



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01766

— समक्ष —

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

श्रीमती कुसुम गोयल, पति—श्री विजय कुमार गोयल,  
निवासी—एम—10, ग्रीनलैण्ड,  
विशाल नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स नवभारत डेवलपिंग्स प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री विशाल सिंह,  
निवासी—नवभारत उद्योग भवन,  
रिंग रोड नं.—1, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री रमाकांत द्विवेदी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री फिजि ग्वालरे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“किंग्सटाउन”, डूंडा, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000362

आदेश

(दिनांक—27 / 10 / 2022)

आवेदिका श्रीमती कुसुम गोयल, पति—श्री विजय कुमार गोयल, निवासी—एम—10, ग्रीनलैण्ड, विशाल नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट “किंग्सटाउन” ग्राम—डूण्डा, पुराना धमतरी रोड, रायपुर में क्षेत्रफल 1195 वर्गफीट पर निर्माण होने वाले डूप्लेक्स मकान क्रमांक—के/11 को रुपये 28,05,100/— में अनावेदक से क्रय करने हेतु दिनांक 29.07.2013 को लिखित अनुबंध निष्पादित कर बुकिंग राशि रुपये 1,00,000/— का भुगतान किया था। आवेदिका ने दिनांक 29.03.2013 से 10.04.2017 तक विवादित सौदे हेतु रुपये 10,51,000/— का भुगतान अनावेदक को किये जाने का लेख किया है। आवेदिका ने यह लेख किया है कि अनुबंधशुदा प्लॉट क्रमांक—के/11 अनावेदक के आधिपत्य व अधिकार में नहीं होने के कारण

अनावेदक ने मकान क्रमांक-पी/11 उपलब्ध कराने की मौखिक सूचना दी थी, जिसके लिये आवेदिका सहमत नहीं थी। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा अनुबंध निष्पादित होने से लंबा समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदिका ने यह भी बताया है कि उसने अनुबंधशुदा मकान की बुकिंग के समय अनावेदक द्वारा आयोजित लकी ड्रा में टाटा नैनो कार मूल्य रूपये 2,00,000/- जीती थी, जो उसे आज दिनांक तक अप्राप्त है। आवेदिका ने अनावेदक को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है, जिसके उपरांत अनावेदक ने दिनांक 20.09.2021 को रूपये 3,00,000/- वापस किये हैं। किन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदिका ने अनुबंधशुदा मकान का आधिपत्य दिलाये जाने या आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाने जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि उसने आवेदिका के साथ दिनांक 29.07.2013 को भूखण्ड क्रमांक-के/11 का सौदा रूपये 28,05,100/- में किया था। अनुबंध अनुसार आवेदिका को भुगतान अनुसूची ए के अनुरूप सौदे की किशतों का नियमित भुगतान करना था। सौदे अनुसार आवेदिका को मासिक किशतों में रूपये 7,51,000/-, चौमाही किशत में रूपये 6,40,000/- तथा अतिरिक्त राशि रूपये 12,58,700/- का भुगतान दिनांक 30.03.2016 के पूर्व करना था। अनावेदक के अनुसार उपरोक्त के अनुरूप आवेदिका द्वारा रूपये 27,00,700/- का भुगतान दिनांक 30.03.2016 तक किया जाना था तथा शेष राशि रूपये 1,04,400/- का भुगतान रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय होना निर्धारित था। इस प्रकार सौदा के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन हेतु समय पर भुगतान आवश्यक था। अनावेदक ने इस संबंध में अनुबंध की कंडिका-2.3 का उल्लेख करते हुये बताया है कि मासिक किशतों के भुगतान में विलंब किये जाने पर 2 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से ब्याज प्रभावी था तथा लगातार छह माह तक किशतों का भुगतान नहीं किये जाने पर अनुबंध निरस्त माना जाना निर्धारित था। अनावेदक ने अनुबंध में यह भी उल्लेखित होने का लेख किया है कि समय पर भुगतान हेतु अनावेदक द्वारा आवेदिका को पृथक से कोई स्मरण पत्र या सूचना प्रेषित नहीं की जाएगी। अनावेदक ने पुनः अनुबंध की कंडिका-2.3 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनुबंध निरस्त होने

के कारण अनावेदक को भुगतान की गई राशि में से 25 प्रतिशत काटकर शेष राशि दिनांक 01.04.2013 से 36 माह व्यतीत होने उपरांत वापस करने का अधिकार प्राप्त है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने सौदे हेतु केवल रूपये 9,51,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा बुकिंग राशि रूपये 1,00,000/- का भुगतान नहीं किये जाने का भी उल्लेख किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने आवेदिका को भूखण्ड क्रमांक-के/11 के स्थान पर के/10 का ऑफर देने से भी इंकार किया है। साथ ही अनावेदक ने आवेदिका द्वारा लकी झा में टाटा नैनो कार जीते जाने को भी गलत बताया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदिका द्वारा स्वयं भुगतान करना बंद कर दिये जाने के कारण आवेदिका अनुबंध की कंडिका 2.3 के अनुरूप भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने की अधिकारी है और अनुबंध अनुसार सौदेशुदा मकान की पूर्णता व आधिपत्य प्राप्ति के संबंध में आवेदिका को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। अनावेदक ने अतिरिक्त उल्लेख किया है कि आवेदिका ने अनावेदक से दिनांक 01.09.2016 को पुनः संपर्क कर अनुबंध को पुनः स्थापित करने का आग्रह किया था, जिसके उपरांत आवेदिका द्वारा विलंबित राशि के संबंध में 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से पेनाल्टी का भुगतान किये जाने पर अनावेदक सौदे को पुनः संस्थित करने हेतु तैयार हुआ था। किन्तु आवेदिका द्वारा उक्त के पश्चात् भी राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक ने आवेदिका का अनुबंध निरस्त कर आवेदिका को रूपये 3,00,000/- वापस करने का लेख किया है। अनावेदक ने अनुबंध के अनुरूप आवेदिका को रूपये 4,13,250/- वापस करने हेतु तैयार होने का भी लेख किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदिका से अनेकों बार आग्रह करने के उपरांत भी आवेदिका ने उक्त राशि वापस प्राप्त नहीं की है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किये जाने के संबंध में रेरा अधिनियम की धारा-19(6) का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदक ने उसके पक्ष में वर्तमान शिकायत का निराकरण करने का लेख करते हुये आवेदिका पर सारहीन शिकायत प्रस्तुत करने हेतु कॉस्ट लगाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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 उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-

- क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के साथ उसके प्रोजेक्ट "किंग्सटाउन" डूण्डा, पुराना धमतरी रोड, रायपुर में डूप्लेक्स मकान सह-भूखण्ड क्रमांक-के/11, क्षेत्रफल 1195 वर्गफीट को रूपये 28,05,100/- में क्रय करने हेतु दिनांक 29.07.2013 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदिका के अनुसार उसने सौदे हेतु अनावेदक को रूपये 10,51,000/- का भुगतान किया है। किन्तु अनावेदक के अनुसार उसे सौदे हेतु केवल रूपये 9,51,000/- ही प्राप्त हुये हैं। आवेदिका ने बुकिंग राशि के रूप में रूपये 1,00,000/- नगद भुगतान करने का लेख किया है; जबकि अनावेदक ने रूपये 1,00,000/- अप्राप्त होना उल्लेखित किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने रूपये 1,00,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के अवलोकन से भी इस तथ्य की पुष्टि नहीं होती है कि आवेदिका ने रूपये 1,00,000/- का भुगतान बुकिंग राशि के रूप में किया है अथवा नहीं। इसलिये साक्ष्य के अभाव में उक्त राशि का भुगतान होना नहीं माना जा सकता है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा विवादित सौदे हेतु रूपये 9,51,000/- का भुगतान किया जाना ही प्रमाणित होता है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने ना तो सौदेशुदा मकान का आधिपत्य प्रदान किया है और ना ही भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस की है। आवेदिका ने इस संबंध में अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित करने का भी लेख किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने सितम्बर, 2021 में रूपये 3,00,000/- वापस किये हैं। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा अक्टूबर, 2014 उपरांत राशि का भुगतान नहीं करने के कारण अनुबंध की कंडिका-2.3 अनुसार अनुबंध निरस्त हो गया था। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदिका ने दिनांक 01.09.2019 को अनुबंध पुनः संस्थित करने हेतु अनुरोध किया था। परन्तु अनावेदक ने आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनुबंध निरस्त हो जाने की वजह से आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होने का लेख किया है और आवेदिका को केवल भुगतान की गई राशि रूपये 9,51,000/- में 25 प्रतिशत कटौती उपरांत बिना किसी ब्याज के रूपये 4,13,250/- प्राप्त करने की अधिकारी है।

इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनुबंध की कंडिका-2.3 में यह उल्लेखित है कि - " The time has been understood to be the essence of this Agreement with respect to the Buyer's to pay the price of the House in accordance with the payment plans, alongwith other payments such as applicable stamp duty, registration fee and other

charges payable by the Buyer and/or stipulated under this Agreement to be paid on or before the due dates or as and when demanded by the company, as the case may be and also to be perform of observe all the other obligations of the Buyer under this Agreement. It is clearly agreed and understood by the Buyer that it shall not be obligatory on the part of the company to send reminders regarding the payments to be made by the Buyer as per the payment plans or regarding the obligations to be performed by the Buyer. In the case of any default/delay in payment by the Buyer and/or perform of observe other obligations under this Agreement, the allotment shall be liable to be cancelled. Thus the payment on or before due date, of basic price and other amounts payable by the Buyer as per the payment plan opted by the Buyer or as demanded by the company, from time to time, is the essence of this Agreement. That "THE BUYER" shall be bound to pay the proportionate cost of the unit strictly in accordance with the payment plan. In case "THE BUYER" fail to pay such amount within due date, they will have to pay interest at the rate of 2% per month of such defaulted amount form the due date of the installment/payment till the date of actual payment. In case, the Buyer fails to make the payment with interest as aforesaid for a consecutive period of 4 months from the said due date, the COMPANY shall have the right to cancel this agreement unilaterally and shall have the right to sell the said house in favor of any other person and forfeit 25% of the amount received so far unde the agreement. In such circustances, the company shall refund the amounts paid by the Buyer over and above the 25% amount so forfeited after the expiry of 36 months from 01 April 2013, and the Buyer shall be left with no lien or claim on the said House and wherein if any objection is raised by THE BUYER the same shall be treated as null, void and inoperative. The Buyer hereby agrees and confirms that in the event of cancellation of the allotment as mentioned above the Buyer shall not be entitled to any interest or compensation of whatsoever nature. Without prejudice to its/their aforesaid right to cancel the allotment as foresaid, the company may, in case of exceptional circumstances and at its/their sole and absolute discretion waive the breach by the Buyer in not making payments as per the payment plans. Such walver will be granted by the company only once and upon receipt of written request. It is made clear and so ageed by the Buyer that exercise of discution in the case of one buyer shall not be construed to be a precedent and/or binding on the company in case of other house buyer." उभय पक्षों के मध्य निर्धारित पेमेंट प्लस अनुबंध के पृष्ठ क्रमांक-18 में उल्लेखित है, जो निम्नानुसार है :-

S. No.	Events	Amount (INR)
A)	Basic total cost of the said house (Payment Pattern)	
1.	At the time of Booking.	51,000/-
2.	Monthly installment to be paid by 15th of every month (As per Annexure 2)	7,51,000/-
3.	Additional installment to be paid at the end of every 4 months. (As per Annexure-2)	6,40,000/-
4.	Balance at the beginning of 36th month from 1st April 2013	12,58,700/-
	Total Amount (A)	27,00,700/-
B)	Other charges	
1.	Electric Meter Charges (to be paid at the time of possession)	30,000/-
2.	Interest free Maintenance Security (IFMS) (Equivalent to 2 years maintenance amount to be paid at the time of Registry/Possession)	14,400/-
3.	Club membership fees (to be paid at the time of possession)	50,000/-
4.	Kingstown society one time membership fees (to be paid at the time of formation of society)	10,000/-
	Total Amount (B)	1,04,400/-
	Grand Total (A) + (B)	28,05,100/-

इस प्रकार अनुबंध के अनुरूप आवेदिका को दिनांक 30.03.2016 तक रूपये 27,00,700/- का भुगतान करना था। परन्तु यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका ने दिनांक 10.04.2017 तक रूपये 9,51,000/- का भुगतान करने उपरांत किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अर्थात् आवेदिका ने अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किया है। किन्तु अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि आवेदिका द्वारा भुगतान संबंधी उल्लंघन किये जाने पर अनावेदक, दिनांक 01.04.2013 से 36 माह उपरांत अर्थात् दिनांक 30.03.2016 उपरांत आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि में 25 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि आवेदिका को वापस करेगा। हाँलाकि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका को राशि वापस करने हेतु अनेकों बार सूचित किये जाने का लेख किया है और दोनों पक्ष ने यह स्वीकार किया है कि उक्त राशि में से रूपये 3,00,000/- सितम्बर, 2021 में वापस भी हो चुकी है। किन्तु राशि वापस करने हेतु किये गये प्रयासों को प्रमाणित करने हेतु अनावेदक ने कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। यदि

आवेदिका ने दोबारा सहमति देने उपरांत दिनांक 10.04.2017 के बाद लगातार चार किशतों का भुगतान नहीं किया, तो अनावेदक को पूर्व निष्पादित अनुबंध के अनुसार राशि वापस करनी चाहिये थी; परन्तु अनावेदक ने सितम्बर, 2021 में केवल रुपये 3,00,000/- ही वापस किया है। इस प्रकार अनावेदक ने चार माह पश्चात् अर्थात् अगस्त, 2017 से आज दिनांक तक आवेदिका से प्राप्त संपूर्ण राशि नहीं लौटाई है, जो कदापि उचित नहीं है। अर्थात् अनावेदक ने भी अनुबंध का उल्लंघन किया है। ऐसी परिस्थिति में लगभग 5 वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने उपरांत आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष राशि दिलाये जाने हेतु शिकायत प्रस्तुत करने पर अनावेदक का यह कथन कि वह 25 प्रतिशत की कटौती कर राशि वापस करने हेतु तैयार है, अपर्याप्त व अनुचित प्रतीत होता है। चूंकि अनावेदक ने भुगतान की गई राशि वापस करने में लगभग 5 वर्ष 2 माह का विलंब किया है। अतः आवेदिका भुगतान की गई शेष राशि का कटौती रुपये 9,51,000/- में 25 प्रतिशत की कटौती तथा वापस की गई राशि रुपये 3,00,000/- उपरांत राशि रुपये  $(9,51,000 - 2,37,750 - 3,00,000 =)$  4,13,250/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने की हकदार है। आवेदिका, उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

6. 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 5 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.10.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर  $8\% + 2\% = 10\%$  होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदिका, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 4,13,250/- के साथ उक्त दर से 5 वर्ष 2 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 2,13,512/- की हकदार है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 4,13,250/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को ब्याज राशि रुपये 2,13,512/- का भी भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष