



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01930

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती गंगाबेन, पति—श्री तेजपाल शाह,
निवासी—मकान नं.—303, 304, शांति विजय अपार्टमेंट,
पुराना गंज लाईन, वार्ड नं.—30,
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स शांति विजय हाईट्स प्रा.लि.,
द्वारा—मैनेजिंग डायरेक्टर श्री संदीप जैन,
निवासी—मकान नं.—15, अनुपम नगर,
वार्ड नं.—22, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अर्जुन नागवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।

(प्रोजेक्ट—“शांति विजय हाईट्स”, कौरिनभाठा, राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—11/08/2023)

आवेदिका श्रीमती गंगाबेन, पति—श्री तेजपाल शाह, निवासी—मकान नं.—303, 304, शांति विजय अपार्टमेंट, पुराना गंज लाईन, वार्ड नं.—30, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का प्रकरण संक्षेप में इस प्रकार है कि अनावेदक एक प्रमोटर है, जिसके द्वारा प्रोजेक्ट शांति विजय अपार्टमेंट में अनुबंध दिनांक 14.12.2012 निष्पादित करते हुए, प्रोजेक्ट अपार्टमेंट नंबर ए—502 प्लॉट एरिया 1038.286 वर्गफीट बिल्टप एरिया 1527 वर्गफीट कुल लागत रूपये 24,16,000/— में बुक करते हुए, आवेदक आबंटिती है। आवेदक द्वारा दिनांक 14.11.2012 को रूपये 2 लाख बुकिंग का भुगतान किया गया। दिनांक 01.07.2017 को भूखण्ड सहित अधूरे संरचना रूपये 22,16,000/— मूल्य का विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। अनुबंध निष्पादन के समय अनावेदक द्वारा आश्वस्त किया गया था कि

अनुबंध दिनांक से 28 माह के भीतर भवन का निर्माण किया जाएगा, किंतु आवेदक द्वारा मकान बनाने हेतु कोई प्रयास नहीं किया गया।

आवेदिका द्वारा विभिन्न अवसरों व्यक्तिगत रूप से एवं दूरभाष के माध्यम से मकान पूर्ण करने हेतु अनुरोध किया गया है। किंतु अनावेदक द्वारा वित्तीय संकट में होने के कारण विलंब का कारण बताते हुए, शेष कार्य को करने का वचन दिया गया, अनावेदक के अनुरोध को ध्यान में रखते हुए आवेदिका द्वारा शेष राशि रूपये 22,16,000/- अनावेदक को भुगतान किया गया। आवेदिका द्वारा संपूर्ण लागत का भुगतान करने के उपरांत भी एवं कई बार मौखिक अनुरोध करने के बाद भी अधूरे निर्माण को पूर्ण नहीं किया गया और आधिपत्य नहीं सौंपा गया। अभी तक कुल लागत रूपये 24,16,000/- का भुगतान किया जा चुका है। प्रोजेक्ट की पूर्णता तिथि दिनांक 14.03.2015 थी, 08 वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि उसे अनावेदक से अधूरे मकान को पूर्ण करवाते हुए, आधिपत्य दिलवाया जाए। आधिपत्य सौंपने में विलंब के कारण अधिनियम के प्रावधानों के तहत 12 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज की दर से रूपये 33,24,178/- दिलवाया जाए एवं रूपये 5 लाख परिव्यय दिलवाया जाए। अभिन्यास स्वीकृति एवं विकास अनुज्ञा पुनरीक्षित नहीं करवाया गया है, जिसे अनावेदक से पुनरीक्षित करवाया जाए, प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को दिये गये वचन के अनुरूप सुविधाएँ उपलब्ध कराने का निर्देश दिया जाए।

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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक को आवेदक के शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाबदावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक को जारी नोटिस दिनांक 06.07.2023 को तामिल हुआ। इस संबंध में ट्रैकिंग रिपोर्ट EC303770814IN प्रस्तुत किया गया है। अवसर प्रदान किये जाने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष से स्वतः अथवा कोई प्रतिनिधि अथवा विधि व्यवसायी द्वारा पक्ष प्रस्तुतीकरण नहीं किये जाने के कारण दिनांक 19.07.2023 को एकपक्षीय कार्यवाही की गई। प्रकरण में दिनांक 31.07.2023 को अंतिम तर्क श्रवण किया गया, उस दौरान भी अनावेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

आवेदिका पक्ष से विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। दस्तावेजों का अध्ययन किया गया एवं आवेदन के तथ्यों का अवलोकन किया गया। अनुबंध दिनांक 14.11.2012 का अवलोकन किया गया। अनुबंध दिनांक

से 28 माह के भीतर फ्लैट निर्माण कर उपलब्ध करवाने का अनुबंध किया गया था। दिनांक 01.07.2017 को रूपये 22,16,000 रूपये में विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया। प्रस्तुत फोटोग्राफ के अवलोकन से स्पष्ट है कि फ्लैट का निर्माण पूरा नहीं किया गया है एवं आधिपत्य नहीं सौंपा गया है।

4. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, तीन माह के भीतर शांति विजय हाईट में अपार्टमेंट ए-502 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करें।
 2. भुगतान किये गये संपूर्ण लागत की राशि रूपये 22,16,000/- में दिनांक 01.07.2017 से नवम्बर, 2023 अर्थात् 06 वर्ष 04 माह के लिये अधिनियम की धारा-18 एवं नियम-17 के अंतर्गत भारतीय स्टेट बैंक के ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल दर लागत 8.70 प्लस दो प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत ब्याज दर से ब्याज राशि रूपये 15,01,630/- आवेदक को तीन माह के भीतर भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष