



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2019-00896

— समक्ष —

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

श्री सौरभ अग्रवाल, पिता—श्री अनिल अग्रवाल,
निवासी—गोविन्द कुंज, रामनाथ भीमसेन मार्ग,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अरावली इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि.
द्वारा—श्री विवेक शाह,
निवासी—बी-106, व्ही.आई.पी. एस्टेट,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कोरम कॉमर्शियल यूनिट,” तेलीबांधा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050718000470

आदेश

(दिनांक—07 / 01 / 2020)

आवेदक श्री सौरभ अग्रवाल, पिता—श्री अनिल अग्रवाल, निवासी—गोविन्द कुंज, रामनाथ भीमसेन मार्ग, समता कॉलोनी, रायपुर (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 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 1875 वर्गफीट का एक कॉमर्शियल यूनिट रूपये 1,12,00,000/- में क्रय किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में वर्णित समस्त निर्माण कार्यो को पूर्ण नहीं किया गया, ना ही प्रश्नाधीन यूनिट का आधिपत्य उसे सौंपा गया। आवेदक ने उपरोक्त के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00202 के माध्यम से ब्रोशर अनुसार शेष निर्माण कार्य पूर्ण करने तथा विधिवत् आधिपत्य दिलाये जाने हेतु आवेदन किया था। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण की सुनवाई उपरांत दिनांक 22.06.2019 को पारित आदेश निम्नानुसार है :-

1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में शेष समस्त कार्यों और ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को 2 माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक, प्रश्नाधीन "बी-7" में शेष समस्त कार्यों को पूर्ण करते हुये 2 माह के भीतर आवेदक को इसका विधिवत् आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक द्वारा शेष समस्त कार्यों के पूर्ण करते ही, आवेदक शेष राशि रूपये 14,08,796/- का भुगतान तत्काल अनावेदक को करते हुये, प्रश्नाधीन यूनिट का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

परन्तु अनावेदक द्वारा 2 माह से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत भी प्राधिकरण के आदेश का क्रियान्वयन नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन आदेश का पालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक पर शास्ति लगाये जाने तथा उसे प्रश्नाधीन आदेश के क्रियान्वयन हेतु निर्देशित 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि आवेदक ने प्राधिकरण के आदेशानुसार शेष बकाया राशि रूपये 14,08,796/- का भुगतान अनावेदक को नहीं किया है। अनावेदक का कथन है कि उसने प्रोजेक्ट संबंधी समस्त निर्माण कार्य पूर्ण कर दिये हैं और अनावेदक ने शेष राशि भुगतान करने हेतु आवेदक से कई बार संपर्क किया, परन्तु आवेदक ने शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को विगत 5 वर्षों से प्रश्नाधीन कॉमर्शियल यूनिट का आधिपत्य प्राप्त है। आवेदक ने यह आवेदन केवल प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश अनुसार राशि भुगतान करने से बचने के लिये किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रस्तुत प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट में कॉमर्शियल यूनिट रूपये 1,12,00,000/- में क्रय करने उपरांत भी अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सुविधायें पूर्ण नहीं करने एवं आधिपत्य प्रदाय नहीं किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—**M-PRO-2018-00202** के माध्यम

से आवेदन प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित आदेश परित किया गया है :-

1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में शेष समस्त कार्यो और ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को 2 माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक, प्रश्नाधीन "बी-7" में शेष समस्त कार्यो को पूर्ण करते हुये 2 माह के भीतर आवेदक को इसका विधिवत् आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक द्वारा शेष समस्त कार्यो के पूर्ण करते ही, आवेदक शेष राशि रूपये 14,08,796/- का भुगतान तत्काल अनावेदक को करते हुये, प्रश्नाधीन यूनिट का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

आवेदक ने वर्तमान आवेदन उक्त आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह बताया है कि आवेदक को विगत 5 वर्षों से प्रश्नाधीन कॉमर्शियल यूनिट का आधिपत्य प्राप्त रहा है और वह केवल शेष राशि भुगतान से बचने के लिये का प्रयास कर रहा है, परन्तु प्राधिकरण द्वारा पूर्व पारित आदेश के अवलोकन एवं अध्ययन से स्पष्ट है कि आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण एवं ब्रोशर अनुसार फिनिशिंग संबंधी निर्माण कार्य शेष होने के कारण ही प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत हुआ था। प्राधिकरण ने उक्त आदेश में अनावेदक को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को प्रदाय करने और निर्माण कार्य पूर्ण करने उपरांत ही आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान करना आदेशित किया था। उपरोक्त तथ्यों को विचार में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने प्रश्नाधीन आदेश में निर्धारित समयावधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं किया है, जिसके क्रियान्वयन हेतु ही आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। निश्चित तौर पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन किया गया है। प्राधिकरण के आदेश का अनुपालन नहीं किये जाने पर शास्ति अधिरोपित करने का प्रावधान भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 में उल्लेखित है। धारा-63 के अनुसार यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन करता है, तो ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5% तक की शास्ति अधिरोपित की जा सकती है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा इसके अनुमानित लागत की स्पष्ट जानकारी प्राधिकरण को अप्राप्त है। तथापि प्रकरण में व पंजीयन हेतु प्रस्तुत

दस्तावेजों के आधार पर प्रश्नाधीन कॉमर्शियल प्रोजेक्ट, बिल्टअप एरिया लगभग 2450 वर्गमीटर की औसत अनुमानित लागत रूपये 10 करोड़ होती है। अर्थात् अधिनियम की धारा 63 के प्रावधानों के तहत प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पर लगभग 50 लाख रूपये तक की शास्ति आरोपित की जा सकती है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, प्रश्नाधीन "बी-7" का आधिपत्य 2 माह के भीतर आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन नहीं करने के कारण अनावेदक पर दिनांक 22.08.2019 से वसूली तिथि तक रूपये 500/- प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। यह राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर को लेख किया जावे।
 3. अनावेदक द्वारा जब तक उपरोक्त दोनों आदेशों का पालन नहीं किया जाता है, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय-विक्रय पर रोक लगायी जाती है। इसके पालन हेतु जिला पंजीयक तथा कलेक्टर, जिला-रायपुर को निर्देशित किया जावे।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष