



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—EXE-M-PRO-2019-00620

— समक्ष —

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

श्रीमती अनिता लिखारे, पति—श्री विजय लिखारे,
निवासी—रेंगाखार (कला), तहसील—बोड़ला,
जिला—कबीरधाम (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री शांति विजय एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—भागीदार श्री संदीप पारेख,
निवासी—मंडोली भवन, रेस्ट हाऊस रोड,
होटल फुरसत के पल के पास, अनुपम नगर,
वार्ड नं.—19, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“शांति विजय रेसीडेन्सी”, राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—27 / 01 / 2021)

आवेदिका श्रीमती अनिता लिखारे, पति—श्री विजय लिखारे, निवासी—रेंगाखार (कला), तह.—बोड़ला, जिला—कबीरधाम (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “शांति विजय रेसीडेन्सी” राजनांदगांव में मकान क्रमांक—3 क्रय करने का सौदा किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा दिनांक 26.06.2012 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने उपरांत इकरारनामा में उल्लेखित समयावधि में मकान का निर्माण कर आधिपत्य प्रदान करने में विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00620 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.10.2019 को अनावेदक के विरुद्ध आदेश पारित किया गया है कि :—

1. अनावेदक क्रमांक—1 एक माह के भीतर प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा निर्धारित

समयावधि में आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदिका स्वयं आधिपत्य प्राप्त कर लेवे। आवेदिका द्वारा स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण कार्य पूर्ण कराया जा सकता है।

2. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदिका को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 3,38,480/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनांक तक नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के विरुद्ध 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2019-00620 में सुनवाई पश्चात् दिनांक 31.10.2019 को पारित विधिसम्मत आदेश का अनावेदक द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :-

1. अनावेदक क्रमांक-1 एक माह के भीतर प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समयावधि में आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदिका स्वयं आधिपत्य प्राप्त कर लेवे। आवेदिका द्वारा स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण कार्य पूर्ण कराया जा सकता है।
2. अनावेदक क्रमांक-1, आवेदिका को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 3,38,480/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनांक 31.12.2019 तक करना था। हाँलाकि आवेदिका ने विवादित मकान का आधिपत्य स्वयं ले लिया है, परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त समयावधि व्यतीत हो जाने के लगभग एक वर्ष पश्चात्

भी उक्त आदेश की कंडिका क्रमांक-2 का पालन नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदक ने आवेदिका को राशि भुगतान करने का अभिकथन करने उपरांत भी कोई भुगतान नहीं किया है। स्पष्टतः अनावेदक 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। 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। चूँकि अनावेदक ने प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया है, इसलिये विलंबित अवधि हेतु उपरोक्त उल्लेखित प्रावधान अनुसार अनावेदक पर शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत होता है। आवेदिका की देय राशि व प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने योग्य है।

4. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर रूपये 3,38,480/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक 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-राजनांदगांव (छ.ग.) को लेख करे।
 2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक पर दिनांक 31.12.2019 से वसूली दिनांक 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-राजनांदगांव (छ.ग.) को लेख किया जावे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष