



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00778

— समक्ष —

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

- (1) श्री शालविक तिवारी, पिता—श्री अनिल कुमार तिवारी,
- (2) श्री अनिल कुमार तिवारी, पिता—स्व. श्री राजेश्वर प्रसाद तिवारी,
निवासी— बी-14, नेहरू नगर, साईं हनुमान के पास,
बिलासपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) श्रीमती रामकुमारी कौशिक, पति—श्री संतोष कौशिक,
निवासी—वार्ड नं.—7, चकरभाटा केम्प,
नगर पंचायत बोदरी, तह.बिल्हा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (2) एच.डी.एफ.सी. बैंक द्वारा—बैंक मैनेजर,
पता— राजीव गांधी चौक, जरहाभाटा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—वासु अपार्टमेंट, ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000384

आदेश

(दिनांक— 31 / 12 / 2019)

आवेदकगण श्री शालविक तिवारी, एवं श्री अनिल कुमार तिवारी, निवासी—बी-14, नेहरू नगर, साईं हनुमान के पास, बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उसने ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर स्थित प्रोजेक्ट “वासु अपार्टमेंट” में फ्लैट क्रमांक—ए-203 फ्लैट क्रय किया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा फ्लैट का आधिपत्य सौदा—अनुसार नहीं सौंपने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2018-00068 के माध्यम से आवेदन

प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20.09.2018 को पारित आदेश निम्नानुसार है :-

1. अनावेदक क्रमांक-1, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदकगण को दिनांक 05.06.2019 तक अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक-1, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में आवेदकगण को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,45,683/- को, आवेदकगण द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करना सुनिश्चित करे।

आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्तानुसार अवधि व्यतीत हो जाने के उपरांत भी प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है, ना ही विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि का समायोजित किया गया है। आवेदकगण ने यह उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक-2 एच.डी.एफ.सी. बैंक द्वारा ऋण राशि में पारित अवार्ड की राशि का समायोजन नहीं किया गया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 व 2 द्वारा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदकगण ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के क्रियान्वयन एवं आदेश के क्रियान्वयन में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 23.08.2019 को प्राधिकरण के समक्ष यह कथन किया है कि वह प्रश्नाधीन विवाद में आवश्यक पक्षकार नहीं है। अतः उसने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपस्थिति से मुक्त करने का अनुरोध किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 03.10.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि उसने प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर दिया है और आवेदकगण द्वारा रजिस्ट्री बैनामा के निष्पादन हेतु संपर्क नहीं किये जाने के कारण रजिस्ट्री की कार्यवाही शेष है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदकगण दिनांक 15.10.2019 उपरांत किसी भी दिनांक को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित कराकर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त

कर सकते हैं। अतः उसने आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उन पर प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा यह आवेदन प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00068 में दिनांक 20.09.2018 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रकरण में निम्नलिखित आदेश पारित किया गया है :-

1. अनावेदक क्रमांक—1, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदकगण को दिनांक 05.06.2019 तक अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक—1, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में आवेदकगण को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,45,683/- को, आवेदकगण द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करना सुनिश्चित करे।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदक क्रमांक—1 के द्वारा आदेशित समयावधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित नहीं किया गया है, ना ही अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा आदेश में उल्लेखित राशि का ऋण राशि में समायोजन किया जा रहा है। परन्तु प्रकरण के सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा उपरोक्तानुसार आदेशित ब्याज राशि का ऋण में समायोजन किये जाने का कथन किया गया है, जिसे आवेदकगण द्वारा भी स्वीकार किया गया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने आपसी सहमति से प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 03.12.2019 को निष्पादित किया है तथा बैनामा की छायाप्रति भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। आवेदकगण ने प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होना भी स्वीकार किया है। उभय पक्षों ने आपसी सहमति से लंबित विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु जून, 2020 तक की समय—सीमा निर्धारित की है। परन्तु आवेदकगण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00068 में दिनांक 20.09.2018 को पारित आदेश अनुसार निर्धारित दिनांक 05.06.2019 तक प्रश्नाधीन आदेश का क्रियान्वयन अनावेदक क्रमांक—1 द्वारा नहीं किये जाने के कारण जुलाई, 2019 से दिसम्बर, 2019 तक ब्याज राशि दिलाये

जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन विकास कार्यों को जून, 2020 तक पूर्ण नहीं किये जाने पर प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान करने का आग्रह भी किया है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भी यह कथन किया गया है कि आवेदकगण ने ब्याज राशि नहीं लेने के संबंध में सहमति प्रदान की थी।

प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों के अवलोकन एवं उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन उपरांत स्पष्ट है कि उभय पक्षों द्वारा आपसी सहमति से प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश अनुसार उल्लेखित ब्याज राशि का समायोजन कर रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन किया गया है। उभय पक्षों ने आपसी सहमति से ही प्रश्नाधीन विकास कार्यों हेतु जून, 2020 की समय-सीमा निर्धारित की है। यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्धारित समय-सीमा में प्रश्नाधीन विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण पुनः प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। चूँकि उभय पक्षों में आपसी सहमति होने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन किया जा चुका है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान प्रकरण में क्रियान्वयन संबंधी कोई कार्यवाही शेष नहीं होने के कारण आवेदकगण को ब्याज राशि प्रदाय करना उचित प्रतीत नहीं होता है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है। यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जून, 2020 तक प्रश्नाधीन विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण पुनः प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष