



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00885

— समक्ष —

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

श्रीमती अनीता शाकार, पति—श्री राजेन्द्र शाकार,
पता—पारख ट्रेवल्स के पास, टिल्लु चौक,
सोनकर पारा वार्ड, लाखेनगर,
पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- 1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- 2) श्री संजय बघेल, पिता—स्व. श्री एन.एल. बघेल,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
- 3) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर
- 4) श्रीमती कंचन सचदेव,
द्वारा मुख्यारखास श्री सुशील सचदेव,
पता— फाफाडीह, रमन मंदिर वार्ड,
रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000233
आदेश
(दिनांक—29 / 02 / 2020)

आवेदिका श्रीमती अनीता शाकार, पति—श्री राजेन्द्र शाकार, निवासी—
सोनकर पारा वार्ड, लाखेनगर, पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.) के 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।
आवेदिका द्वारा बताया गया है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स”
सरोना, रायपुर में श्री बी.एच.के. मकान क्रय किया था, जिसका आधिपत्य प्रदाय

करने में अनावेदकगण द्वारा विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2018-00253 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.07.2019 को अनावेदकगण के विरुद्ध आदेश पारित किया कि :-

- “अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण कर कब्जा सौंपने में हुए विलंब के एवज में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के नियम 18 (क) के तहत “प्रमोटर भवन को पूरा करने में असफल रहता है, तो भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त राशि आबंटिती को ब्याज सहित लौटाने के प्रावधान है।” चूँकि अनावेदकगण उक्त मकान के एवज में रुपये 54 लाख देने को तैयार है। अतः अनावेदकगण से, आवेदिका को, रुपये 54 लाख दो माह के भीतर प्रदान करने के आदेश दिए जाते हैं एवं आवेदिका प्रश्नाधीन मकान के प्लॉट नं.-71 (डी-71) की रजिस्ट्री अनावेदकगण के नाम से कराना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में आने वाले व्यय का वहन अनावेदकगण द्वारा किया जावेगा।”

आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनांक तक नहीं किया है। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदकगण द्वारा रुपये 54 लाख आज दिनांक तक अप्राप्त है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदकगण के विरुद्ध कार्यवाही करने का 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 05.02.2020 प्रस्तुत जवाब में यह कथन किया गया है कि माननीय प्राधिकरण के आदेश दिनांक 17.07.2019 अनुसार रुपये 54 लाख के एवज में आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान की रजिस्ट्री अनावेदकगण के पक्ष में करने हेतु आदेशित किया गया था। प्रश्नाधीन मकान से संबंधित होम लोन में दिनांक 31.03.2020 की स्थिति में रुपये 22,27,538/- बकाया है। उक्त बकाया रकम भुगतान करने उपरांत ही माननीय प्राधिकरण के पारित आदेश का परिपालन किया जा सकता है। आवेदिका की ऋण की बकाया राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ऋण खाता एन.पी.ए. हो चुका है तथा बैंक मकान की निलामी करने की प्रक्रिया की ओर अग्रसर है। अतः

अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान हेतु ऋण की बकाया राशि के भुगतान किये जाने तक निष्पादन कार्यवाही को स्थगित रखने का अनुरोध करते हुये आवेदिका के आवेदन को 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने दिनांक 17.07.2019 को पारित आदेश का पालन नहीं किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-PP-71 (D-71) के संबंध में गृह ऋण की राशि रुपये 22,27,538/- दिनांक 31.01.2020 तक बकाया है। आवेदिका द्वारा उपरोक्त राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ऋण खाता एन.पी.ए. हो चुका है तथा बैंक नीलामी की प्रक्रिया की ओर अग्रसर है। ऐसी परिस्थिति में जब तक आवेदिका द्वारा ऋण की राशि का भुगतान नहीं किया जाता, वह प्राधिकरण के आदेश के परिपालन में अनावेदकगण के पक्ष में प्रश्नाधीन मकान की रजिस्ट्री नहीं करा सकती है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2018-00253 दिनांक 17.07.2019 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत की गई है। उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों को अपना पक्ष रखने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत आदेश पारित किया गया है कि :-

- अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान को पूर्ण कर कब्जा सौंपने में हुए विलंब के एवज में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के नियम 18 (क) के तहत "प्रमोटर भवन को पूरा करने में असफल रहता है, तो भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त राशि आबंटिती को ब्याज सहित लौटाने के प्रावधान है।" चूँकि अनावेदकगण उक्त मकान के एवज में रुपये 54 लाख देने को तैयार है। अतः अनावेदकगण, आवेदिका को, रुपये 54 लाख दो माह के भीतर प्रदान करने के आदेश दिए जाते हैं एवं आवेदिका प्रश्नाधीन मकान के प्लॉट नं.-71 (डी-71) की रजिस्ट्री अनावेदकगण के नाम से कराना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में आने वाले व्यय का वहन अनावेदकगण द्वारा किया जावेगा।

परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे प्रमाणित हो कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के विधिसम्मत आदेश के पालन करने का प्रयास किया गया है। इसके स्थान पर अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान से संबंधित आवेदिका द्वारा बैंक ऋण के एन.पी.ए. होने का कथन करते हुये आवेदिका द्वारा शेष राशि रुपये

22,27,538/- के भुगतान तक प्रकरण की कार्यवाही को स्थगित रखने का अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण द्वारा मूल प्रकरण की सुनवाई के दौरान इस संबंध में कोई दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये थे और अब क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह कथन, प्रश्नाधीन प्रकरण को विलंबित करने के उद्देश्य से किया जाना प्रतीत होता है। ऐसी परिस्थिति में स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया गया है। किन्तु प्रश्नाधीन मकान से संबंधित ऋण के एन.पी.ए. होने के कारण प्रश्नाधीन मकान इनकम्बरेन्स मुक्त नहीं है और इसलिए अनावेदकगण पर कोई शास्ति अधिरोपित करना उचित नहीं है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण 15 दिवस के भीतर प्रश्नाधीन मकान के एवज में रूपये 54 लाख का भुगतान करना सुनिश्चित करे। आवेदिका भी उपरोक्त राशि प्राप्त होने के 15 दिवस के भीतर बैंक से नॉन इनकम्बरेन्स सर्टिफिकेट प्राप्त कर प्रश्नाधीन मकान की रजिस्ट्री अनावेदकगण के पक्ष में करना सुनिश्चित करे। रजिस्ट्री में होने वाले समस्त व्यय अनावेदकगण द्वारा वहन किया जावेगा।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष