छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-EXE-2020-00968

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

श्रीमती तृप्ति प्रभाकर नाद, पति–श्री प्रभाकर नाद,
निवासी–श्री विजय कुमार बारजिभे,
सोनू फोटो कॉपीयर, तहसील–चौक बगीचा,
जिला–जशपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

श्रीमती नेहा सिंह, पति–श्री पंकज सिंह,
मेसर्स अंश बिल्डर्स, अंबिकापुर,
जिला–सरगुजा (छ.ग.) ..... **अनावेदिका**

(प्रोजेक्ट–''बरसाना रेसीडेन्सी'', ग्राम–ठाकुरपुर, जिला–सूरजपुर)

आदेश

(दिनाँक–30/05/2020)

आवेदिका श्रीमती तृप्ति प्रभाकर नाद, पति–श्री प्रभाकर नाद, निवासी–श्री विजय कुमार बारजिभे, सोनू फोटो कॉपीयर, तहसील–चौक बगीचा, जिला–जशपुर (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 ''बरसाना रेसीडेन्सी'' ग्राम–ठाकुरपुर, जिला–सूरजपुर में प्लॉट क्रमांक–69 सह–मकान क्रय करने हेतु कुल रूपये 17,00,000/– में दिनाँक 17.04.2017 को इकरारनामा निष्पादित किया तथा रूपये दो लाख का भुगतान दिनाँक 13.04.2017 को अनावेदिका को किया है। अनावेदिका द्वारा मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00727 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 25.09.2019 को अनावेदिका के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है कि :–

– अनावेदिका, आवेदिका को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 2,49,542/– (अक्षरी राशि–दो लाख उनचास हजार पांच सौ बियालीस मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

आवेदिका के अनुसार अनावेदिका ने उपरोक्त आदेश का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदिका द्वारा कुल राशि रूपये 2,49,542/– का भुगतान आज दिनाँक तक नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेश 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 पंजीकृत डाक से नोटिस व दस्तावेज प्रेषित कर सूचित किया गया तथा ई–मेल के माध्यम से भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किए गए। अनावेदिका को उपस्थिति हेतु जमानती वॉरेन्ट भी प्रेषित किया गया। परन्तु जवाब हेतु पर्याप्त अवसर प्रदाय करने उपरांत भी अनावेदिका अनुपस्थित रही तथा उनके द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. प्रकरण में आवेदिका द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन तथा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00727 में सुनवाई पश्चात् दिनाँक 25.09.2019 को पारित विधिसम्मत् आदेश का अनावेदिका द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :–

– अनावेदिका, आवेदिका को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 2,49,542/– (अक्षरी राशि–दो लाख उनचास हजार पांच सौ बियालीस मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

अनावेदिका को प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 24.11.2019 तक करना था। परन्तु अनावेदिका द्वारा उक्त समयावधि व्यतीत हो जाने के सात माह पश्चात् भी उक्त आदेश का पालन नहीं किया है। अपितु अनावेदिका, क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनुपस्थित रही हैं। स्पष्टतः अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन नहीं किया गया 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 एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 में प्रमोटर के 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। अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किये जाने के कारण उस पर शास्ति अधिरोपित करना भी उचित प्रतीत होता है। इस प्रकार आवेदिका की 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 हुए अनावेदिका के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदिका, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर रूपये 2,49,542/– 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–सरगुजा को लेख करे।
2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदिका पर दिनाँक 24.11.2019 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–सरगुजा (छ.ग.) को लेख किया जावे।

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष