छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-EXE-2019-00353

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

श्री नब कुमार मण्डल, पिता स्व. श्री चण्डी चरण मण्डल,
पता– डॉ. पूर्णिमा मण्डल, दयाल बंद,
मेन रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स एम.एस.सोनी, आर्किटेक्ट एवं बिल्डर्स,
द्वारा–डायरेक्टर श्री एम.एस.सोनी, पिता स्व.श्री लखन लाल सोनी,
पता–जबड़ापारा, पाठक बगीचा,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–द गोल्डन हाईट्स, बेबीलॉन, खमतराई, बिलासपुर)

आदेश

(दिनाँक–19/06/2019)

आवेदक श्री नब कुमार मण्डल, पिता–स्व. श्री चण्डी चरण मण्डल, पता–डॉ. पूर्णिमा मण्डल, दयाल बंद, मेन रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररुप–ड. (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के खमतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) स्थित व्यवसायिक आवासीय परिसर "गोल्डन हाईट्स बेबीलॉन" में ब्लॉक–ए, प्रथम तल में अपार्टमेंट कमांक ए–115 के कय हेतु रुपये 11,49,000/– में दिनांक 06–07–2014 को विकय अनुबंध किया गया था तथा संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 06–07–2014 को चैक के माध्यम से किया गया था। विकय अनुबंध के अनुसार नियत समय में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं करने के कारण आवेदक द्वारा दिनांक 16–04–2019 को प्रकरण कमांक– M-PRO-2018-000127 भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर में शिकायत दर्ज कराई गई।

2. उक्त प्रकरण की विधिवत सुनवाई दिनांक 27–08–2018 एवं 10–10–2018 को प्राधिकरण द्वारा की गई तथा सूचना प्राप्ति के पश्चात् भी अनावेदक के अनुपस्थित रहने के कारण दिनांक 06–11–2018 को प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही करते हुए आदेश पारित किया गया कि अनावेदक दो माह के भीतर मूलधन की राशि रुपये 11,49,000/– एवं विलंबित अवधि पर संगणित ब्याज की राशि रुपये 1,62,392/– अर्थात् कुल रुपये 13,11,392/– आवेदक को भुगतान करे।

3. आवेदक द्वारा दिनांक 16–04–2019 को पुनः अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है कि प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-000127 के माध्यम से दिनांक 06–11–2018 को अंतिम आदेश के पालन में ब्याज सहित राशि रुपये 13,11,392/– पांच माह व्यतीत होने के पश्चात् भी भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक ने अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण के आदेशों का पालन नहीं किये जाने के संबंध में समुचित कार्यवाही करते हुए आदेश का कियान्वयन करने का अनुरोध किया है। प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु दिनांक 06–05–2019 को उपस्थित होने बावत् रजिस्टर्ड डाक से सूचना प्रेषित कर सूचित किया गया। दिनांक 06–05–2019 को आवेदक स्वयं उपस्थित रहा। अनावेदक की ओर से उनके विधिक प्रतिनिधि उपस्थित हुए। अनावेदक को अपना पक्ष रखने हेतु दिनांक 24–05–2019 को सुनवाई निर्धारित की गई।

4. दिनांक 24–05–2019 को सुनवाई के दौरान आवेदक स्वयं उपस्थित रहा एवं अनावेदक की ओर से लिखित तर्क प्रस्तुत किया गया कि परिस्थितियों के कारण विवश हूँ एवं समय पर निर्माण सामग्री की अनुपलब्धता एवं अन्य विभिन्न कारणों से उक्त प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को समय–सीमा पर पूर्ण नहीं कर पाया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट समय पर पूर्ण नहीं कर पाने के कारण अन्य उपभोक्ता (खरीददार) द्वारा आपराधिक शिकायत के कारण अनावेदक वर्तमान में सेन्ट्रल जेल, बिलासपुर में निरुद्ध है, जिसकी वजह से उक्त प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य में विलंब होता जा रहा है। अनावेदक का कथन है कि वर्ष 2019 की लोकसभा आचार संहिता के कारण भवन निर्माण अनुज्ञा का नवीनीकरण नहीं हो पाया है, जिसके कारण निर्माण कार्य आगे शुरु नहीं कर पाया है। वर्तमान में अनावेदक द्वारा प्रायवेट फायनेंसर के साथ इकरार करते हुए कार्य शुरु किया गया है पर निर्माण कार्य में समय लगेगा। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रोजेक्ट को पंजीकृत करते हुए वेबसाईट पर नियमित विकास को प्रदर्शित करना अनिवार्य है। अनावेदक द्वारा फ्लैटों का विक्रय रेरा के पोर्टल में अद्यतन करते रहने तथा संबंधित प्रोजेक्ट के विक्रय पश्चात् आवेदक को ब्याज सहित राशि प्रदान किये जाने का उल्लेख किया गया है तथा एक वर्ष के समय की मांग की गई है।

5. 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 के उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   (1) अनावेदक के विरुद्ध दिनांक 06–11–2018 को भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश की अनावेदक द्वारा अवहेलना की गई है, तो उसे दोषी करार देते हुए प्राधिकरण द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जाए?

6. **विचारणीय बिन्दु कमांक–1** के संबंध में अनावेदक द्वारा भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06–11–2018 को पारित आदेश के तहत् दो माह में ब्याज सहित राशि आवेदक को प्रदान की जानी थी। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदक को रकम प्रदान नहीं की गई है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 40 तथा छ. ग.भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 25 के अंतर्गत इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के क्रियान्वयन की व्यवस्था की गई है। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का पालन न किये जाने की स्थिति में इसके क्रियान्वयन हेतु RRC की प्रकिया धारा 40 की उपधारा (1) के अंतर्गत दी गई है। अतः कलेक्टर, बिलासपुर को उक्त प्रकरण में RRC के माध्यम से अनावेदक से रुपये 13,11,392/– वसूल कर आवेदक श्री नब कुमार मण्डल पिता श्री चण्डी चरण मण्डल को दिये जाने का आदेश पारित किया जाता है। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, बिलासपुर को RRC जारी करने हेतु लिखा जाये।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष