छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–EXE-M-PRO-2019-00910

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

(1) श्री नरेन्द्र बुलदेव, पिता–श्री बी.आर. बुलदेव,
(2) श्रीमती अनुपमा बुलदेव, पति–श्री नरेन्द्र बुलदेव,
दोनों निवासी–8/एफ, सेक्टर–6, भिलाई नगर,
सिविक सेन्टर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) ..... **आवेदकगण**

विरूद्ध

स्वप्निल बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा–प्रोपराईटर श्री पी.एन. सिंह, पिता–श्री राम नरेश सिंह,
निवासी–प्लॉट नं.–4, पुष्पक नगर, जुनवानी रोड,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''राजमहल नगर'', रूआबांधा, भिलाई, जिला–दुर्ग)

आदेश

(दिनाँक–15/03/2021)

आवेदकगण श्री नरेन्द्र बुलदेव एवं श्रीमती अनुपमा बुलदेव, दोनों निवासी–8/एफ, सेक्टर–6, भिलाई नगर, सिविक सेन्टर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक क्रमांक–1 का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''राजमहल नगर'' रूआबांधा, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक–202 थ्री बी.एच.के. को रूपये 16,50,000/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 23.10.2012 को सौदा किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य में विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00910 प्रस्तुत किया था। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 18.05.2020 को अनावेदक के विरूद्ध आदेश पारित किया गया है कि :–

1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 9,00,000/– वापस करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक, आवेदकगण को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,65,837/– का भुगतान भी करना सुनिश्चित करे। आवेदक क्रमांक–2 उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करे।

आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक द्वारा कुल राशि रूपये 14,65,837/– का भुगतान आज दिनाँक तक नहीं किया है। अतः आवेदकगण ने उपरोक्तानुसार आदेशों के क्रियान्वयन हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक के विरूद्ध कार्यवाही 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 12.11.2020 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 प्रस्तुत की है, जिसकी सुनवाई हेतु नियत दिनाँक 27.11.2020 है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने उक्त अपील के साथ स्थगन आवेदन भी प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक ने प्राधिकरण से अतिरिक्त समय प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक–63/2020 में दिनाँक 23.02.2021 को पारित आदेश में छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा पारित आदेश दिनाँक 18.05.2020 की पुष्टि की है तथा अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार करते हुये आवेदकगण को भुगतान की जाने वाली 30 प्रतिशत राशि रूपये 4,39,752/– प्राधिकरण के खाते में वापस करते हुये आवेदकगण को प्रदान करने हेतु आदेशित किया है। अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2019-00910 में सुनवाई पश्चात् दिनाँक 18.05.2020 को पारित विधिसम्मत् आदेश का अनावेदक द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नलिखित आदेश पारित किया गया था :–

1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 9,00,000/– वापस करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक, आवेदकगण को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 5,65,837/– का भुगतान भी करना सुनिश्चित करे। आवेदक क्रमांक–2 उपरोक्त राशि की प्राप्ति

उपरांत अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करे।

अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त आदेश का अनुपालन आदेश पारित होने की तिथि से दो माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 17.07.2020 तक करना था। अनावेदक 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 23.02.2021 के माध्यम से निराकृत की जा चुकी है। माननीय न्यायालय ने अनावेदक द्वारा अपील हेतु जमा की गई 30 प्रतिशत राशि रूपये 4,39,752/– भी आवेदकगण को प्रदाय करने का उल्लेख आदेश में किया है। अतः माननीय अधिकरण द्वारा छत्तीसगढ़ रेरा को प्रदत्त राशि रूपये 4,39,752/– आवेदकगण को प्रदाय किया जाना उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक को प्राधिकरण के आदेश दिनाँक 18.05.2020 के अनुसार बचत राशि रूपये 10,26,085/– का भुगतान करना है। अनावेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक ने उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान आवेदकगण को कर दिया है। अनावेदक को 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 अनावेदक द्वारा आदेश के वियद्ध माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील प्रकरण क्रमांक–63/2020 प्रस्तुत किया गया था, जिसका निराकरण आदेश दिनाँक 23.02.2021 के माध्यम से हुआ है। इसलिये अनावेदक द्वारा आदेश का अनुपालन किये जाने तक, अनावेदक पर दिनाँक 24.02.2021 से रूपये 100/– प्रति दिवस की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदकगण 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 चाहिए।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि वह राशि रूपये 4,39,752/– का भुगतान 15 दिवस के भीतर आवेदकगण को करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक, आवेदकगण को 15 दिवस के भीतर शेष राशि रूपये 10,26,085/– का भुगतान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा आवेदकगण 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–दुर्ग (छ.ग.) को लेख करे।

3. प्राधिकरण के आदेश का उल्लंघन करने के कारण अनावेदक पर दिनाँक 24.02.2021 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–दुर्ग (छ.ग.) को लेख किया जावे। अनावेदक उपरोक्तानुसार राशि का भुगतान करने उपरांत ही विवादित फ्लैट को अन्य व्यक्ति को विक्रय कर सकेगा।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष