छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-EXE-2019-00866**

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

श्रीमती शबाना परवीन, पति–मो. आदिल शेख,
निवासी–205, वार्ड–41, केला बाड़ी,
मुस्लिम सामुदायिक भवन के पास,
दुर्ग, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

वात्सल्य बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रफुल्ल पुरूषोत्तम राव गड़गे,
निवासी–201, गणेश चेम्बर्स, द्वितीय तल,
महेदिया चौक यशवंत स्टेडियम के सामने,
धनटोली, नागपुर (महाराष्ट्र) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''वात्सल्य गौरव–2'', मुजगहन, सेजबहार, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक–20/05/2020)

आवेदिका श्रीमती शबाना परवीन, पति–मो. आदिल शेख निवासी–205, वार्ड–41, केला बाड़ी, मुस्लिम सामुदायिक भवन के पास, जिला–दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''वात्सल्य गौरव–2'' ग्राम–मुजगहन, सेजबहार, रायपुर में 1500 वर्गफीट के प्लॉट हेतु कुल रूपये 12,00,000/– में सौदा किया था, जिसका आधिपत्य प्रदाय करने में अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00271 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 20.06.2019 को अनावेदक के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है कि :–

– आवेदिका के द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 2,11,000/– (अक्षरी राशि–दो लाख ग्यारह हजार मात्र) तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये

1,25,466/– (अक्षरी राशि– रूपये एक लाख पच्चीस हजार चार सौ छियासठ मात्र) अर्थात कुल राशि रूपये 3,36,466/– (अक्षरी राशि–तीन लाख छत्तीस हजार चार सौ छियासठ मात्र) का भुगतान अनावेदक, आवेदिका को 2 माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदक द्वारा कुल राशि रूपये 3,36,466/– का भुगतान आज दिनाँक तक नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के विरूद्ध 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के मूल भूमि स्वामी व उसके मध्य अनुबंध निष्पादित हुआ था। उक्त अनुबंध में प्रदत्त अधिकारिता के तहत् ही अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भूखण्डों का विक्रय कर संभावित क्रेताओं से राशि प्राप्त की गई है। कालांतर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रस्तावित भूमि के मूल भूमि स्वामी ''मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर्स'' के साथ अनावेदक का विवाद होने के कारण, उनके मध्य का वाद माननीय मध्यस्थम न्यायालय, श्री विजय श्रीवास्तव जी के समक्ष विचाराधीन है। अनावेदक के आवेदक को उपरोक्त तथ्य की जानकारी है। अनावेदक ने माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत उक्त शिकायत के निराकरण उपरांत सभी संभावित क्रेताओं के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने का कथन किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00271 में सुनवाई पश्चात् दिनाँक 20.06.2019 को पारित विधिसम्मत् आदेश का अनावेदक द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :–

– आवेदिका के द्वारा अनावेदक को भुगतान की गई राशि रूपये 2,11,000/– (अक्षरी राशि–दो लाख ग्यारह हजार मात्र) तथा उस पर संगणित ब्याज की राशि रूपये 1,25,466/– (अक्षरी राशि– रूपये एक लाख पच्चीस हजार चार सौ छियासठ मात्र) अर्थात कुल राशि रूपये 3,36,466/– (अक्षरी राशि–तीन लाख छत्तीस हजार चार सौ छियासठ मात्र) का भुगतान अनावेदक, आवेदिका को 2 माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।

अनावेदक ने प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 19.08.2019 तक करना था। परन्तु अनावेदक द्वारा उक्त समयावधि व्यतीत हो जाने के आठ माह पश्चात् भी उक्त आदेश का पालन नहीं किया है। अपितु अनावेदक ने क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण में पुनः माननीय मध्यस्थ न्यायालय द्वारा भूमि स्वामी के साथ विवाद निराकरण होने पर रजिस्ट्री का निष्पादन करने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने मूल भूमि स्वामी ''मेसर्स सिल्वर डेव्हलपर'' को प्रकरण में पक्षकार बनाने का भी अनुरोध किया है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रकरण अनावेदक के विरूद्ध पूर्व पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया गया है, इसलिये मूल भूमि स्वामी को पक्षकार बनाये जाने का कोई औचित्य नहीं है। स्पष्टतः अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–40 सहपठित भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–25 में देय राशि की वसूली RRC के माध्यम से किये जाने का प्रावधान है। साथ ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 में प्रमोटर को प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में असफल रहने पर, उल्लंघन के प्रत्येक दिवस हेतु शास्ति अधिरोपित करने का प्रावधान है, जो कि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। अतः आवेदिका की देय राशि व प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने योग्य है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर रूपये 3,36,466/– का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा आवेदिका को 15 दिवस के भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उक्त राशि की RRC के रूप में वसूली हेतु RRC जारी की जावे। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला–रायपुर को लेख करे।

2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक पर दिनाँक 19.08.2019 से वसूली दिनाँक तक रूपये 500/— प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त राशि शास्ति हेतु चिन्हांकित मद में जमा कराई जावे। यह राशि भी RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला—रायपुर (छ.ग.) को लेख किया जावे।

सही/—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष