



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-0863

— समक्ष —

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

श्री राजकुमार नैनवानी, पिता—श्री कन्हैया लाल नैनवानी,
निवासी—ए-8, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
बोधघाट, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री अनवर ढेबर, पिता—हाजी जिकरभाई ढेबर,
प्रोपराईटर मेसर्स ए.ढेबर सिटी,
इंडियन चिली, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“लोटस टॉवर”, मठपुरैना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000378

आदेश

(दिनांक—02 / 06 / 2020)

आवेदक श्री राजकुमार नैनवानी, पिता—श्री कन्हैया लाल नैनवानी, निवासी—ए-8, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, बोधघाट, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “लोटस टॉवर” मठपुरैना, रायपुर में कुल रूपये 13,21,000/- में फ्लैट क्रय करने हेतु रूपये 5,90,000/- का भुगतान अनावेदक को किया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00268 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों की सहमति से दिनांक 06.07.2019 को आदेश पारित किया गया था कि :-

- अनावेदक, आवेदक को संगणित ब्याज सहित राशि रूपये 7,31,000/- (अक्षरी राशि—सात लाख इकतीस हजार मात्र) का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे तथा रजिस्ट्री में होने वाले व्यय का वहन अनावेदक द्वारा किया जावेगा।

आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त आदेश का पालन आज दिनांक तक नहीं किया है। अतः आवेदक 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 की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह कथन किया गया है कि आवेदक को रुपये 7,31,000/- के साथ ही विद्युत शुल्क, जी.एस.टी., पार्किंग शुल्क व क्लब हाऊस चार्जेस सहित कुल राशि रुपये 8,35,000/- का भुगतान कर रजिस्ट्री कराने हेतु लगातार अनुरोध किया गया है। परन्तु आवेदक द्वारा कोई भुगतान नहीं किया गया है।
4. प्रकरण में आवेदक के आवेदन, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.07.2019 को प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00268 में पारित आदेश का अनुपालन नहीं हुआ है। प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों की सहमति उपरांत निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :-

1. “Both sides agree that complainant can still take the house for 13.21 lacs – 5.90 lacs (paid by him already) = Rs.7.31 lacs. Registry cost will be borne by the buyer/complainant.
2. Respondent should facilitate registry of the flat for Rs.7.31 lacs within 2 months.”

इस प्रकार प्राधिकरण ने उभय पक्षों की सहमति उपरांत ही उपरोक्त आदेश पारित किया था, जिसका अनुपालन आदेश पारित होने के दो माह के भीतर अर्थात् दिनांक 05.09.2019 तक उभय पक्षों द्वारा किया जाना था। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह बताया गया है कि वह उक्त आदेश में उल्लेखित राशि रुपये 7,31,000/- सह विद्युत शुल्क, जी.एस.टी., पार्किंग शुल्क व क्लब हाऊस चार्जेस सहित कुल रुपये 8,35,000/- का भुगतान करने हेतु आवेदक से अनेकों बार आग्रह कर चुका है। आवेदक द्वारा भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान इस तथ्य को स्वीकार किया गया है कि अनावेदक रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु उपरोक्तानुसार राशि की मांग कर रहा है। इस प्रकार यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक, आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान करने पश्चात् रजिस्ट्री कराने हेतु तैयार है। आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी बताया

गया है कि वह उपरोक्तानुसार उल्लेखित राशि का भुगतान करने में सक्षम नहीं है। परन्तु पूर्व प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक की सहमति पर ही प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया गया था। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में हुये विलंब हेतु आवेदक ही उत्तरदायी है। अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन को अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष