



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00137

— समक्ष —

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

श्री अरविन्द कुमार, पिता—श्री चन्द्र देव कुमार,  
पता—रेल्वे क्वा. क्रमांक—आर.बी. II/48(जी),  
न्यू गुड रोड के पास, जिला—जालगांव (महाराष्ट्र)

आवेदक

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,  
पता—छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
संभाग दुर्ग, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—अटल विहार योजना, परसदा, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—17/12/2018)

आवेदक श्री अरविन्द कुमार, पिता—श्री चन्द्रदेव कुमार, पता—रेल्वे क्वा. क्रमांक—आर.बी. II/48(जी), न्यू गुड रोड के पास, जिला—जालगांव (महाराष्ट्र) 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। आवेदक ने उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा उनके परसदा, कुम्हारी, दुर्ग स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में उसे एच.आई.जी.-II/47 दिनांक 30.04.2013 को आबंटित किया गया था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान हेतु उसके द्वारा दिनांक 14.12.2015 तक रुपये 22,88,700/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक का कथन है कि आबंटन आदेश के 3 वर्ष के भीतर प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य उसे सौंपा जाना था, किंतु अनावेदक द्वारा अब तक इसका आधिपत्य नहीं दिया गया है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज की राशि दिलाये जाने 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. प्रकरण में अनावेदक की ओर से कार्यपालन अभियंता, संभाग दुर्ग ने दिनांक 24.09.2018 को प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित हो कर प्रश्नाधीन मकान में शेष समस्त कार्यों को पूर्ण करते हुए इसका आधिपत्य आवेदक को सौंपे जाने का कथन किया। न्यायहित में उन्हे अवसर प्रदान किया गया।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
  2. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्रदान करने में किए गए विलंब हेतु आवेदक को ब्याज के भुगतान हेतु उत्तरदायी है ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
  3. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुपरविजन में लापरवाही की गई है ? यदि हाँ, तो इसके एवज में आवेदक को क्या राहत प्रदान किया जाना उचित है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के भाग के रूप में संलग्न भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तें महत्वपूर्ण है। उक्त नियम/शर्तों के नियम-13 में वर्णित है कि "मण्डल द्वारा योजना, आबंटन जारी होने के 3 वर्ष की अवधि में पूर्ण की जाएगी।" प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान दिनांक 30.04.2013 को आवेदक को आबंटित कर इसकी सूचना अपने पत्र क्रमांक/622/सं.अधि/स.प्र.शा./13, द्वारा दिनांक 16.05.2013 को प्रेषित की गई थी। इस प्रकार भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों के अनुसार आबंटन दिनांक से 3 वर्षों के भीतर अर्थात् दिनांक 30.04.2016 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हो जाना था, जो अब तक अप्राप्त है। अनावेदक ने भी अपने द्वारा प्रस्तुत जवाब में रिटेनिंग वॉल की लंबाई बढ़ाने के कारण योजना को निर्माण में विलंब को स्वीकार किया है। अर्थात् अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में लगभग 2 वर्ष 8 माह का विलंब प्रमाणित है और इसके लिए अनावेदक पूर्णरूप से उत्तरदायी है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा, प्रश्नाधीन मकान हेतु अनावेदक को रूपये 22,88,700/- का भुगतान किया जा चुका है। विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में ऊपर वर्णित व्याख्या से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आबंटन की तिथि से 3 वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 30.04.2016 तक, प्रश्नाधीन मकान का कब्जा आवेदक को सौंपा जाना था। किन्तु अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा रिटेनिंग वॉल की लंबाई बढ़ाए जाने के कारण प्रश्नाधीन योजना के निर्माण में लगभग 2 वर्ष 8 माह का विलंब हुआ है। अतः अधिनियम की धारा 18 के तहत

अनावेदक, आवेदक को उक्त विलंबित अवधि हेतु ब्याज के भुगतान के लिए उत्तरदायी है।

सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान करने में हुए विलंब हेतु, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय रायपुर के परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 15.03.2011 में हस हेतु 7.5% की वर्णित दर से, ब्याज राशि का भुगतान करने के लिए सहमति व्यक्त की गई है। जिस पर आवेदक ने भी कोई आपत्ति नहीं की है। इस प्रकार आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 22,88,700/- पर 7.5% वार्षिक दर से 2 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रुपये 4,57,740/- का हकदार है।

7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के दौरान समुचित पर्यवेक्षण में लापरवाही की गई है। जिसके कारण प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान ऊंचाई, Specification में निर्धारित ऊंचाई से 6 इंच कम है। इसलिए अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुपरविजन चार्ज के रूप में उससे वसूल की गई राशि 1,27,676/- वापसी योग्य है। तर्क के दौरान अनावेदक ने भी प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित ऊंचाई कम होने संबंधी उपरोक्त तथ्यों को प्राधिकरण के समक्ष स्वीकार किया है। प्रस्तुत प्रकरण में यह प्रमाणित है कि संबंधित कार्यपालन अभियंता की लापरवाही के कारण प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित ऊंचाई में कमी आई है। यदि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण के दौरान समुचित पर्यवेक्षण किया गया होता, तो निश्चित तौर पर उक्त परिस्थितियाँ निर्मित नहीं होती। चूँकि प्रश्नाधीन प्रकरण में संबंधित कार्यपालन अभियंता द्वारा पर्यवेक्षण में लापरवाही एवं चूक की गई है, अतः अनावेदक, आवेदक से सुपरविजन चार्ज के रूप में कोई भी राशि प्राप्त करने के हकदार नहीं है। इसी तरह प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित ऊंचाई में कमी के फलस्वरूप इसके लागत मूल्य में हुई बचत की प्रतिपूर्ति के रूप में आवेदक रुपये 25,000/- मात्र का भी अतिरिक्त हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक द्वारा आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर संगणित ब्याज कुल राशि रुपये 4,57,740/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक, आवेदक से वसूल की गई सुपरविजन चार्ज की राशि 1,27,676/- भी दो माह के भीतर लौटाना सुनिश्चित करे।
3. भवन की निर्धारित ऊंचाई कम होने के फलस्वरूप इसकी लागत में हुई बचत की प्रतिपूर्ति के रूप में रुपये 25,000/- मात्र का भुगतान भी अनावेदक द्वारा, आवेदक को दो माह के भीतर किया जावे।

4. अनावेदक, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का विधिवत् आधिपत्य अविलंब सौंपना सुनिश्चित करे।
5. प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सुपरविजन में की गई लापरवाही हेतु उत्तरदायी संबंधित कार्यपालन अभियंता के विरुद्ध कठोर एवं समुचित अनुशासनात्मक कार्यवाही हेतु सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग को आदेशित किया जाता है।

(राजीव कुमार टम्टा)

ससदस्य  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष  
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

