



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-EXE-2020-01040

— समक्ष —

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

श्रीमती रूपाली श्रीवास्तव, पति—श्री जितेन्द्र श्रीवास्तव,  
निवासी-04, आयुर्वेदिक हॉस्पिटल के पास, कुम्हारपारा रोड,  
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) .....

आवेदिका

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स पार्थिवी कनस्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- (2) डायरेक्टर — श्री संजय बघेल, पिता—श्री एन.एल. बघेल,
- (3) डायरेक्टर — श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल.वर्मा, डायरेक्टर,  
निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पेसिफिक,  
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई. रोड,  
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.) .....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—09 / 03 / 2021)

आवेदिका श्रीमती रूपाली श्रीवास्तव, पति—श्री जितेन्द्र श्रीवास्तव, निवासी-04, आयुर्वेदिक हॉस्पिटल के पास, कुम्हारपारा रोड, 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 आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स”, ग्राम—सरोना, रायपुर में श्री बी. एच.के. मकान को कुल रूपये 34,45,500/- में क्रय करने हेतु दिनांक 19.03.2013 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को बेसिक सेल प्राईस से अधिक राशि का भुगतान करने के उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य प्रदान करने में विलंब किये जाने के कारण आवेदिका ने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00775 प्रस्तुत किया था। उक्त

प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 01.02.2020 को अनावेदकगण के विरुद्ध आदेश पारित किया गया है कि:-

1. अनावेदकगण, ब्याज राशि, रुपये 13,92,963/- का भुगतान आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदकगण, गुणवत्तायुक्त रीति से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर दो माह के भीतर आवेदिका को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनांक तक नहीं किया है। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में यह भी लेख किया है कि प्राधिकरण द्वारा आदेश में विलंबित अवधि की गणना की गई है। आवेदिका के अनुसार 19.03.2015 से आदेश दिनांक तक 60 माह 11 दिवस की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 17,10,473/- होनी चाहिये। आवेदिका ने अनावेदकगण को त्रुटिपूर्ण पंजीयन दस्तावेज को सुधार करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदिका ने त्रुटिपूर्ण आदेश का सुधार कर ब्याज राशि व गुणवत्तायुक्त रीति से निर्मित मकान का आधिपत्य समस्त सुविधाओं के साथ और विभागों की विधिसम्मत अनुमति के दस्तावेजों के सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने वाद व्यय व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदिका ने अपने पत्र में माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विपरीत रुपये 17,10,473/- की मांग की है, जो त्रुटिपूर्ण होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका द्वारा निर्धारित समयावधि में मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया गया है। जबकि अनावेदकगण मकान का आधिपत्य प्रदान करने हेतु तत्पर है। अनावेदकगण ने बताया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2019-00775 में दिनांक 01.02.2020 को पारित आदेश के विरुद्ध उन्हें माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का अधिकार है। परन्तु कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण माननीय अपीलीय न्यायालय बंद है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त अपीलीय प्रकरण प्रस्तुत करने हेतु समय प्रदान करने का अनुरोध करते हुये आवेदिका के आवेदन को सव्यय निरस्त 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 करने उपरांत यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00775 में सुनवाई पश्चात् दिनांक 01.02.2020 को पारित विधिसम्मत आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :—

1. अनावेदकगण, ब्याज राशि, रुपये 13,92,963/— का भुगतान आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदकगण, गुणवत्तायुक्त रीति से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर दो माह के भीतर आवेदिका को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

अनावेदकगण को प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनांक 01.04.2020 तक करना था। अनावेदकगण द्वारा उक्त समयावधि व्यतीत हो जाने के लगभग दस माह पश्चात् भी उक्त आदेश का पालन नहीं किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण को माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपील के संदर्भ में समुचित समय प्रदान किया गया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित कोई स्थगन आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः ऐसी परिस्थिति में क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत वर्तमान प्रकरण की कार्यवाही को दीर्घ अवधि तक स्थगित किया जाना न्यायोचित व विधिसम्मत नहीं है।

आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में प्राधिकरण के आदेश दिनांक 01.02.2020 में उल्लेखित विलंबित अवधि को त्रुटिपूर्ण बताया है। इस संबंध में मूल प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों व आदेश का अध्ययन किया गया; जिससे यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका ने बेसिक सेल प्राईस का भुगतान दिनांक 28.10.2015 में किया है। इसके पश्चात् ही अनावेदकगण को विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। अतः विलंबित अवधि की गणना नवम्बर, 2015 से आदेश दिनांक 01.02.2020 तक किये जाने पर कुल विलंबित अवधि चार वर्ष तीन माह होती है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा विलंबित अवधि की गणना में गणित संबंधी त्रुटि हुई है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-39 सहपठित सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-152 के प्रावधानों अंतर्गत विलंबित अवधि व ब्याज राशि में सुधार करते हुये क्रमशः चार वर्ष तीन माह और रुपये 14,23,626/— किया जाता है।

यह भी स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन नहीं किया गया है। परन्तु निष्पादन हेतु प्रस्तुत वर्तमान

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने यह बताया है कि वह विवादित मकान का आधिपत्य देने हेतु तैयार है; परन्तु आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की जा रही है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि आवेदिका द्वारा मकान का आधिपत्य प्राप्त करने में जान-बूझकर विलंब किया जा रहा है, जो अनुचित है। अतः आवेदिका को भी इस संबंध में निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता 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। चूँकि प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण को आदेश का अनुपालन किये जाने हेतु निर्धारित समयावधि में कोविड-19 संक्रमण होने की वजह से लॉकडाउन होने की वजह से समस्त कार्य विपरीत से प्रभावित रहे हैं। अतः ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण पर कोई शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। किन्तु आवेदिका को देय राशि RRC के माध्यम से वसूली किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने निष्पादन हेतु वर्तमान प्रकरण में क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत दिलाये जाने की भी मांग की है; जो विधिसम्मत नहीं होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदकगण, आवेदिका को 15 दिवस के भीतर रूपये 14,23,626/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदकगण 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. आवेदिका भी, अनावेदकगण द्वारा गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण किये गये विवादित मकान का आधिपत्य 15 दिवस के भीतर प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष