छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-EXE-2020-00957

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

श्री विरेन्द्र कुमार बन्दे, पिता–श्री जगपालन बन्दे,
निवासी–IV/TS/TF/178 हाईटेक कॉलोनी,
बचेली, जिला–दंतेवाड़ा (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

ए.आर.बी. रियल बिल्ड प्रमोटर्स प्रा.लि.,
(वर्तमान में अनुराधा कन्स्ट्रक्शन),
द्वारा–डायरेक्टर श्रीमती अनुराधा नायर,
निवासी–401, 28 नं. ब्लॉक, अशोका रत्न,
विधानसभा रोड, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदिका**

(प्रोजेक्ट–''आर्शीवाद–II'', वेदान्ता सिटी, कान्दुल, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–29/08/2020)

आवेदक श्री विरेन्द्र कुमार बन्दे, पिता–श्री जगपालन बन्दे, निवासी–IV/TS/TF/178 हाईटेक कॉलोनी, बचेली, जिला–दंतेवाड़ा (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदिका के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदिका के प्रोजेक्ट ''वेदान्ता सिटी आर्शीवाद–II'' ब्लॉक सी में प्लॉट क्रमांक–8 सह मकान को राशि रूपये 33 लाख में अनावेदिका से दिनाँक 27.05.2015 को इकरारनामा निष्पादित कर क्रय किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदिका को 24 माह में मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था, परन्तु अनावेदिका द्वारा आधिपत्य प्रदाय करने में विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00733 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 12.09.2019 को अनावेदिका के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है कि :–

– अनावेदिका, आवेदक को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 14,79,244/– का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

आवेदक के अनुसार अनावेदिका ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। आवेदक ने बताया है कि अनावेदिका द्वारा कुल राशि रूपये 14,79,244/– का भुगतान आज दिनाँक तक नहीं किया है। अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदिका द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर आदेश के क्रियान्वयन हेतु अतिरिक्त समय प्रदान किये जाने का कथन किया गया। परन्तु प्राधिकरण द्वारा समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदिका द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया, ना ही आवेदक को राशि का भुगतान किया गया।

4. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00733 की सुनवाई पश्चात् दिनाँक 12.09.2019 को अनावेदिका के विरूद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया थाः–

– अनावेदिका, आवेदक को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 14,79,244/– का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

परन्तु अनावेदिका द्वारा उपरोक्त आदेशित अवधि अर्थात दिनाँक 11.11.2019 तक पारित आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी प्राधिकरण ने अनावेदिका को अपना पक्ष रखने व प्राधिकरण द्वारा पारित विधिसम्मत् आदेश के अनुपालन हेतु समुचित व पर्याप्त अवसर प्रदान किये। इसके पश्चात् भी अनावेदिका द्वारा आवेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया। इस प्रकार अनावेदिका ने प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किया है।

भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–40 सहपठित भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–25 में प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित देय राशि की वसूली RRC के माध्यम से किये जाने का प्रावधान है। साथ ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 में प्रमोटर को प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में असफल

रहने पर, उल्लंघन के प्रत्येक दिवस हेतु शास्ति अधिरोपित करने का प्रावधान है, जो कि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। चूँकि अनावेदिका/प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया गया है, इसलिये अनावेदिका पर शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है तथा आवेदक को देय राशि व प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने योग्य है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदिका के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदिका, आवेदक को 15 दिवस के भीतर रूपये 14,79,244/– का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदिका द्वारा आवेदक को 15 दिवस के भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उक्त राशि की RRC के रूप में वसूली हेतु RRC जारी की जावे। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को लेख करें।
2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदिका पर दिनाँक 11.11.2019 से वसूली दिनाँक तक रूपये 500/– प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त राशि शास्ति हेतु चिन्हांकित मद में जमा कराई जावे। यह राशि भी RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को लेख किया जावे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष