांक के दो वर्ष छह माह के भीतर विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उसने प्रथम किश्त रुपये 24,32,000/- का भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से दिनांक 07.07.2012 को किया है। आवेदिका ने एडवांस के रूप में रुपये 1,00,000/- का भी भुगतान किया है। अर्थात् आवेदिका द्वारा दिनांक 07.07.2012 तक अनावेदकगण को रुपये 25,32,000/- का भुगतान किया जा चुका था। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को दिसम्बर, 2014 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था।

आवेदिका के अनुसार विवादित मकान के निर्माण कार्य में विलंब होने के कारण उसने पत्र दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से अनावेदकगण को सूचित करते हुये विवादित मकान की बुकिंग निरस्त कर दी थी। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ऐसी कोई सूचना प्राप्त नहीं होने का लेख किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा स्वयं मकान का निर्माण स्थगित किये जाने का उल्लेख करते हुये साक्ष्य स्वरूप ई-मेल दिनांक 20.08.2013 की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। परन्तु पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा सारवान व

तर्कपूर्ण साक्ष्य के अभाव में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त दस्तावेज को निश्चयात्मक साक्ष्य के रूप मान्य किया जाना संभव नहीं है। साथ ही प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि आवेदिका ने जुलाई, 2012 उपरांत किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। इकरारनामा की कंडिका-10 व 11 अनुसार आवेदिका द्वारा किशतों का भुगतान नहीं करने के कारण अनुबंध निरस्त होने के कारण अनावेदकगण 30 माह पश्चात् कुल जमा की गई राशि में से 50 प्रतिशत राशि की कटौती कर शेष राशि वापस करेंगे। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि उनके द्वारा किशत प्राप्त नहीं होने पर भी इकरारनामा अनुसार राशि वापस करने का कोई प्रयास किया गया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य आज दिनांक तक पूर्ण नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण के कर्मचारी श्री शक्ति सिन्हा द्वारा ई-मेल आई.डी. [manager.accounts@mayoorschool.in](mailto:manager.accounts@mayoorschool.in) से आवेदिका की ई-मेल आई.डी. [anuradhalohani@yahoo.com](mailto:anuradhalohani@yahoo.com) पर दिनांक 28.05.2019 को प्रेषित "Dues pending till date" विषयक ई-मेल में सरल क्रमांक-सी में आवेदिका के पत्र दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से सौदा निरस्त किये जाने की जानकारी प्राप्त होने का उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत होता है कि आवेदिका द्वारा वर्ष 2017 में सौदा निरस्त कर दिया गया था। चूँकि अनावेदकगण ने सौदा निरस्तीकरण उपरांत भी आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की है। अतः आवेदिका भुगतान की गई राशि रूपये 25,32,000/- के साथ उस पर दिनांक 07.07.2012 से विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है।

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 वर्ष 2012 से 7 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.09.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $7.30\% + 2\% = 9.30\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 25,32,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 7 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 16,87,578/- की हकदार है। चूँकि आवेदिका द्वारा उपरोक्त राशि में से रूपये 24,32,000/- का भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से किया गया है। अतः आवेदिका, अनावेदकगण द्वारा उपरोक्तानुसार राशि (25,32,000 +



16,87,578=) 42,19,578/- का बैंक में ऋण की राशि का समायोजन करने पश्चात् शेष राशि प्राप्त करने की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 42,473/- वापस करना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण दो माह के भीतर विवादित मकान क्रमांक-ए-35 का मानकों के अनुरूप संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा विवादित मकान हेतु प्राप्त बैंक ऋण का समायोजन करते हुये राशि रूपये 42,19,578/- में से समायोजन पश्चात् शेष राशि का भुगतान आवेदिका को करना सुनिश्चित करे। अनावेदकगण उक्त कार्यवाही पूर्ण करने उपरांत विवादित मकान को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर सकते हैं।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष