छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**EXE-M-PRO-2018-00125**

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

श्रीमती ममता रानी, पति–श्री पंकज कुमार,
निवासी–फ्लैट क्रमांक–एफ–501,
अनुग्रह रेसीडेन्सी, गोंदवारा, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

मेसर्स मणीधारी बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
निवासी–ईशान इन्फ्रास्ट्रक्चर, डी–432/5,
तृतीय तल, एम.एल.ए, रेस्ट हाउस के पीछे,
टैगोर नगर, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''अनुग्रह रेसीडेन्सी'', गोंदवारा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA270718000638

आदेश

(दिनाँक–28/12/2020)

आवेदिका श्रीमती ममता रानी, पति–श्री पंकज कुमार, निवासी–260/2, आर.व्ही.एम., कॉलोनी, खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''**अनुग्रह रेसीडेन्सी**'' गोंदवारा, रायपुर (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक–एफ–501, क्रय किया था, जिसके रजिस्ट्री बैनामा का निष्पादन भी अनावेदक द्वारा दिनाँक 20.06.2018 को कर दिया गया था। आवेदिका का कथन है कि अनुबंध के अनुसार अनावेदक को माह–दिसम्बर, 2017 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यो को पूर्ण करना था। किन्तु अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण उसने प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-**2018-00125 के माध्यम से अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की थी। उक्त प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 20.03.2019 को अनावेदक के विरूद्ध आदेश पारित किया गया कि :–

1. आवेदिका, अनावेदक से किसी ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।
2. अनावेदक, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को उसके द्वारा प्रदत्त ''घोषणा सह शपथ पत्र'' के अनुसार माह–दिसम्बर, 2019 तक अनिवार्य रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक, स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने दिसम्बर 2019 तक निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी उपरोक्त आदेशों का पालन आज दिनाँक तक नहीं किया है। आवेदिका ने बताया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को आज दिनाँक तक पूर्ण नहीं किया गया है और ना ही विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत मानचित्र अनुसार कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः आवेदिका ने उपरोक्तानुसार आदेश 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनाँक 01.12.2020 प्रस्तुत जवाब में यह कथन किया गया है कि माननीय प्राधिकरण के आदेश दिनाँक 20.03.2019 के परिपालन में अनावेदक द्वारा विकास कार्य किया जा रहा है। किन्तु आर्थिक मंदी व कारोना महमारी के कारण कार्य की गति धीमी हुई है अनावेदक के अनुसार उसने क्लब हाउस हेतु कोई राशि प्राप्त नहीं की है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि क्लब हाउस का निर्माण कार्य पूर्णता पर है तथा कारोना महमारी के कारण सुरक्षा की दृष्टि से क्लब हाउस को प्रारंभ नहीं किया गया है। अनावेदक ने कार्य शीघ्र पूर्ण करने का उल्लेख करते हुए समस्त शेष कार्यो के दिसम्बर 2020 तक पूर्ण हो जाने का लेख करते हुए आवेदिका के आवेदन को अस्वीकर करने का अनुरोध किया हैं।

4. प्रकरण में आवेदिका के आवेदन व अनावेदक के जवाब से यह स्पष्ट प्रमाणित होता है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-**2018-00125 में दिनाँक 20.03.2019 को पारित आदेश का अनुपालन नहीं किया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2018-00125** दिनाँक 20.

03.2019 को पारित आदेश के क्रियान्वयन हेतु प्रस्तुत की गई है। उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों को अपना पक्ष रखने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने उपरांत आदेश पारित किया गया है कि :–

1. आवेदिका, अनावेदक से किसी ब्याज राशि या क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।
2. अनावेदक, ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को उसके द्वारा प्रदत्त ''घोषणा सह शपथ पत्र'' के अनुसार माह–दिसम्बर, 2019 तक अनिवार्य रूप से पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक, स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

अनावेदक ने कोविड–19 संक्रमंण तथा आर्थिक मंदी के करण निर्माण कार्य की गति धीमी होने का उल्लेख करते हुए दिसम्बर 2020 तक विकास कार्य पूर्ण होने का अभिकथन किया है। परंतु प्राधिकरण द्वारा माह–2016 में आदेश पारित किया गया था, जिसमें प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के पंजीयन के समय स्वंय उद्घोषित दिनाँक 31.12.2019 तक विकास कार्य स्वीकृत मानचित्र अनुसार पूर्ण करने का उल्लेख किया था। इस प्रकार अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि के लगभग 1 वर्ष पश्चात् भी विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। जो कि प्राधिकरण के विधि सम्मत आदेश का उल्लंघन है।

भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 63 अंतर्गत प्राधिकरण के आदेशो का अनुपालन करने में असफल रहने के कारण शास्ति अधिरोपित करने का भी प्रावधान है। धारा–63 के अनुसार शास्ति की राशि प्रोजेक्ट के अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। अनावेदक को प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2018-00125** में दिनाँक 20.03.2019 को पारित आदेश का पालन दिनाँक 31.12.2019 तक करना था, किन्तु अनावेदक द्वारा अनुपालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक प्रमोटर पर रूपये 100/– की दर से 1 जनवरी 2020 से 28.12.2020 तक राशि रूपये 36300/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनावेदक द्वारा 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।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदक, एक माह के भीतर अर्थात 28 जनवरी 2021 तक विवादित प्रोजेक्ट का स्वीकृत मानचित्र अनुसार समस्त विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे। अर्थात पूर्व पारित आदेश का क्रियान्वयन करे।

2. प्राधिकरण के आदेश पालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदक प्रमोटर पर रूपये 36300/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। यदि अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित दिनाँक तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो अनावेदक पर प्रत्येक उल्लंघन दिवस हेतु 500/– रूपये प्रति दिवस की दर से शास्ति अधिरोपित की जाती है। यह राशि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत का 5 प्रतिशत तक होगी।

3. अनावेदक द्वारा जब तक उपरोक्त दोनों आदेशों का पालन नहीं किया जाता है प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर रोक लगाई जाती है। साथ ही कलेक्टर जिला–रायपुर (छ.ग.) को यह भी निर्देशित किया जाता है कि विवादित प्रोजेक्ट की बंघक इकाईयों को विवादित प्रोजेक्ट का समस्त विकास कार्य पूर्ण होने पश्चात् ही बंधक मुक्त किया जावे। इस हेतु पृथक से कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को लेख किया जाये। आदेश की प्रति अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), जिला–रायपुर (छ.ग.) को भी पृष्ठांकित की जावे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष