



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00047

श्रीमती गीता शुक्ला, पति—श्री निर्मल शुक्ला,  
सिनेमा लाईन, जुनी हटरी,  
तह. व जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

आवेदिका

### विरुद्ध

छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,  
प्रक्षेत्र राजनांदगांव,  
प्रथम तल, नया बस स्टैण्ड भवन,  
जी.ई.रोड, राजनांदगांव (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अटल विहार योजना, पेन्ड्री, राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—06/09/2018)

आवेदिका श्रीमती गीता शुक्ला, पति—श्री निर्मल शुक्ला, सिनेमा लाईन, जुनी हटरी, तह. व जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा पेन्ड्री, राजनांदगांव स्थित प्रोजेक्ट अटल विहार योजना में आवेदिका को एम.आई.जी. जुनियर टाईप—एक, क्रमांक—106 का आबंटन दिनांक 18.07.2012 को किया गया था। आवेदिका ने अपने आवेदन में उल्लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन की निर्धारित कीमत में अनावश्यक वृद्धि करते हुए इसकी कीमत 28—29 लाख रुपये निर्धारित कर दी गई थी। इस पर आवेदिका के द्वारा बार—बार पत्राचार करने तथा मूल्य निर्धारण की गणना में हुई त्रुटि की तरफ अनावेदक का ध्यान आकर्षित करने पर अंततः उनके द्वारा इसका अंतिम आबंटन मूल्य रुपये 21,83,567/— कर दिया गया। आवेदिका का कथन है कि इस हेतु उसके द्वारा प्रश्नाधीन मकान की संपूर्ण राशि रुपये 21,83,567/— का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा आवेदिका से कॉर्नर प्लॉट और बेटर लोकेशन चार्ज हेतु अतिरिक्त राशि की भी मांग की गई। आवेदिका द्वारा इस पर की गई आपत्तियों को अस्वीकार करते हुए अनावेदक ने उक्त दोनों चार्ज जमा करने का आदेश दिया। तब मजबूरी में आवेदिका द्वारा उक्त मदों हेतु नियत राशि अनावेदक के खाते में जमा की गई। आवेदिका का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन भवन में दीवारें जगह—जगह क्षतिग्रस्त होने के साथ इस पर पेन्ट व पुट्टी का कार्य नहीं हुआ है। इसकी छत के बीच में पाईप बिछी है और भवन में बाउंड्रीवाल व गेट का भी निर्माण नहीं किया गया है। आवेदिका का कथन है कि इन विसंगतियों से अनावेदक को अवगत कराने

क प्राधिकरण



Gover

पर भी उनके द्वारा इसका निराकरण नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनुमोदित ड्राईंग, डिजाइन व स्पेशिफिकेशन के अनुसार आबंटित भवन का निर्माण पूर्ण कर भवन का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाए। आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भवन की बाउंड्रीवाल व मुख्य प्रवेश द्वार का निर्माण करने, बेटर लोकेशन चार्ज के रूप में वसूल की गई राशि रूपये 24,523/- मय ब्याज वापस लौटाने, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर 3 वर्ष की अवधि का ब्याज दिलाने और भवन के अनुमानित लागत मूल्य एवं अंतिम घोषित मूल्य की अंतर राशि का भुगतान आवेदिका को करने हेतु अनावेदक को आदेशित करने का अनुरोध किया है। अपने पक्ष के समर्थन में आवेदिका द्वारा आबंटन पत्र व जमा रसीदों सहित अन्य दस्तावेजों की छायाप्रतियाँ भी प्रस्तुत की गई 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किए गए।
3. अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 12.06.2018 को संपदा अधिकारी के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन भवन का मूल्य पूर्व में अनुमानित था, जिसमें शासन से निर्धारित नियम व शर्तों के अनुरूप मुख्यालय द्वारा रूपये 22,32,229/- अंतिम मूल्य नियत किया गया है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन भवन हेतु आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि जमा नहीं की गई है और निर्धारित अवधि में राशि भुगतान न करने पर बकाया राशि पर ब्याज राशि भारित करना नियमों के अनुरूप है। अनावेदक का यह भी कथन है कि कॉर्नर प्लॉट तथा बेटर लोकेशन चार्ज मुख्यालय द्वारा परिभाषित करते हुए इस हेतु क्रमशः 10 प्रतिशत व 5 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि निर्धारित की गई है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन भवन का निर्माण दिनांक 30.04.2016 को पूर्ण किया जा चुका है। प्रश्नाधीन भवन में देखभाल के अभाव के कारण आवश्यक छुट-पुट मरम्मत और पेन्टिंग का कार्य रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य के पूर्व किया जाना है। अनावेदक ने रजिस्ट्री निष्पादन के उपरांत प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य देने तथा इसमें बाउंड्रीवाल व मेन गेट का प्रावधान न होने का कथन किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों को तर्क प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया। आवेदिका ने प्रस्तुत परिवाद के संबंध में लिखित तर्क प्रस्तुत किया। अनावेदक ने कार्यपालन अभियंता के माध्यम से अपने पक्ष के समर्थन में मौखिक तर्क प्रस्तुत किया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन हेतु नियम व शर्तों के विरुद्ध अंतिम मूल्य निर्धारित किया गया है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा कॉर्नर प्लॉट और बेटर लोकेशन हेतु आवेदिका पर नियम विरुद्ध अतिरिक्त शुल्क आरोपित किया गया है ?
3. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन भवन में बाउंड्रीवाल और मेन गेट निर्माण हेतु उत्तरदायी है ? और क्या आवेदिका अनावेदक से ब्याज या क्षतिपूर्ति की हकदार है ?
4. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा अंतर्गत रजिस्ट्रेशन योग्य है ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन हेतु पूर्व निर्धारित विक्रय मूल्य में अनावश्यक वृद्धि की गई है। इस संबंध में प्रश्नाधीन भवन हेतु आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ संलग्न भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों का अवलोकन करने पर इसकी कंडिका क्रमांक 26 में स्पष्ट उल्लेखित है कि "विज्ञापन में दर्शायी गयी कीमत अनुमानित है। भवन का अंतिम मूल्य, वास्तविक व्यय के आधार पर मंडल के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्माण पूर्ण होने पर निर्धारित किया जाएगा, जो आबंटी को मान्य होगा।" उक्त नियम व शर्तों के मान्य होने के फलस्वरूप आवेदिका के पति श्री निर्मल शुक्ला के इस पर हस्ताक्षर मौजूद हैं। इस प्रकार प्रश्नाधीन भवन हेतु आवेदन की तिथि पर ही आवेदिका को विज्ञापन में दर्शित कीमत के अनुमानित होने तथा इसके अंतिम मूल्य का निर्धारण वास्तविक व्यय के आधार पर मंडल के सक्षम अधिकारी द्वारा किये जाने का पूर्ण ज्ञान था और वह स्वयं इससे सहमत थी। ऐसी स्थिति में इसके अंतिम मूल्य निर्धारण पश्चात् आवेदिका द्वारा आपत्ति करना विधिसम्मत नहीं है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा पूर्व निर्धारित नियम व शर्तों के तहत प्रश्नाधीन भवन का अंतिम मूल्य निर्धारित किया गया है। जिसमें प्राधिकरण के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में प्रश्नाधीन भवन के आबंटन संबंधी नियम व शर्तों का अवलोकन करने पर इसकी की कंडिका क्रमांक 28 (अ) में स्पष्ट उल्लेखित है कि "कोने पर स्थित भवन हेतु भूखण्ड की कीमत का 10 प्रतिशत तथा बेटर लोकेशन वाले भवन हेतु भूखण्ड की कीमत का 5 प्रतिशत अतिरिक्त राशि पृथक देना होगा।" उक्त नियम व शर्तों के मान्य होने के फलस्वरूप आवेदिका के पति श्री निर्मल शुक्ला के इस पर हस्ताक्षर मौजूद हैं। इस प्रकार प्रश्नाधीन भवन हेतु आवेदन की तिथि पर ही आवेदिका को इन अतिरिक्त शुल्क के बारे में जानकारी थी और वे स्वयं इससे सहमत थे। ऐसी स्थिति में आवेदिका द्वारा कॉर्नर प्लॉट और बेटर लोकेशन हेतु पूर्व निर्धारित अतिरिक्त शुल्क पर आपत्ति करना विधिसम्मत नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** के संबंध में आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन में बाउंड्रीवाल और मेन गेट का निर्माण नहीं किया गया है। इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा विभिन्न जिलों में "अटल विहार योजना" के तहत भवनों का निर्माण किया गया है और किसी भी जिले में उक्त योजनांतर्गत निर्मित भवनों में बाउंड्रीवाल और मेन गेट का प्रावधान न होने से इसका

निर्माण नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रदर्श पी-7 व प्रदर्श पी-8 के रूप में प्रस्तुत प्रश्नाधीन भवन के प्रस्तावित बिल्डिंग प्लान के अवलोकन से भी यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अंतर्गत प्रस्तावित भवनों में प्रारंभ से ही बाउंड्रीवाल और मेन गेट का प्रावधान नहीं किया गया था। अतः केवल आवेदिका के प्रश्नाधीन भवन हेतु अनावेदक द्वारा पूर्व निर्धारित अभिन्यास के विपरीत बाउंड्रीवाल और मेन गेट का निर्माण किया जाना संभव नहीं है। निष्कर्षतः आवेदिका, अनावेदक से ब्याज या किसी क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।

9. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 के संबंध में लेख है कि प्रस्तुत वाद के तर्क श्रवण के दौरान अनावेदक की ओर से उपस्थित कार्यपालन अभियंता द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया गया है। उनके द्वारा यह भी स्वीकार किया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु उनके द्वारा आज दिनांक तक आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 01 मई, 2017 के पूर्व कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी न करने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा अंतर्गत रजिस्ट्रेशन योग्य है।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक द्वारा पूर्व निर्धारित नियम व शर्तों के तहत प्रश्नाधीन भवन का अंतिम मूल्य निर्धारित किया गया है। जिसमें प्राधिकरण के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।
  2. आवेदिका द्वारा कॉर्नर प्लॉट और बेटर लोकेशन हेतु पूर्व निर्धारित अतिरिक्त शुल्क पर आपत्ति करना विधिसम्मत नहीं है।
  3. आवेदिका के प्रश्नाधीन भवन हेतु अनावेदक द्वारा पूर्व निर्धारित अभिन्यास के विपरीत बाउंड्रीवाल और मेन गेट का निर्माण किया जाना संभव नहीं है।
  4. आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भवन हेतु संपूर्ण राशि भुगतान पश्चात् अनावेदक द्वारा उसे प्रश्नाधीन भवन का विधिवत् आधिपत्य तत्काल प्रदान किया जावे।
  5. आवेदिका, अनावेदक से ब्याज या किसी क्षतिपूर्ति की हकदार नहीं है।
  6. अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन तत्काल कराना सुनिश्चित करे।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर