



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—EXE-M-PRO-2022-01795

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती कल्याणी अचारी, पति—श्री आर. सूर्यप्रकाश राव,
निवासी—मकान नं.—ए—126 / 127,
कल्पवृक्ष विलास एण्ड रिसार्ट,
पुराना धमतरी रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

श्री सुनील साहू, पिता—श्री श्याम लाल साहू,
निवासी—श्री स्वास्तिक ग्रुप, निवेश चेम्बर,
मण्डी गेट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

प्रोजेक्ट—“कल्पवृक्ष”, टेकारी, तहसील—अभनपुर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA170718000584

आदेश

(दिनांक—24 / 11 / 2023)

आवेदिका श्रीमती कल्याणी अचारी, पति—श्री आर. सूर्यप्रकाश राव, निवासी— मकान नं.—ए—126 / 127, कल्पवृक्ष विलास एण्ड रिसार्ट, पुराना धमतरी रोड, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-40 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-एन (FORM-N) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “कल्पवृक्ष” पुराना धमतरी रोड, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—ए—126 एवं ए—127 को दिनांक 10.09.2018 को क्रय किया गया था। अनावेदक द्वारा परिसर में आवश्यक सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण आवेदिका ने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01795 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.12.2022 को अनावेदक के विरुद्ध आदेश पारित किया गया है कि:—

1. अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स, तीन माह के भीतर प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं – सड़क, स्थाई बिजली, नाली, स्ट्रीट लाईट, जल सप्लाई संबंधी सुविधाओं को पूर्ण करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आदेश की प्रति जी. के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को प्रेषित करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक व जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स, छह माह के भीतर उपरोक्त सुविधाओं को छोड़कर ब्रोशर अनुसार प्रोजेक्ट की अन्य समस्त सुविधायें भी संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्ता के साथ पूर्ण करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आदेश की प्रति जी.के. कॉलोनाईजर्स एण्ड बिल्डर्स को प्रेषित करना सुनिश्चित करे।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनांक तक नहीं किया गया है। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आवश्यक सुविधाओं को उपलब्ध नहीं कराया गया है। अतः आवेदिका ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का परिपालन कराने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का परिपालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही करने का अनुरोध किया गया 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. अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था हो चुकी है एवं आवेदिका के स्ट्रीट में लाईट की सुविधा उपलब्ध कराई जा चुकी है। मुख्य प्रवेश द्वार एवं कॉलोनी के भीतर सुरक्षा हेतु एजेंसी द्वारा गार्ड की व्यवस्था उपलब्ध है। सुरक्षा हेतु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में चारो ओर से बाउंड्रीवाल से सुरक्षित है। सीवरेज लाईन का निर्माण किया जा चुका है। जल आपूर्ति हेतु पाईप लाईन मेन सप्लाई पाईप से जोड़ने का कार्य प्रगति पर है, जो लगभग एक से डेढ़ माह के भीतर पूर्ण हो जाएगा तथा पानी हेतु आवेदिका को प्रारंभ से ही अलग बोर करने की अनुमति प्रदान की जा चुकी है, जो सामान्यतः किसी प्लॉट धारी को नहीं दी जाती है। तत्पश्चात् आवेदिका अपने प्लॉट में बोर करा चुकी है। क्लब हाउस का कार्य प्रगति पर है, जिसमें जिम, किड्स प्ले एरिया लगभग 02 से 03 माह के भीतर हो जाएगा। मंदिर का कार्य प्रगति पर है, जो

लगभग 02 माह के भीतर पूर्ण हो जाएगा। गार्बेज डिस्पोजल की व्यवस्था की जा चुकी है। इस प्रकार से आवेदिका के शिकायत का निराकरण हो चुका है। अतः अनावेदक द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष यह भी सूचित करना प्रासंगिक है कि यह प्रोजेक्ट अनावेदक ने मेसर्स जी.के. कॉलोनाईजर एण्ड बिल्डर्स से क्रय किया था एवं अनावेदक के फर्म का तकनीकी कारणों से पंजीयन छ.ग. रेरा में नहीं हो पाया था, जिसके लिये अनावेदक ने पुनः आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत चुका है और पंजीयन होते ही अनावेदक रेरा विनिर्दिष्ट खाता बैंक में खोलकर एवं शेष कार्य विकास के कार्य को पूर्ण करने का कार्य जारी रखेगा।

4. अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि यह प्रोजेक्ट अनावेदक ने मेसर्स जी.के. कॉलोनाईजर एंड बिल्डर्स से क्रय किया गया था एवं अनावेदक के फर्म का तकनीकी कारणों से पंजीयन छ.ग. रेरा में नहीं हो पाया था। पंजीयन होते ही अनावेदक द्वारा शेष विकास कार्य को पूर्ण करने का कार्य जारी रखेगा, “अधिनियम की धारा-15(2) उप-धारा(1) के अधीन आबंटितियों और प्राधिकरण द्वारा अंतरण या समनुदेशन अनुज्ञात किए जाने पर आशयित संप्रवर्तक से, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन सभी लंबित बाध्यताओं और तत्कालीन संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों के साथ किए गए विक्रय करार के अनुसार लंबित बाध्यताओं का स्वतंत्र रूप पर पालन किए जाने की अपेक्षा की जाएगी। परंतु इस धारा के उपबंधों के अधीन अनुज्ञात किसी अंतरण या समनुदेशन के परिणामस्वरूप आशयित संप्रवर्तक को भू-संपदा परियोजना को पूरा करने के लिए समय का विस्तार नहीं किया जाएगा और उसमें तत्कालीन संप्रवर्तक की सभी लंबित बाध्यताओं का पालन करने की अपेक्षा की जाएगी और व्यतिवम की दशा में ऐसा आशयित संप्रवर्तक, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन यथा उपबंधित, यथास्थिति, भंग या विलम्ब के परिणामों का दायीं होगा।” उक्त प्रावधान के अनुसार अनावेदक का दायित्व ठहरता है, इसके साथ ही प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01795 में दिनांक 30.12.2022 को अनावेदक को 06 माह के भीतर सड़क, स्थाई बिजली, नाली, स्ट्रीट लाईट, जल सप्लाई संबंधी सुविधाओं को पूर्ण करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आदेश की प्रति जी.के. कॉलोनाईजर्स एंड बिल्डर्स को प्रेषित करना सुनिश्चित करें। उक्त पारित आदेश में से जल आपूर्ति, क्लब हाउस, किड्स प्ले एरिया एवं मंदिर का कार्य पूरा नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में उक्त कार्यों को दो से तीन माह के भीतर पूर्ण कराये जाने का आश्वासन दिया

गया है। अतः प्राधिकरण इस विनिश्चय पर पहुँचता है कि अनावेदक से अधिनियम की धारा-18(1)(क) का उल्लंघन हुआ है, अतः अधिनियम की धारा-18(1)(ख) के अधीन आवेदन विलंब के प्रत्येक मास के लिये ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है, अतः अनावेदक आवेदक को विक्रय-विलेख की राशि 48,98,370/- रुपये में नियम 17 के अंतर्गत भारतीय स्टेट बैंक के आवासीय ऋण पर देय प्रचलित महत्तम ब्याज दर 8.70 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत वार्षिक की दर से अर्थात् 43,677/- रुपये प्रतिमाह ब्याज भुगतान करें। जब तक कि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का पालन अनावेदक द्वारा नहीं कर लिया जाता है।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष