



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02004

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

- (1) श्रीमती सुरभि राज दीवान, पति—श्री रजनीधर दीवान,
- (2) श्री रजनीधर दीवान, पिता—श्री हेमधर दीवान  
निवासी—मकान नं.—103, मंजीत स्मार्ट होम्स,  
रायपुरा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
  - (2) कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—II  
निवासी—सेक्टर—27, नवा रायपुर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—08 / 12 / 2023)

आवेदकगण श्रीमती सुरभि राज दीवान एवं श्री रजनीधर दीवान, निवासी—मकान नं.—103, मंजीत स्मार्ट होम्स, रायपुरा, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक क्रमांक—01 संपदा अधिकारी एवं अनावेदक क्रमांक—02 कार्यपालन अभियंता, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदकगण का कथन है कि उनके प्रधानमंत्री एवं मुख्यमंत्री आवास योजना के अधीन एल.आई.जी.—01 बी.एच.के. फ्लैट अनावेदकगण के संस्था से दिनांक 22.03.2016 को 30,000/— रूपये भुगतान करते हुए बुक किया गया था, अनावेदकगण द्वारा दिनांक 25.06.2016 को अंतरिम आबंटन प्रेषित किया गया,

जिसके अंतर्गत आवेदकगण को एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक SEC-16/6 फ्लोर बी.एल.-77/608, नया रायपुर आबंटित किया गया। आबंटन आदेश के साथ आपत्ति तथा ऋण हेतु प्रमाण भी जारी किया गया। जिसके आधार पर आवेदकगण द्वारा छ.ग. राज्य सहकारी बैंक (अपैक्स) से 6,80,000/- रुपये का ऋण प्राप्त किया गया है। आवेदकगण द्वारा भवन परिवर्तन हेतु आवेदन करने पर अनावेदकगण द्वारा दिनांक 16.10.2017 को प्रकोष्ठ भवन क्रमांक एल.आई.जी-01 बी.एच.के. फ्लैट सेक्टर-16/2 फ्लोर बी.एल. 80/2005 आबंटित किया गया, जिसके लिये 2000 रुपये परिवर्तन शुल्क भी लिया गया, अनावेदकगण द्वारा दिनांक 08.08.2019 को पत्र क्रमांक 870/सं.अधि./प्रक्षेत्र-03/19 प्रेषित करते हुए आबंटित फ्लैट को परिवर्तन करने आवेदकगण को कहा गया, जिसमें अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया, कि आवेदकगण द्वारा 8,58,250/- रुपये जमा किया गया है, किंतु प्रकोष्ठ भवन निर्माण पूर्ण होने में एक से डेढ़ वर्ष लगना संभावित है, अतः जिन भवनों का निर्माण पूर्ण हो गया है अथवा पूर्णता की ओर है। ऐसे भवन आबंटन के लिये अनुरोध किया गया, जिस पर आवेदकगण द्वारा सशर्त सहमति दी गई कि प्रकोष्ठ भवन द्वितीय तल पर प्रदान किया जाए अन्यथा सहमति निरस्त मानी जाए। जिसके उपरांत अनावेदकगण की ओर से कोई पत्र प्राप्त नहीं हुआ। आवेदकगण द्वारा समस्त राशि भुगतान किये जाने के उपरांत भी आज दिनांक तक आबंटित फ्लैट का आधिपत्य अभी तक प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके संबंध में अनावेदकगण को दिनांक 06.07.2023 को नोटिस भेजा गया, जिसका जवाब प्राप्त नहीं हुआ। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2019 के पश्चात् कोई कार्यवाही नहीं करते हुए अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा फ्लैट के लिये जमा राशि मयब याज वापस दिलाई जाए एवं मानसिक कष्ट के लिये 2,00,000/- लाख रुपये अनावेदकगण द्वारा प्रदान किया जाए।

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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि जिसमें यह आपत्ति की गई कि आवेदन पत्र प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। आवेदकगण द्वारा उठाया गया, विषय सिविल प्रकृति का है, जिसमें विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी। जिसका निराकरण सिविल न्यायालय द्वारा ही संभव है। अतः प्रकरण क्षेत्राधिकार से परे होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा जवाब में स्वीकार किया गया कि आवेदकगण द्वारा कुल 8,50,000/- रुपये छः किश्तों में दिनांक 01.09.2016 से दिनांक 30.01.2018 तक अनावेदकगण की संस्था में जमा किया गया है। आवेदकगण द्वारा आवेदन शुल्क दिनांक 22.03.2016 को 300/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 30,000/- रुपये दिनांक 25.06.2016 को जमा किया गया है। अनावेदकगण द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है, कि आवेदकगण को बैंक से ऋण लेने के प्रयोजन हेतु प्रमाण पत्र 583, दिनांक 25.06.2016 जारी किया गया है, जिसमें अंकित है कि "The allotment of the house even on self financing payment with the Chhattisgarh housing board will however be subject to availability of the house at the time when full payment of the Chhattisgarh housing board are paid as per final allotment letter/offer. The Chhattisgarh housing board further reserveds its right to change the priority of allotment, modify or cancel the same and also to revise the terms and condition therefore according to existing rules of the modified from time to time." आवेदकगण द्वारा भवन परिवर्तन निवेदन पर पत्र क्रमांक-8409, दिनांक 16.10.2017 को सेक्टर-16 के एल.आई.जी. नया प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-80/205 आबंटित किया गया। छ.ग. गृह निर्माण मंडल आबंटिती के निवास गृह निर्माण हेतु सतत् प्रयासरत् है, किंतु पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी एवं अविक्रित प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को मंडल पूर्ण रूप से वहन करने की स्थिति एवं कोरोना काल के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हो गया, यद्यपि फरवरी 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था। किंतु नहीं किया जा सका। मंडल के आबंटन नियम शर्त की कंडिका-33 में उल्लेख है, कि ऐसी योजना/योजनाएँ जिनमें पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होते अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण से योजना/योजनाएँ मंडल हित में नहीं है, उस संपूर्ण योजना या योजना का कुछ भाग को संपूर्णतः या भारिता निरस्त करने मंडल स्वतंत्र होगा तथा पंजीयनकर्ताओं को उनकी जमा राशि 7.5 ब्याज के साथ आवेदन पत्र में दिए गए बैंक खाते में वापिस किया जाएगा, मंडल द्वारा सेक्टर-16 में 07 प्रकोष्ठ का निर्माण कार्य रोका गया। मंडल द्वारा पत्र क्रमांक 8701, दिनांक 08.08.2019 को आवेदकगण को अवगत कराया गया, कि आबंटित भवन का निर्माण कार्य पूर्ण होने में एक से डेढ़ वर्ष लगना संभावित है, ऐसी स्थिति को देखते हुए अंतरिम आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर जिन भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो गया है अथवा पूर्णतः की ओर है, ऐसे भवनों को प्रदान किया जा सकता है, सेक्टर-16 में रिक्त भवन जो चतुर्थ, पंचम एवं षष्ठम तल पर रिक्त भवन है अथवा समकक्ष तल में भवन परिवर्तन केवल सेक्टर-34 में निर्माणाधीन ब्लॉकों में किया जा सकता है। जिस पर आबंटिती द्वारा सशर्त सहमति प्रदान की गई। अनावेदकगण सेक्टर-16 के एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-80/205 के स्थान पर सेक्टर-16 के ब्लॉक-31, 32, 33 एवं 34 में रिक्त भवनों में से भवन आबंटित

किया जा सकता है। आवेदकगण पलैट के लिये जमा की गई राशि मय ब्याज के साथ पाने की अधिकारी नहीं है, अतः आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

प्राधिकरण इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि फरवरी 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था एवं आवेदकगण को आधिपत्य प्रदान करते हुए, रजिस्टर्ड विलेख निष्पादित किया जाना था, जिसमें अनावेदकगण विफल रहा। अनावेदकगण द्वारा प्रदर्शित कारण मान्य योग्य नहीं है, क्योंकि पंजीयन की कमी वित्तीय संसाधन का अभाव पूँजी की कमी यह नियोजन दोष एवं प्रबंधन दोष श्रेणी का है, इसके लिये आवेदकगण उत्तरदायी नहीं है। इसके लिये अनावेदकगण ही जिम्मेदार है, आवेदकगण द्वारा पूर्ण प्रतिफल 8.50 लाख रुपये भुगतान किया जा चुका है। आवेदकगण का यह तर्क मान्य योग्य नहीं है, कि चूँकि उनके द्वारा संपूर्ण प्रतिफल वर्ष 2017 से भुगतान किया जा चुका है। अतः उन्हें वर्ष 2017 से ब्याज की राशि प्रदान की जाए। वर्ष 2019 में स्वतः आवेदकगण द्वारा सशर्त सहमति दी गई है, अतः वर्ष 2019 तक की अवधि के लिये आवेदकगण ब्याज राशि का हकदार नहीं है। आवेदिका द्वारा सहमति दी गई कि अनावेदकगण, आवेदकगण को भुगतान की गई राशि 8,50,000/- रुपये पर 7.50 प्रतिशत की ब्याज दर से वर्ष 2020 से वर्ष 2023 तक ब्याज अधिरोपित करते हुए राशि वापिस की जाए।

4. अतः प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि 8,50,000/- रुपये के साथ 2,55,000/- रुपये ब्याज की राशि अर्थात् कुल राशि 11,05,000/- रुपये आवेदकगण को वापिस करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष