छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-EXE-2019-00336-349

– समक्ष –

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

01) श्री आनंद श्रीवास्तव, पिता–श्री रमेश चन्द्र श्रीवास्तव,
02) श्रीमती चित्रा मुखर्जी, पति–श्री एन.एन. मुखर्जी,
03) श्रीमती रंजना विश्वास, पति–श्री उत्तम विश्वास,
04) श्री संजीव कुमार त्रिपाठी, पिता–श्री यू.एन. त्रिपाठी,
05) श्री पवन गजल्लेवार, पिता–श्री सदाशिव राव गजल्लेवार,
06) श्री खर्शीद आलम, पिता–निसार अहमद,
07) श्रीमती सुमन्ती मर्की, पति–श्री अरैल मर्की,
08) श्रीमती शेफाली बर्मन, पति–विश्वरूप बर्मन,
09) श्री शिबा प्रसाद सेन, पिता–श्री अजीत कुमार सेन,
10) श्री कंचन श्रीवास्तव, पिता–श्री अतुल श्रीवास्तव,
11) श्री विजय चिटमिटवार, पिता–श्री राजेश्वर चिटमिटवार,
12) श्रीमती शिखा घोष, पति–श्री गणेश घोष,
13) श्रीमती मुकुलरानी कर्मकार, पति–श्री हररंजन कर्मकार,
14) श्री मृणाल चौधरी, पिता–श्री अशोक चौधरी,
समस्त निवासी–उषा किरण परिसर, भाठागांव,
तहसील व जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदकगण**

विरूद्ध

पी.आर.टी. कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा–प्रोपराइटर श्री जी.एस.सोलंकी, पिता–श्री टी.एस. सोलंकी,
निवासी–869, सुंदर नगर, कारगिल चौक के पास,
तहसील व जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''उषा किरण परिसर'', भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक– 15/11/2019)

आवेदकगण श्री आनंद श्रीवास्तव, पिता–श्री रमेश चन्द्र श्रीवास्तव एवं अन्य 13, निवासी–उषा किरण परिसर, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा

(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण की शिकायत समान प्रकृति एवं समान अनावेदक के विरूद्ध होने से समस्त शिकायतों में सम्मिलित रूप से सुनवाई की गई है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00009-029 के द्वारा प्रस्तुत शिकायत में उल्लेख किया गया था कि उसने ब्रोशर अनुसार सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया है। आवेदकगण ने अधिभोग प्रमाण पत्र तथा पूर्णता प्रमाण पत्र दिलाये जाने, नगर निगम में बकाया टैक्स का भुगतान करने भी अनावेदक को निर्देशित करने का निवेदन उपरोक्त शिकायत में किया था। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण में दिनाँक 21.08.2018 को पारित आदेश में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन तत्काल करने हेतु निर्देशित करते हुये, अधिनियम की धारा 59(1) अंतर्गत रूपये 10 लाख की शास्ति अधिरोपित की गई थी। प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा 14(3) अनुसार भवनों में क्रेक्स (Cracks) आदि संबंधी कमियों को समुचित कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ दो माह के भीतर पूण करने एवं ब्रोशर अनुसार सुविधायें भी दो माह में पूर्ण करने अनावेदक को आदेशित किया था। इसके अतिरिक्त अनावेदक को 3 माह के भीतर सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर, प्रत्येक क्रेता को तीन माह के भीतर अधिभोग प्रमाण पत्र उपलब्ध कराने एवं बकाया संपत्ति कर का भुगतान नगर निगम, रायपुर को करने भी आदेशित किया था। साथ ही अनावेदक को सुरक्षा निधि, सदस्यता शुल्क व सोसायटी के रखरखाव हेतु एकत्रित राशि सहित सोसायटी के रखरखाव का दायित्व ''उषा किरण आवासीय परिसर सहकारी समिति मर्यादित रायपुर, को दो माह में हस्तांतरित करने भी आदेशित किया गया था। परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने 4 माह से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदक के विरूद्ध प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किये जाने के कारण शास्ति अधिरोपित करने व अधिनियम अंतर्गत अन्य कार्यवाही 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा दिनाँक 01.07.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि उसने प्राधिकरण के प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00009-029 में पारित आदेश के विरूद्ध माननीय उच्च

न्यायालय में रिट पिटीशन क्रं.– WPC 1717/2019 प्रस्तुत किया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। अनावेदक के अनुसार उपरोक्त रिट पिटीशन में उसे माननीय उच्च न्यायालय से दिनाँक 16.07.2019 को अंतरिम राहत प्राप्त होने की संभावना है। अतः अनावेदक ने आदेश परिपालन हेतु समुचित समय प्रदाय किये जाने का आग्रह अपने जवाब में किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा दिनाँक 21.08.2018 को पारित आदेश का पालन नहीं किया गया है, जिसे अनावेदक ने स्वीकार भी किया है। अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ में प्राधिकरण के आदेश के विरूद्ध रिट पिटीशन क्रमांक–WPC 1717/2019 प्रस्तुत किये जाने का लेख किया गया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को उक्त प्रकरण में प्राप्त राहत संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत करने समुचित अवसर प्रदाय किये जाने उपरांत भी अनावेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक को आदेश पारित होने के दिनाँक से तीन माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 21.11.2018 तक आदेश का पालन करना था, परन्तु अनावेदक द्वारा ना तो आदेश में उल्लेखित सुधार कार्य किये गये। ना ही अनावेदक ने उषा किरण परिसर सहकारी समिति के खाते में आबंटितियों से प्राप्त सुरक्षा निधि, सदस्यता शुल्क व सोसायटी के रखरखाव हेतु एकत्रित राशि हस्तांतरित की है। अनावेदक को प्रोजेक्ट पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक ने सी.सी.टी.वी हेतु रूपये 25,299/– तथा रखरखाव हेतु रूपये 45,560/– की गणना कर सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष इसे जमा करने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में दो रहवासी कल्याण समितियाँ होने के कारण उक्त राशि किस समिति को प्रदाय किया जाये, इस बात पर संशय की स्थिति होना बताया है। यह बात ध्यान देने योग्य है कि पूर्व प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में नियमानुसार रहवासी सहकारी समिति गठित नहीं होने के कारण प्राधिकरण द्वारा ही रहवासी सहाकारी समिति गठित करने की सलाह आवेदकगण को दी गई थी। आवेदकगण के अनुसार उषा किरण परिसर सहकारी समिति का गठन दिनाँक 11.08.2018 को किया गया है, जिसे अनावेदक ने भी स्वीकार किया है। निश्चित तौर पर प्राधिकरण के आदेशानुसार अनावेदक को उक्त राशि उपरोक्त उल्लेखित सहकारी समिति के खाते में हस्तांतरित करनी थी, जिसमें किसी प्रकार का संशय नहीं है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के निष्पादन को विलंबित करने का प्रयास किया जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा दिनाँक

21.08.2018 को पारित आदेश में अनावेदक को प्रोजेक्ट का पंजीयन कराने निर्देशित करते हुए उस पर अधिनियम की धारा 59 (1) अंतर्गत रूपये 10 लाख की शास्ति भी अधिरोपित की गई थी, जिसे अनावेदक को दिनाँक 21.10.2018 तक जमा करना था। परन्तु अनावेदक ने प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया है, ना ही उस पर अधिरोपित शास्ति की राशि जमा की है। इस प्रकार उसने प्राधिकरण के आदेश तथा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 का उल्लंघन किया है। प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन किये जाने पर प्रमोटर पर शास्ति अधिरोपित किये जाने संबंधी प्रावधान अधिनियम की धारा–63 में उल्लेखित है। धारा–63 के अनुसार यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन करता है, तो ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5% तक की शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। यद्यपि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत न करने के कारण इसके अनुमानित लागत की स्पष्ट जानकारी प्राधिकरण को अप्राप्त है। तथापि प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में निर्मित कुल 76 फ्लैट्स की औसत लागत न्यूनतम रूपये 11 लाख आकलित करने से इसकी कुल अनुमानित लागत रूपये 8 करोड़ 36 लाख होती है। अर्थात् अधिनियम की धारा 63 के प्रावधानों के तहत् प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पर लगभग 41 लाख रूपये तक की शास्ति आरोपित की जा सकती है।

अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–59 (1) अंतर्गत अधिरोपित शास्ति रूपये 10 लाख जमा नहीं की गई है। अधिनियम की धारा–40 (1) सहपठित भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 25 में शास्ति की वसूली संबंधी प्रावधान है। प्रावधानानुसार अनावेदक से ब्याज सहित उक्त राशि भू–राजस्व के बकाया के तौर पर वसूली योग्य है। इसी प्रकार अनावेदक ने सुरक्षा निधि एवं सदस्यता शुल्क हेतु आबंटितियों से प्राप्त राशि भी प्राधिकरण के आदेश उपरांत गठित उषा किरण परिसर सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं की है। पूर्व प्रकरण में पारित आदेश में यह तथ्य उल्लेखित है कि अनावेदक ने सुरक्षा निधि एवं सदस्यता शुल्क हेतु 7,000 के मान से, प्रत्येक क्रेता से राशि प्राप्त की है। इस प्रकार अनावेदक ने लगभग रूपये 2,45,000/– सुरक्षा निधि एवं सदस्यता शुल्क हेतु प्राप्त किये है। यह राशि भी अर्जित ब्याज सहित उषा किरण परिसर सहकारी समिति को वसूल कर दिलाये जाने योग्य है। इसी प्रकार सी.सी.टी.वी. एवं रखरखाव संबंधी राशि भी उषा किरण परिसर सहकारी समिति को वसूल कर दिलाये जाने योग्य है।

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

1. अनावेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में तत्काल पंजीयन करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक अधिनियम की धारा 59 (1) के तहत् अधिरोपित शास्ति की राशि रूपये 10 लाख 15 दिवस के भीतर प्राधिकरण में जमा करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा उक्त राशि निर्धारित समयावधि में जमा नहीं की जाती है, तो RRC के माध्यम से अनावेदक से उक्त राशि ब्याज सहित वसूल कर प्राधिकरण में जमा किये जाने हेतु कलेक्टर, रायपुर को आदेशित किया जाता है। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, रायपुर को RRC जारी करने हेतु लेख किया जाए।

3. अनावेदक सी.सी.टी.वी. स्थापना हेतु राशि, रखरखाव हेतु प्राप्त राशि एवं सुरक्षा निधि – सदस्यता शुल्क के रूप में प्राप्त राशि, रूपये 2,45,000/– अर्जित ब्याज सहित उषा किरण परिसर सहकारी समिति को 15 दिवस के भीतर हस्तांतरित करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा उक्त राशि निर्धारित समयावधि में जमा नहीं की जाती है, तो RRC के माध्यम से अनावेदक से उक्त राशि ब्याज सहित वसूल कर प्राधिकरण में जमा किये जाने हेतु कलेक्टर, रायपुर को आदेशित किया जाता है। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, रायपुर को RRC जारी करने हेतु लेख किया जाए।

4. प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन नहीं करने के कारण अनावेदक पर दिनाँक 21.11.2018 से वसूली तिथि तक रूपये 500/– प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। यह राशि भी RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, रायपुर को लेख किया जाए।

5. अनावेदक द्वारा जब तक उपरोक्त तीनों आदेशों का पालन नहीं किया जाता है, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर रोक लगायी जाती है। इसके पालन हेतु जिला पंजीयक तथा कलेक्टर, रायपुर को निर्देशित किया जाये।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष