छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-EXE-2020-00975

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

श्रीमती किरण भजगावली, पति–श्री राजेश भजगावली,
निवासी–गेहूँ बाड़ी, शिखर कॉलोनी,
दर्रीपारा, अंबिकापुर, जिला–सरगुजा (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

श्रीमती रामकुमारी कौशिक, पति–श्री संतोष कौशिक,
निवासी–वार्ड क्रमांक–7, चकरभाठा केम्प,
नगर पंचायत, तहसील–बिल्हा,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदिका**

(प्रोजेक्ट–''वासु अपार्टमेंट'', ग्राम–बोदरी, तहसील–बिल्हा, जिला–बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA280618000384

आदेश

(दिनाँक–27/02/2021)

आवेदिका श्रीमती किरण भजगावली, पति–श्री राजेश भजगावली, निवासी–गेहूँ बाड़ी, शिखर कॉलोनी, दर्रीपारा, अंबिकापुर, जिला–सरगुजा (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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदिका के प्रोजेक्ट ''वासु अपार्टमेंट'' ग्राम–बोदरी, तहसील–बिल्हा, जिला–बिलासपुर में भूखण्ड क्रमांक–3 सह–मकान कुल क्षेत्रफल 915.2 वर्गफीट, बिल्टअप एरिया 1582.59 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 31,00,000/– में बुक किया। आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु रूपये 18,02,480/– का भुगतान भी किया। परन्तु अनावेदिका द्वारा विवादित मकान के निर्माण में विलंब किये जाने के कारण आवेदिका ने शेष राशि का भुगतान नहीं किया और प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00545 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 28.09.2019 को अनावेदिका के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है कि :–

1. अनावेदिका क्रमांक–1, आवेदिका को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा भुगतान की गई राशि सह संगणित ब्याज की राशि सहित, कुल रूपये 25,48,707/– का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

2. आवेदिका भी उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत, प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन अनावेदिका क्रमांक–1 के पक्ष में निष्पादित करे। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदिका क्रमांक–1 द्वारा वहन किया जावेगा।

आवेदिका के अनुसार अनावेदिका ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदिका के विरूद्ध कार्यवाही 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00545 में दिनाँक 28.09.2019 को पारित आदेश के विरूद्ध माननीय भू–संपदा अपीलीय अधिकरण में अपील प्रस्तुत की है। अतः अनावेदिका ने उपरोक्त अपीलीय प्रकरण के संदर्भ में चार सप्ताह का समय प्रदान किये जाने 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, अनावेदिका के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदिका द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00545 में सुनवाई पश्चात् दिनाँक 28.09.2019 को पारित विधिसम्मत् आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :–

1. अनावेदिका क्रमांक–1, आवेदिका को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा भुगतान की गई राशि सह संगणित ब्याज की राशि सहित, कुल रूपये 25,48,707/– का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

2. आवेदिका भी उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत, प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन अनावेदिका क्रमांक–1 के पक्ष में निष्पादित करे। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदिका क्रमांक–1 द्वारा वहन किया जावेगा।

अनावेदिका को प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 27.11.2019 तक करना था। परन्तु अनावेदिका द्वारा उक्त समयावधि व्यतीत हो जाने के एक वर्ष तीन माह पश्चात् भी उक्त आदेश का पालन नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदिका को माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपील के संदर्भ में समुचित समय प्रदान किया गया। परन्तु अनावेदिका द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई स्थगन आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः ऐसी परिस्थिति में क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण की कार्यवाही स्थगित किया जाना न्यायोचित व विधिसम्मत् नहीं है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के आदेशों की अवहेलना की गई है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–40 सहपठित भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–25 में 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। अतः अनावेदिका पर शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है और आवेदिका 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 आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदिका, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर रूपये 25,48,707/– का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदिका द्वारा आवेदिका 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–बिलासपुर (छ.ग.) को लेख करे।

2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदिका पर दिनाँक 28.11.2019 से वसूली दिनाँक तक रूपये 100/– 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–बिलासपुर (छ.ग.) को लेख किया जावे।

3. आवेदिका, संपूर्ण राशि वापस प्राप्त होने पश्चात् विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा अनावेदिका के पक्ष में निष्पादित करे। पंजीयन में होने वाला समस्त व्यय अनावेदिका द्वारा वहन किया जावेगा।

4. अनावेदिका द्वारा जब तक उपरोक्त आदेशों का अनुपालन नहीं किया जाता है, विवादित प्रोजेक्ट में विक्रय पर प्रतिबंध लगाई जाती है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) एवं जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) को लेख करे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष