छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-EXE-2019-00765**

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

श्रीमती ललिता गुप्ता, पति–श्री अरूण गुप्ता,
निवासी–सीतापुर, थाना व तह.–सीतापुर,
जिला–सरगुजा (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

मेसर्स अंश बिल्डर्स, अंबिकापुर,
द्वारा–प्रोपराइटर–श्रीमती नेहा सिंह पति श्री पंकज सिंह,
जिला–सूरजपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–बरसाना रेसीडेन्सी, सूरजपुर)
आदेश
(दिनाँक–25/09/2019)

आवेदिका श्रीमती ललिता गुप्ता, पति–श्री अरूण गुप्ता, निवासी–सीतापुर, थाना व तह.–सीतापुर, जिला–सरगुजा (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 उसके द्वारा अनावेदक के ग्राम–ठाकुरपुर, जिला–सूरजपुर स्थित प्रोजेक्ट ''बरसाना रेसीडेन्सी'' में प्लॉट क्रमांक–67 सह–मकान क्रय करने हेतु रूपये 25 लाख में दिनाँक 07.02.2015 को अनुबंध किया गया था तथा रूपये 10,05,000/– का भुगतान भी इकरारनामा दिनाँक को किया गया था। अनावेदिका ने अनुबंध में यह उल्लेखित किया था कि अनुबंध से संबंधित जमीन की अनुमति अभी प्राप्त नहीं हुई है तथा अनुमति प्राप्त होने पर विक्रय विलेख निष्पादित किया जावेगा। परन्तु अनावेदिका द्वारा कोई विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया तथा प्रश्नाधीन प्लॉट को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दिया। अतः आवेदिका द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00070 के माध्यम से भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर में शिकायत दर्ज की गई।

उक्त प्रकरण की विधिवत् सुनवाई के दौरान अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर आवेदिका को भुगतान की गई

संपूर्ण राशि 10,05,000/– लौटाने हेतु अपनी सहमति व्यक्ति की। जिसे आवेदिका ने भी स्वीकार किया। इस हेतु अनावेदिका द्वारा दिनाँक 14.12.2018 को प्राधिकरण के समक्ष उक्त संपूर्ण राशि के भुगतान हेतु निम्नानुसार पोस्ट डेटेड चेक्स आवेदिका को प्रदाय कियेः–

चेक क्रमांक	दिनाँक	राशि
चेक क्रमांक–841544	29.12.2018	1,00,000/–
चेक क्रमांक–841546	29.01.2019	2,50,000/–
चेक क्रमांक–841548	28.02.2019	4,03,254/–
चेक क्रमांक–841550	30.03.2019	6,55,000/–
	कुल	**14,08,254/–**

आवेदिका द्वारा दिनाँक 15.07.2019 को पुनः अनावेदिका के विरूद्ध शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है कि प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00070 में उपरोक्त सहमति उपरांत भी अनावेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया गया। अनावेदिका द्वारा प्रदाय समस्त चेक्स बैंक खाते में निधि नहीं होने के कारण अनादरित हो गए है। अतः आवेदिका ने अनावेदिका के विरूद्ध प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किये जाने के संबंध में समुचित कार्यवाही करते हुए आदेश का क्रियान्वयन 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 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। सुनवाई हेतु नियत पेशी दिनाँक 27.07.2019 को अनावेदिका अनुपस्थित रही। दिनाँक 14.08.2019 को अनावेदिका की ओर से विधिक प्रतिनिधि के. ज्योति उपस्थित हुई तथा जवाब हेतु समय चाहा 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 प्रस्तुत आवेदन व दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

– अनावेदिका के विरूद्ध दिनाँक 14.12.2018 को भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश की अनावेदिका द्वारा अवहेलना की गई है, तो उसे दोषी करार देते हुए प्राधिकरण द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जाये ?

4. **विचारणीय बिन्दु** :– अनावेदिका द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर दिनाँक 14.12.2018 को

आवेदिका को ब्याज सहित रूपये 14,08,254/- चार पोस्ट डेटेड चेक्स के माध्यम से दिनाँक 30.03.2019 तक लौटाने की सहमति दी थी। इसके उपरांत ही प्राधिकरण द्वारा प्रकरण समाप्त किया गया था। परन्तु अनावेदिका द्वारा आवेदिका को रकम प्रदान नहीं की गई है तथा उसके द्वारा प्रदाय समस्त चेक्स अनादरित हो गए है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-40 तथा छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 25 के अंतर्गत इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों की क्रियान्वयन की व्यवस्था की गई है। प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का पालन ना किये जाने की स्थिति में इसके क्रियान्वयन हेतु RRC की प्रक्रिया धारा-40 उपधारा-1 के अंतर्गत दी गई है। अतः कलेक्टर, सूरजपुर को उक्त प्रकरण में RRC के माध्यम से अनावेदिका से रूपये 14,08,254/- वसूल कर आवेदिका श्रीमती ललिता गुप्ता को दिए जाने का आदेश पारित किया जाता है। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, सूरजपुर को RRC जारी करने हेतु लेख किया जाए।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष