



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00725

— समक्ष —

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

1) श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल,

2) श्री संतोष कुमार अग्रवाल

निवासी—चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

आर.सी.पी. इन्फ्राटेक प्रा.लि. (पूर्ववर्ती नाम—आर.पी.रियल स्टेट प्रा.लि.)

द्वारा—प्रबंध संचालक

श्री राकेश कुमार पाण्डे, पिता—स्व. श्री आर.सी.पाण्डे,

निवासी—ए-5, अनुपम नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—व्ही.आई.पी. हाईट्स, सड्डू, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130718000522

आदेश

(दिनांक— 30 / 08 / 2019)

आवेदकगण श्रीमति शारदा देवी अग्रवाल एवं श्री संतोष कुमार अग्रवाल, निवासी—चांपा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में पृथक से आवेदन संलग्न कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उनके द्वारा अनावेदक के सड्डू, जिला—रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट “व्ही.आई.पी. हाईट्स”, में फ्लैट क्रमांक—601 का आधिपत्य नहीं सौंपने एवं परिसर में ब्रोशर अनुरूप सुविधाओं को पूर्ण नहीं करने के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00049 प्रस्तुत किया गया था। इसमें, माननीय प्राधिकरण द्वारा सुनवाई उपरांत दिनांक 31.07.2018 को अंतिम आदेश पारित कर अनावेदक को निर्देशित किया गया था कि वह दो माह में प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करें। प्राधिकरण ने अनावेदक को आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि पर संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 4,14,000 /— दिनांक 30.09.2018 तक आवेदकगण को भुगतान करने तथा क्लब हाऊस सहित ब्रोशर में

उल्लेखित सभी सुविधाओं को पूर्ण करने भी निर्देशित किया था। साथ ही आवेदकगण को भी निर्देशित किया था कि वे विद्युत मीटर कनेक्शन के लिए आवश्यक राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करें। आवेदकगण ने उल्लेखित किया है कि अनावेदक द्वारा उक्त दो माह की अवधि व्यतीत हो जाने के उपरांत भी प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है, न ही राशि रूपये 4,14,000/- का भुगतान उसे दिनांक 30.09.2018 तक किया गया है। अतः आवेदकगण ने ब्रोशर में सुविधाओं को पूर्ण कर प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन करने एवं आधिपत्य सौंपे जाने 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 अनावेदक द्वारा दिनांक 10.07.2019 को प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा माननीय प्राधिकरण के आदेश दिनांक 31.07.2018 के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर (छ.ग.) के समक्ष रिट प्रकरण क्रमांक-2766/18 प्रस्तुत किया तथा इस प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.02.2019 के विरुद्ध रिट अपील क्रमांक-293/2019 दिनांक 02.07.2019 को प्रस्तुत की गई है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। अनावेदक का कथन है कि पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु सक्षम प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत किया गया है एवं आवेदकगण को फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने सूचना दी गई है। परन्तु उनके द्वारा आधिपत्य नहीं लिया गया है, न ही अनावेदक की सूचना पर कोई धनात्मक जवाब दिया गया है। अतः अनावेदक द्वारा आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया 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 प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा दिनांक 31.07.2018 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 दिनांक 31.07.2018 को पारित आदेश के तहत, दिनांक 30.09.2018 तक संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 4,14,000/- का भुगतान आवेदकगण को करना था तथा दो माह में प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य भी आवेदकगण को सौंपना

था। परन्तु अनावेदक द्वारा आवेदकगण को रकम प्रदान नहीं की गई है, ना ही फ्लैट का आधिपत्य सौंपा गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के विधिपूर्ण आदेश के परिपालन हेतु, की गई कार्यवाही से संबंधित कोई भी दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। यह स्पष्ट होता 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 सहपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 34 अंतर्गत शास्ति का प्रावधान है।

अनावेदक द्वारा न्याय निष्पादन को मात्र विलंबित करने का उद्देश्य प्रतीत होता है, क्योंकि अनावेदक का रिट पिटीशन 2766/18 माननीय उच्च न्यायालय द्वारा गुण दोष पर निराकृत कर रिट पिटीशन निरस्त कर दिया गया है। इसके उपरांत ही आवेदकगण के अनुरोध पर निष्पादन की कार्यवाही प्रारंभ की गई है। अनावेदक द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट अपील 293/2019 दिनांक 02.07.2019 को प्रस्तुत की गई है। परन्तु सुनवाई के दौरान अनावेदक अपने पक्ष में माननीय उच्च न्यायालय का कोई आदेश प्रस्तुत नहीं कर सका है। अतः निष्पादन की कार्यवाही रोका जाना न्याय सम्मत प्रतीत नहीं होता है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक 15 दिवस में प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन निष्पादित कर आधिपत्य आवेदकगण को सौंपे। आवेदकगण भी उक्त आदेश के परिपालन हेतु अनावेदक को सहयोग प्रदान करे।
 2. अनावेदक 15 दिवस के भीतर राशि रूपये 4,14,000/- आवेदकगण को भुगतान करना सुनिश्चित करे।
 3. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किए जाने के कारण अनावेदक पर दिनांक 30.09.2018 से वसूली तिथि तक रूपये 500/- प्रति दिवस की दर से शास्ति आरोपित की जाती है।
 4. अनावेदक द्वारा जब तक उपरोक्त तीनों आदेशों का पालन नहीं किया जाता है, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा पंजीयन निलंबित कर, 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

