उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय गौतमबुद्धनगर

सुनवाई पीठ–3

परिवाद संख्या : एनसीआर144 / 10 / 83508 / 2021

राजेन्द्र सिंह रावत
निवासी– सी–2 / 4ए, चतुर्थ तल, आचार्य निकेतन, मयूर विहार, फेज–1, ईस्ट दिल्ली – 110091

.....परिवादी

बनाम

श्रीधरा इंफ्राटेक प्रा० लि०
पता–711 / 92, दीपाली, नेहरू पैलेस, दिल्ली – 110019

..... प्रतिवादी

पीठासीन – भानु प्रताप सिंह, (सदस्य)

प्रतिनिधित्व :
परिवादी :– श्री शुभम, अधिवक्ता
प्रतिवादी :– श्री कपिल खेर, अधिवक्ता

परिवाद :

परिवादी राजेन्द्र सिंह रावत निवासी– सी–2 / 4ए, चतुर्थ तल, आचार्य निकेतन, मयूर विहार, फेज–1, ईस्ट दिल्ली – 110091 के द्वारा **श्रीधरा इंफ्राटेक प्रा० लि०** के विरूद्ध रेरा अधिनियम, 2016 की धारा– 31 के अन्तर्गत प्रस्तुत परिवाद संख्या– **एनसीआर144 / 10 / 83508 / 2021** संस्थित की गयी है।

अभिलेखीय साक्ष्य:–

1. अनुबंध पत्र दिनांकित 28.08.2018

प्रतिवादी द्वारा अपने निम्नलिखित अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत किये गये है–

1. प्रतिवाद पत्र
2. खाता विवरण
3. चैक दिनांकित 01.07.2021 की छायाप्रतियां
4. अनुबंध पत्र दिनांकित 28.08.2018

पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत विवरणः–

(क) संक्षेप में परिवादी का कथन के समर्थन में उनके द्वारा प्रतिवादी की परियोजना **"HAPPY TRAILS"** में टॉवर–11 में इकाई सं0–**11104** बुक की गई थी, जिसके सापेक्ष उनके द्वारा समय–समय पर किश्तों के आधार पर **41,87,117**/– रुपये का भुगतान किया गया। परिवादी का कहना है कि उनके द्वारा प्रतिवादी की प्रश्नगत परियोजना में दिनांक 13.05.2018 को आवेदन किया गया था, जिसके अनक्रम में प्रतिवादी द्वारा परिवादी के पक्ष में आवंटन पत्र दिनांकित 25.05.2018 जारी किया गया और उभयपक्षों के मध्य अनुबंध पत्र दिनांक 28.08.2018 को निष्पादित किया गया, जिसके अनुसार इकाई का कुल मूल्य 45,12,830,/– रूपये निर्धारित था, जिसके सापेक्ष उनके द्वारा 41,87,117/– रूपये का भुगतान किया गया। परिवादी द्वारा प्रतिवादी के समक्ष दिनांक 24.03.2021 को आवंटन निरस्त कर अनुबंधानुसार अवशेष धनराशि भुगतान किये जाने हेतु आवेदन किया गया था। प्रतिवादी द्वारा 21,02,073/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है परन्तु प्रतिवादी द्वारा 16,33,731/– रूपये की धनराशि का भुगतान किया जाना अवशेष है। अतः परिवादी द्वारा आवंटित इकाई के सापेक्ष भुगतान की गई अवशेष धनराशि 16,33,771/– रूपये की धनराशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया।

(ख) प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रतिवादपत्र में यह अंकित किया गया है कि परिवादी द्वारा विधि का दुरूपयोग करते हुए गलत तथ्यों के आधार पर आर्थिक लाभ हेतु प्रश्नगत वाद प्राधिकरण के समक्ष योजित किया गया है। परिवादी द्वारा उनकी प्रश्नगत परियोजना में CLP प्लान के अन्तर्गत प्रश्नगत इकाई बुक की गई है जिसके सम्बन्ध में उभयपक्षों के मध्य अनुबंध पत्र दिनांक 28.08.2018 को निष्पादित किया गया है। परिवादी द्वारा अनुबंध पत्र में उल्लेखित प्राविधानों के अनुरूप देय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। जिसके उपरान्त भी प्रतिवादी द्वारा विलम्ब ब्याज के सम्बन्ध में 27,000/– रूपये का भुगतान किया गया है। परिवादी द्वारा अपनी अवशेष देय धनराशि के भुगतान में असमर्थता व्यक्त करते हुए इकाई का आवंटन निरस्त किये जाने हेतु दिनांक 31.05.2021 को प्रतिवादी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसके अनुक्रम में प्रतिवादी द्वारा अनुबंधानुसार अर्नेस्ट मनी जब्त कर

अवशेष धनराशि वापस की जा चुकी है। प्रतिवादी द्वारा अंकित किया गया है कि उनके द्वारा जी.एस.टी. के मद में 4,33,252/– रूपये, विलम्ब ब्याज के रूप में 15,352/– रूपये एवं ब्रोकरेज के रूप में 2,33,000/– रूपये की अतिरिक्त धनराशि जब्त की गई है। उपरोक्त कथन के आधार पर परिवादी द्वारा योजित वर्तमान वाद खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

उभयपक्ष को सुना व पत्रावली का अवलोकन किया।

पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित किये गये :–

1. क्या परिवादी की जमा धनराशि वापस दिलायी जा सकती है अथवा नहीं यदि हां तो क्या अनुतोष अनुमन्य होगा ?

निस्तारण बिन्दु संख्या–1

बिन्दु संख्या–1 इस आशय से विचरित किया गया है कि क्या परिवादी की बुकिंग धनराशि वापस दिलायी जा सकती है ? यह वाद बिन्दु परिवादी के अभिकथनों के आधार पर विचरित किया गया है, जिसे साबित करने का भार परिवादी पर है।

परिवादी का कहना है कि उनके द्वारा प्रतिवादी की प्रश्नगत परियोजना में दिनांक 13.05.2018 को आवेदन किया गया था, जिसके अनक्रम में प्रतिवादी द्वारा परिवादी के पक्ष में आवंटन पत्र दिनांकित 25.05.2018 जारी किया गया और उभयपक्षों के मध्य अनुबंध पत्र दिनांक 28.08.2018 को निष्पादित किया गया, जिसके अनुसार इकाई का कुल मूल्य 45,12,830,/– रूपये निर्धारित था, जिसके सापेक्ष उनके द्वारा 41,87,117/– रूपये का भुगतान किया गया। परिवादी द्वारा प्रतिवादी के समक्ष दिनांक 24.03.2021 को आवंटन निरस्त कर अनुबंधानुसार अवशेष धनराशि भुगतान किये जाने हेतु आवेदन किया गया था। प्रतिवादी द्वारा 21,02,073/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है परन्तु प्रतिवादी द्वारा 16,33,731/– रूपये की धनराशि का भुगतान किया जाना अवशेष है। अतः परिवादी द्वारा आवंटित इकाई के सापेक्ष भुगतान की गई अवशेष धनराशि 16,33,771/– रूपये की धनराशि वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया। जिस पर प्रतिवादी द्वारा जवाब दाखिल करते हुए कहा गया है कि परिवादी द्वारा अपनी अवशेष देय धनराशि के भुगतान में असमर्थता व्यक्त करते हुए इकाई का आवंटन निरस्त किये जाने हेतु दिनांक 31.05.2021 को प्रतिवादी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसके अनुक्रम में प्रतिवादी द्वारा अनुबंधानुसार अर्नेस्ट मनी जब्त कर

अवशेष धनराशि वापस की जा चुकी है। प्रतिवादी द्वारा अंकित किया गया है कि उनके द्वारा जी.एस.टी. के मद में 4,33,252/– रूपये, विलम्ब ब्याज के रूप में 15,352/– रूपये एवं ब्रोकरेज के रूप में 2,33,000/– रूपये की अतिरिक्त धनराशि जब्त की गई है।

इस सम्बन्ध में अनुबंध के प्रस्तर–1.13 एवं प्रस्तर–7.5 में स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि:–

> **1.13** A sum of rupees 4,51,283/- that is 10% of the total price of the unit shall be treated as the Booking Amount of the Apartment. The Allottee hereby agrees to pay the Booking Amount and the remaining price of the Apartment as prescribed in the Payment Plan (Schedule F) as may be demanded by the promoter within the time period and in the manner specified therein. Provided that if the allottee delays in payment towards any amount which is payable, he shall be laible to pay interest at the rate of 10 percent per annum.
>
> **7.5 Cancellation by Allottee:-** Where the allottee proposes to cancel/Withdraw from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid by the allottee. The balance amount of money paid by the allottee shall be return by the promoter to the allottee within 45 days of such cancellation.

उपरोक्त से स्पष्ट है कि इकाई के कुल के सापेक्ष 4,51,283/– रूपये 10 प्रतिशत बुकिंग धनराशि प्रतिवादी द्वारा जब्त कर अवशेष धनराशि 37,35,834 रूपये का भुगतान परिवादी को किया गया, परन्तु प्रतिवादी द्वारा परिवादी को अभी तक मात्र 21,02,073/– रूपये का भुगतान किया गया और 16,33,761/– रूपये का भुगतान किया जाना अवशेष है।

उपरोक्त बिन्दु का निस्तारण करते हुए निम्न आदेश पारित किये जाते है।

आदेश

(क) प्रतिवादी आदेश अपलोड की तिथि से 45 दिन के अन्दर परिवादी को अवशेष धनराशि 16,33,761/– रूपये का भुगतान बिना किसी विलम्बित अवधि के ब्याज के अदा करना सुनिश्चित करें।

परिवादीगण जमा की गयी धनराशि के सम्बंध में समस्त अभिलेखीय साक्ष्य लेखा विभाग के समक्ष धनराशि गणना हेतु प्रस्तुत करेंगे।

इस आदेश का उल्लंघन भू–सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दंडनीय होगा। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

दिनांकः–

16/06/22

(भानु प्रताप सिंह)
सदस्य
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण