



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00207

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री बिकास मुखर्जी, पिता—श्री अजीत कुमार,  
पता—शांति नगर, मधुपिल्ले चौक,  
रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
द्वारा—संपदा अधिकारी,  
शंकर नगर, रायपुर, (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—सामान्य आवास योजना, नरदहा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—19/12/2018)

आवेदक श्री बिकास मुखर्जी, पिता—श्री अजीत कुमार, पता—शांति नगर, मधुपिल्ले चौक, रायपुर (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। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसके द्वारा अनावेदक के ग्राम—नरदहा, रायपुर स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में एम.आई.जी. मकान माह फरवरी, 2013 में रुपये 17.85 लाख में बुक किया गया था। प्रश्नाधीन मकान के भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों के अनुसार अनावेदक को आबंटन के 3 वर्ष की अवधि के भीतर इसका आधिपत्य आवेदक को सौंपा जाना था, किन्तु अनावेदक द्वारा अब तक इसका आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के मूल्य में 21 अगस्त, 2018 को लगभग 40% की वृद्धि कर दी गई है, जिससे वह असहमत है। आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में हुए विलंब तथा इसके मूल्य में वृद्धि के कारण उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि वापस लौटाये 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 संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल, शंकर नगर, रायपुर ने दिनांक 05.11.2018 को प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया। अनावेदक का कथन है कि भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों में भवन की कीमत अनुमानित होने तथा योजना में विलंब की स्थिति में देय किशतों का पुनः निर्धारण कर हितग्राहियों को सूचित करने का प्रावधान अंकित था। जिसके परिपालन में आवेदक को पत्र क्रमांक-77, दिनांक 04.01.2017 के माध्यम से सूचित भी किया गया था। अनावेदक ने अपने जवाब की कंडिका-3 में उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन मकान की कीमत में 10% से अधिक की वृद्धि की सूचना भी आवेदक को दी गई थी। जिसमें आवेदक द्वारा मकान लेने से इंकार करते हुए जमा राशि की मांग पर आवेदन के पंजीयन राशि पर 25% के कटौती के साथ शेष राशि रुपये 80,110/- के ब्याज सहित वापस लौटाने हेतु आवेदक को सूचित किया गया था। अनावेदक ने प्रस्तुत वाद निरस्त करते हुए प्रतिकरात्मक व्यय आवेदक से दिलाने का अनुरोध किया है।
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 ?
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-12 में वर्णित है कि "मण्डल द्वारा योजना, आबंटन जारी होने के 3 वर्ष की अवधि में पूर्ण की जाएगी।" प्रकरण में संलग्न अनावेदक के पत्र क्रमांक-3321, दिनांक 27.05.2013 के अवलोकन से यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान दिनांक 05.04.2013 को आवेदक को, आबंटित कर इसकी सूचना अपने पत्र क्रमांक/3321/स.प्र.शा./सामान्य आवास/नरदहा/2013, द्वारा दिनांक 27.05.2013 को प्रेषित की गई थी। इस प्रकार भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों के अनुसार आबंटन दिनांक से 3 वर्षों के भीतर अर्थात् दिनांक 04.04.2016 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हो जाना था, जो अब तक अप्राप्त है। अनावेदक ने भी प्राधिकरण के समक्ष उक्त विलंब को स्वीकार किया है। अर्थात् अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में अब तक लगभग 2 वर्ष 9 माह का विलंब प्रमाणित है और इसके लिए अनावेदक पूर्णरूप से उत्तरदायी है।



Gwen

6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक द्वारा, प्रश्नाधीन मकान हेतु अनावेदक को रूपये 17,12,669/- (सूची में वर्णित कुल भुगतान राशि रूपये 17,92,779/- में से अनावेदक द्वारा पूर्व में समायोजित ब्याज राशि रूपये 80,110/- घटाने के उपरांत) 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 04.04.2016 तक, प्रश्नाधीन मकान का कब्जा आवेदक को सौंपा जाना था। किन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आवेदक को इसका कब्जा नहीं सौंपा गया है। निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा सौंपने हेतु नियत तिथि दिनांक 04.04.2016 से आज दिनांक तक कब्जा न सौंपने से लगभग 2 वर्ष 9 माह का विलंब किया जा चुका है। अतः अधिनियम की धारा 18 (1) के तहत आवेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत (Withdraw) होने की मंशा के कारण; अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि और उस पर 2 वर्ष 9 माह की 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 इस हेतु 7.5% की वर्णित दर से, ब्याज राशि का भुगतान करने के लिए सहमति व्यक्त की गई। इस प्रकार आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 17,12,669/- पर 7.5% वार्षिक दर से, 2 वर्ष 9 माह की विलंबित अवधि हेतु, ब्याज राशि रूपये 3,53,238/- का हकदार है।

7. 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, प्रश्नाधीन मकान का कब्जा सौंपने में हुए विलंब के एवज में आवेदक को, उसके द्वारा भुगतान की गई मूल राशि 17,12,669/- एवं विलंबित अवधि हेतु इस पर देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 3,53,238/- अर्थात् कुल राशि रूपये 20,65,907/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, आवेदक को आवेदन की पंजीयन राशि पर 25% की कटौती किए बिना उक्त राशि का भुगतान करना सुनिश्चित करे।

(राजीव कुमार टम्टा)

ससदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

