



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00831

— समक्ष —

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

श्रीमती सुप्रिया मजूमदार, पति—श्री संजय मजूमदार,  
निवासी—डॉ.टी.के. राव क्लीनिक के पास,  
डॉ. राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

## विरुद्ध

(1) ए. ढेबर बिल्डकान, रायपुर  
निवासी—इंडियन चिली के सामने,  
मानजी भाई दुकान के ऊपर,  
मेन रोड शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री सतीश निर्मलकर, रायपुर,  
निवासी—इंडियन चिली के सामने,  
मानजी भाई दुकान के ऊपर,  
मेन रोड शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“लोटस टॉवर फेस-II”, मठपुरैना, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000377

आदेश

(दिनांक—13 / 02 / 2020)

आवेदिका श्रीमती सुप्रिया मजूमदार, पति—श्री संजय मजूमदार, निवासी—डॉ.टी.के. राव क्लीनिक के पास, डॉ. राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-2 की सेल प्रमोशन स्कीम के तहत रूपये 1,91,000/- का भुगतान दिनांक 11.08.2012 को कर अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में प्लैट क्रमांक-ई-2/5 बुक कराया था। स्कीम के दौरान प्रश्नाधीन प्लैट की कीमत रूपये 13,21,000/- बताई गई थी तथा ड्रा सिस्टम से किशतों का भुगतान करना था। आवेदिका को ड्रा में 40,000/- मूल्य की मोपेड इनाम स्वरूप निकली थी, जिसकी राशि भी शेष किशतों में समायोजित कर ली गई

थी। आवेदिका ने सभी किश्तें निर्धारित समय-सीमा में अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से जमा की है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 8,81,000/- अनावेदक क्रमांक-2 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 को प्राप्त हुई हैं। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने बैंक ऋण लेकर चेक के माध्यम से रुपये 12 लाख का भुगतान भी अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। अतः आवेदिका द्वारा भुगतान किये गये कुल रुपये 20,81,000/- अनावेदक क्रमांक-1 के पास हैं। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 06.06.2016 को फ्लैट की रजिस्ट्री कुल मूल्य रुपये 12,75,600/- में निष्पादित की गई है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक बकाया राशि का हिसाब नहीं दिया गया है, ना ही अतिरिक्त रकम रुपये 7,25,000/- वापस की गई हैं। अतः आवेदिका ने उसके द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रुपये 7,25,000/- ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध 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. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा दिनांक 04.11.2019 को प्रस्तुत जवाब में उल्लेखित किया गया है। कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि निर्धारित समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि आवेदिका ने किश्तों में रुपये 8,81,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया है। आवेदिका ने केवल रुपये 12,66,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है तथा रुपये 3,61,000/- का नगद भुगतान उसे अनावेदक क्रमांक-2 से प्राप्त हुआ है। प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल मूल्य रुपये 16,27,980/- है, जिसका रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। चूँकि आवेदिका द्वारा फ्लैट की कीमत से अधिक राशि अनावेदक क्रमांक-1 के पास जमा नहीं की गई है, अतः आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-1 से कोई राहत प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त कथन किया है कि प्रश्नाधीन विवाद नगदी लेन-देन संबंधी विवाद होने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 27.12.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह कथन किया है कि वह ग्लोबल इंडिया प्रमोटर भागीदारी फर्म में पार्टनर था। उक्त संस्था द्वारा संचालित सेल्स प्रमोशन स्कीम के तहत आवेदिका की पुत्री दर्शिता मजूमदार द्वारा दिनांक 11.08.2012 को रुपये 1,91,000/- का भुगतान कर फ्लैट

की बुकिंग कराई गई थी। किंतु आवेदिका ने शेष किशतों का भुगतान समय पर नहीं किया है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि आवेदिका ने बुकिंग के स्थान पर रजिस्ट्री कराने हेतु बैंक से ऋण प्राप्त कर प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री कराई है, जिसमें रुपये 3,61,000/- का भुगतान उसकी संस्था द्वारा करते हुये, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि को समायोजित किया गया है। चूँकि आवेदिका द्वारा किशतों का समय पर भुगतान नहीं किया गया है तथा उनकी फर्म को अंधेरे में रखते हुये दिनांक 06.06.2016 को अनावेदक क्रमांक-1 से सीधे रजिस्ट्री करा ली गई है, अतः आवेदिका छूट राशि रुपये 40,000/- हेतु पात्र नहीं है। आवेदिका द्वारा सीधे अनावेदक क्रमांक-1 से रजिस्ट्री कराये जाने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 को कमीशन राशि रुपये 1,32,000/- की क्षति भी हुई है। आवेदिका ने कुल रुपये 13,21,000/- के फ्लैट की रजिस्ट्री भी कम मूल्य का भुगतान कर रुपये 12,75,600/- में कराई है। अतः आवेदिका द्वारा किशतों का भुगतान समय पर नहीं किये जाने के कारण आवेदिका द्वारा जमा राशि रुपये 5,21,000/- में से 25 प्रतिशत अर्थात् रुपये 1,30,250/- की कटौती कर बुकिंग रद्द की गई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने शेष राशि में से रुपये 3,61,000/- फ्लैट के पेटे में अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किये है तथा रुपये 29,750/- सरचार्ज राशि हैं। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा रुपये 1,02,250/- का भुगतान अभी भी शेष है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट के एवज में सौदे से अधिक राशि का भुगतान किया गया है ?
  2. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 की पार्टनरशिप फर्म द्वारा संचालित सेल्स प्रमोशन स्कीम के तहत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट की बुकिंग दिनांक 11.08.2012 को कराई गई थी। आवेदिका के अनुसार उसने सेल्स प्रमोशन स्कीम के अंतर्गत किशतों में रुपये 8,81,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया है, जिसमें उसे ड्रा में इनाम स्वरूप प्राप्त मोपेड के एवज में मूल्य रुपये 40,000/- समायोजित है। आवेदिका ने इसके अतिरिक्त रुपये 12,66,000/- का भुगतान

सीधे अनावेदक क्रमांक-1 को किया है, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 ने भी स्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसे रुपये 12,66,000/- आवेदिका से प्राप्त होने के अतिरिक्त प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु रुपये 3,61,000/- अनावेदक क्रमांक-2 से प्राप्त हुये हैं। इस प्रकार प्रश्नाधीन फ्लैट का कुल मूल्य रुपये 16,27,980/- है और दिनांक 06.06.2016 को प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका से रुपये 5,21,000/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उक्त राशि में से रुपये 3,61,000/- अनावेदक क्रमांक-1 को भुगतान किये जाने उपरांत शेष राशि 1,60,000/- होती है। परन्तु आवेदिका द्वारा समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण जमा राशि में से 25 प्रतिशत अर्थात् रुपये 1,30,250/- की कटौती कर बुकिंग निरस्त की गई है तथा शेष बचत राशि रुपये 29,750/- सरचार्ज है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा सीधे रजिस्ट्री कराये जाने के कारण उसे कमीशन राशि रुपये 1,32,000/- का नुकसान हुआ है और अभी भी आवेदिका से रुपये 1,02,250/- की प्राप्ति शेष है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रदाय रसीदों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिनका विवरण निम्नलिखित हैं :-

स. क्रं.	क्रमांक/दिनांक	भुगतान की गई राशि	रिमार्क
1.	4869, 17.01.2013	20,000/-	
2.	4773, 26.12.2014	30,000/-	
3.	9884, 01.11.2014	15,000/-	छूट राशि
4.	3078, 11.08.2012	1,91,000/-	
5.	7379, 16.08.2013	15,000/-	छूट राशि
6.	7216, 18.07.2013	10,000/-	छूट राशि
7.	7465, 18.07.2013	50,000/-	
8.	6400, 04.04.2013	10,000/-	
9.	6854, 09.05.2013	20,000/-	
10.	7087, 25.06.2013	10,000/-	
11.	6276, 25.02.2013	60,000/-	
12.	3197, 11.09.2012	60,000/-	
13.	4870, 17.01.2013	20,000/-	
14.	4876	50,000/-	
कुल राशि		5,61,000/-	

हालाँकि आवेदिका द्वारा रूपये 7,25,000/- के अतिरिक्त भुगतान का कथन किया गया है, किन्तु आवेदिका ने केवल रूपये 5,61,000/- की ही रसीद प्रस्तुत की है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 ने रूपये 2,40,000/- भुगतान की रसीदे प्रदान नहीं की है। आवेदिका इस कथन को प्रमाणित करने में असफल रही हैं कि उनके द्वारा रूपये 2,40,000/-की राशि का भी नगद में भुगतान किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने भी आवेदिका से केवल रूपये 5,61,000/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। प्रकरण में संलग्न पंजीकृत विक्रय विलेख में प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 12,75,600/- है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का मूल्य रूपये 16,27,980/- है, जिसका विवरण निम्नलिखित है :-

स. क्रं.	विवरण	राशि
1.	फ्लैट की कीमत	13,21,000/-
2.	पंजीयन व्यय	87,000/-
3.	विद्युत कनेक्शन व्यय	70,000/-
4.	पार्किंग चार्ज	40,000/-
5.	क्लब हाऊस चार्ज	20,000/-
6.	सर्विस टैक्स	57,400/-
7.	वैट	31,980/-
<b>कुल राशि</b>		<b>16,27,380/-</b>

इस प्रकार आवेदिका द्वारा उल्लेखित कुल मूल्य एवं विवरण अनुसार मूल्य में रूपये 600/- का अंतर है। उक्त विवरण से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा फ्लैट के मूल्य में किसी प्रकार की छूट नहीं दी गई है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मोपेड की राशि रूपये 40,000/- सहित कुल रूपये 5,61,000/- प्राप्त होना स्वीकार किया है और उक्त राशि में से केवल रूपये 3,61,000/- का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया है। इस प्रकार अभी भी आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में से रूपये दो लाख दिसम्बर, 2014 से अनावेदक क्रमांक-2 के पास ही है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा समय पर किश्तों के भुगतान नहीं किये जाने के कारण मोपेड के इनाम हेतु अपात्र बताते हुये उक्त राशि की कटौती कर बुकिंग निरस्त करने संबंधी कथन किया गया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने इस कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा रूपये दो लाख की अतिरिक्त का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया गया है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा रूपये दो लाख की अतिरिक्त राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-2 को किया गया है। आवेदिका ने उक्त राशि का भुगतान सौदे अनुसार मूल्य पर प्रश्नाधीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय करने हेतु किया था। प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से स्पष्ट है कि उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद केवल राशि संबंधी विवाद नहीं है। अपितु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मौखिक करार के विपरीत फ्लैट के एवज में अतिरिक्त राशि प्राप्त करने संबंधी विवाद है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है। आवेदिका उसके द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये दो लाख सह वर्ष 2015 से पांच वर्ष दो माह की अवधि हेतु ब्याज राशि की हकदार है। चूँकि उक्त राशि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्राप्त की गई है। अतः उक्त राशि वापस करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है।
7. 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 पांच वर्ष दो माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.02.2020 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8.15\% + 2\% = 10.15\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदिका द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये दो लाख सह उक्त राशि पर उपरोक्त दर से पांच वर्ष दो माह के लिए ब्याज राशि रूपये 1,04,883/- (अक्षरी राशि-एक लाख चार हजार आठ सौ तिरासी मात्र) की हकदार हैं।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक क्रमांक-2, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये दो लाख दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक क्रमांक-2, ब्याज राशि, रूपये 1,04,883/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष