छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-EXE-2019-00790

– समक्ष –

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

श्रीमती वर्षा पंजवानी, पति–श्री जय किशन पंजवानी,
निवासी– ई–201, अशोका हाईट्स,
मोवा, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स ब्रिक्स एण्ड ब्लॉक्स,
द्वारा–श्री अंकित खण्डेलवाल,
निवासी– डॉ. सोमनाथ साहू बिल्डिंग के पीछे,
पंजाब ऑयल मिल गली, रामसागर पारा,
रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''सेलिनो पैराडाइज'', रायपुर (छ.ग.)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA140618000165

आदेश

(दिनाँक–26/10/2019)

आवेदिका श्रीमती वर्षा पंजवानी, पति–श्री जय किशन पंजवानी, निवासी–201, अशोका हाईट्स, मोवा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''सेलिनो पैराडाइज'' में, फ्लैट बुक कराया था, जिसकी लागत रूपये 33,43,200/– है। आवेदिका ने इसके एवज में रूपये 11,70,000/– का भुगतान भी दिनाँक 18.01.2014 से 12.04.2014 तक किया है। आवेदिका द्वारा उक्त बुकिंग की सूचना देकर भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग वर्ष 2014 से की जा रही है, किन्तु अनावेदक द्वारा राशि नहीं लौटाई गई थी। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2019-00265 भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर में शिकायत दर्ज कराई थी।

2. उक्त प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 04.06.2019 को आदेश पारित किया गया कि अनावेदक, आवेदिका द्वारा जमा की गई राशि 11,70,000/– दो माह के भीतर वापस करे। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदिका ने प्राधिकरण के आदेश का परिपालन नहीं किये जाने के संबंध में समुचित कार्यवाही करते हुए आदेश का क्रियान्वयन हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है।

3. 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। परन्तु अनावेदक द्वारा नोटिस लेने से इंकार किया गया। अनावेदक को सुनवाई हेतु पर्याप्त एवं समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदक के अनुपस्थित रहने के कारण उसके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4. प्रकरण में आवेदिका द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज एवं सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता हैं :–

– क्या अनावेदक द्वारा दिनाँक 04.06.2019 को भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश की अवहेलना की गई है ? यदि हाँ, तो प्राधिकरण द्वारा क्या अग्रिम कार्यवाही की जाए ?

5. **विचारणीय बिन्दु :–** प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक को भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 04.06.2019 को पारित आदेश के तहत्, दिनाँक 03.08.2019 तक आवेदिका को रूपये 11,70,000/– वापस करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के विधिपूर्ण आदेश के परिपालन हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा प्रेषित नोटिस लेने से भी इंकार किया है। स्पष्टतः है कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेश की अवहेलना की जा रही है। प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किए जाने पर भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 अंतर्गत शास्ति का प्रावधान है। अतः प्राधिकरण के आदेश की अवहेलना किये जाने के कारण अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत होता है।

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

1. अनावेदक 15 दिवस के भीतर आवेदिका को रूपये 11,70,000/– वापस करना सुनिश्चित करे।
2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किए जाने के कारण अनावेदक पर दिनाँक 03.08.2019 से वसूली तिथि तक रूपये 500/– प्रति दिवस की दर से शास्ति आरोपित की जाती है।
3. अनावेदक द्वारा जब तक उपरोक्त दोनों 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/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष