छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 48 प्रकरण क्रमांक– **M-EXE-2020-01005**

आवेदक :– श्रीमती सलिमा लिरानी, पता–ढेबर आर्केड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्रीमती पी. जगदीश कौर, पति–श्री चन्द्रशेखर पेरी, पता–तिलक नगर, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
03/04/2021	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदिका द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री श्रीजन शुक्ला तथा अनावेदिका द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री नवीन आहूजा। – आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत अनावेदिका के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है कि उसने अनावेदिका के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ग्राम–उरला, अभनपुर, जिला–रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में खसरा नं.–456/2–3 का भाग तथा खसरा नं.–457/1, कुल क्षेत्रफल 10,000 वर्गफीट का भूखण्ड, कुल मूल्य रूपये 40 लाख में क्रय करने हेतु दिनाँक 24.06.2015 को इकरारनामा निष्पादित किया। परन्तु आवेदिका को यह जानकारी होने पर कि अनावेदिका द्वारा विवादित भूखण्ड का विक्रय अवैध तरीके से किया जा रहा है, उसने अनावेदिका से भुगतान की गई राशि वापस करने की मांग की। किन्तु मौखिक सहमति पश्चात् भी अनावेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 20 लाख में से रूपये 9 लाख ही वापस किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00259 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 20.11.2019 को अनावेदिका के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है कि :– 1. अनावेदिका, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रूपये 11 लाख उसे दो माह के भीतर वापस करे। 2. अनावेदिका, ब्याज राशि रूपये 5,12,380/– भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करे। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदिका द्वारा कुल राशि रूपये 16,12,380/– का भुगतान आज दिनाँक तक नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेश के क्रियान्वयन हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण विवादित भूमि के विक्रय पर रोक लगाने का अनुरोध किया है। – प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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। – अनावेदिका द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 07.09.2020 को प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया गया है कि उसने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध माननीय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक–03/2020, दिनाँक 03.01.2020 को प्रस्तुत की है, जिसमें अधिनियम की धारा–43 (5) अंतर्गत आदेशित राशि की 30 प्रतिशत राशि रूपये 4,85,000/– डी.डी. क्रमांक–027303 के माध्यम से जमा की है तथा रूपये 5,000/– अपील सुनवाई शुल्क के रूप में पृथक से जमा किया है। प्रकरण में अंतिम सुनवाई दिनाँक 26.03.2020 को नियत की गई थी। परन्तु कोविड–19 वैश्विक महामारी के संक्रमण को नियंत्रण के कारण दिनाँक 23.03.2020 से लॉकडाउन होने की वजह से आज दिनाँक तक कोई कार्यवाही नहीं हो पाई है। अतः अनावेदिका ने अपीलीय प्रकरण की सुनवाई होने तक प्राधिकरण से अग्रिम कार्यवाही को स्थगित करने का अनुरोध किया। – माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक–03/2020 में दिनाँक 19.03.2021 को पारित आदेश में छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा पारित आदेश दिनाँक 20.11.2019 की पुष्टि की है तथा अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार करते हुये आवेदिका को भुगतान की जाने वाली 30 प्रतिशत राशि रूपये 4,85,000/– प्राधिकरण के खाते में वापस करते हुये आवेदिका को प्रदान करने हेतु आदेशित किया है। प्राधिकरण द्वारा उक्त राशि का भुगतान करने हेतु आवेदिका के नाम पर दिनाँक 31.03.2021 को चेक क्रमांक–001251, कोटक महिन्द्रा बैंक जारी कर दिया है। परन्तु अपील अस्वीकार होने पश्चात् भी अनावेदिका द्वारा प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2019-00259 में सुनवाई पश्चात् दिनाँक 20.11.2019 को पारित विधिसम्मत् आदेश का अनावेदिका द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 48 प्रकरण क्रमांक– **M-EXE-2020-01005**

आवेदक :– श्रीमती सलिमा लिरानी, पता–ढेबर आर्केड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध

श्रीमती पी. जगदीश कौर, पति–श्री चन्द्रशेखर पेरी, पता–तिलक नगर, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	1. अनावेदिका, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई शेष राशि रूपये 11 लाख उसे दो माह के भीतर वापस करे। 2. अनावेदिका, ब्याज राशि रूपये 5,12,380/– भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करे। अनावेदिका को प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 19.01.2020 तक करना था। अनावेदिका ने अपने जवाब में माननीय न्यायालय छत्तीसगढ़ भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील लंबित होने का उल्लेख किया है; जो माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनाँक 19.03.2021 के माध्यम से निराकृत की जा चुकी है। अनावेदिका को प्राधिकरण के आदेश दिनाँक 20.11.2019 के अनुसार बचत राशि रूपये 11,27,380/– का भुगतान करना है। परन्तु अनावेदिका ने सुनवाई दिनाँक तक उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान आवेदिका को नहीं किया है। अतः अनावेदिका का उक्त कृत्य प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन 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। चूँकि उक्त आदेश की निष्पादन अवधि में कोविड–19 संक्रमण होने के कारण रियल एस्टेट प्रोजेक्ट संबंधी समस्त कार्य विपरीत रूप से प्रभावित रहे हैं और अनावेदिका द्वारा आदेश के विरूद्ध माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील प्रकरण क्रमांक–03/2020 प्रस्तुत किया गया था, जिसका निराकरण आदेश दिनाँक 19.03.2021 के माध्यम से हुआ है। इसलिये अनावेदिका द्वारा आदेश का अनुपालन किये जाने तक, अनावेदिका पर दिनाँक 20.03.2021 से रूपये 100/– प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 48 प्रकरण क्रमांक– **M-EXE-2020-01005**

आवेदक :– श्रीमती सलिमा लिरानी, पता–ढेबर आर्केड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध

श्रीमती पी. जगदीश कौर, पति–श्री चन्द्रशेखर पेरी, पता–तिलक नगर, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आवेदिका की देय राशि व प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने योग्य है। शास्ति की राशि राज्य की संचित निधी में आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन के शीर्ष ''योजना क्रमांक 3201–रेरा द्वारा अधिरोपित अर्थदण्ड'' में जमा की जानी चाहिये। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदिका, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर शेष राशि रूपये 11,27,380/– का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदिका 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 (छ.ग.) को लेख करे। 2. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदिका पर दिनाँक 20.03.2021 से वसूली दिनाँक तक रूपये 100/– प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित की जाती है। उपरोक्त शास्ति राशि 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। 3. अनावेदिका द्वारा उपरोक्तानुसार आदेश के क्रियान्वयन तक विवादित भूमि के क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। अनावेदिका, उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान करने उपरांत ही विवादित भूमि (खसरा क्रमांक–456/2–3 का भाग तथा खसरा क्रमांक–457/1) को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर सकेगी। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को निर्देशित किया जाता है कि इस संबंध में कलेक्टर व जिला पंजीयक, जिला–रायपुर को पृथक से पत्र प्रेषित करें। सही/– सही/– **(राजीव कुमार टम्टा)** **(विवेक ढाँड)** सदस्य अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 48 प्रकरण क्रमांक– **M-EXE-2020-01005**

आवेदक :– श्रीमती सलिमा लिरानी, पता–ढेबर आर्केड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध

श्रीमती पी. जगदीश कौर, पति–श्री चन्द्रशेखर पेरी, पता–तिलक नगर, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक : 48 प्रकरण क्रमांक– **M-EXE-2020-01005**

आवेदक :– श्रीमती सलिमा लिरानी, पता–ढेबर आर्केड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध

श्रीमती पी. जगदीश कौर, पति–श्री चन्द्रशेखर पेरी, पता–तिलक नगर, गुढ़ियारी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर