



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00285

— समक्ष —

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

श्री विवेक कुमार गेडाम, पिता—श्री एस.आर. गेडाम,
पता—क्वॉ. नं.—11 सी ब्लॉक, केसीएस,
सेक्टर—8, भिलाई नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—अटल विहार योजना, परसदा, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—16 / 08 / 2019)

आवेदक श्री विवेक कुमार गेडाम, पिता—श्री एस.आर. गेडाम, पता—सेक्टर—8, भिलाई नगर, जिला—दुर्ग (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 अनावेदक द्वारा उनके परसदा, कुम्हारी, दुर्ग स्थित रियल इस्टेट प्रोजेक्ट में उसे एच.आई.जी.—II/34 दिनांक 28.12.2013 को आबंटित किया गया था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान हेतु उसके द्वारा दिनांक 11.01.2016 तक रूपये 23,00,000/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक का कथन है कि आबंटन आदेश से तीन वर्ष के भीतर प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य उसे सौंपा जाना था। किन्तु बाउण्ड्रीवाल, वाटर हार्वेस्टिंग निर्मित नहीं होने तथा अन्य निर्माण कार्य अधूरा होने से भवन की रजिस्ट्री तथा भवन के आधिपत्य सौंपने में विलंब हो रहा है। आवेदक द्वारा भवन की ऊंचाई निर्धारित मापदण्ड से कम होने एवं कमरों में सीपेज की समस्या का भी उल्लेख अपने आवेदन में किया गया है। अतः आवेदक द्वारा मानक के अनुसार प्रश्नाधीन भवन का निर्माण कार्य पूर्ण करने,

उसके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज की राशि दिलाई जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. प्रकरण में अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदक द्वारा दिनांक 20.06.2013 को एच.आई.जी-II/34 बुक कराया गया था तथा दिनांक 28.12.2013 को उसे अस्थायी आबंटन पत्र जारी किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा किशतों का भुगतान विलंब से किया गया है, जो अस्थायी आबंटन पत्र में उल्लेखित प्रावधानों के अनुरूप नहीं है। आवेदक को संशोधित अंतिम आदेश दिनांक 13.12.2018 को जारी किया गया है कि वह रुपये 3,73,035/- शेष राशि जमा कर, लीज डीड निष्पादित कराने सूचित करे। इस प्रकार आवेदक द्वारा समय पर किशत का भुगतान नहीं करने से आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है।

अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण नहीं किया गया है और न ही प्रश्नाधीन भवन के मूल्य में इस मद में कोई राशि भारित की गई है। अनावेदक ने भवन की ऊंचाई की ड्राईंग के लगभग अनुरूप होना बताया है।

अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि मूल योजना में रिटेनिंग वॉल की लंबाई कम थी तथा निर्माण के दौरान वर्षा ऋतु में नाला में अत्यधिक पानी आने के कारण स्थल पर जल भराव होने से रिटेनिंग वाल की लंबाई बढ़ाई गई। जिससे राशि समाप्त होने के कारण विकास कार्य दिनांक 17.05.2017 को प्रशासकीय स्वीकृत प्राप्ति उपरांत पृथक विविध आमंत्रित कर दिए गए। अतः उक्त प्रोजेक्ट में (force majeure) आकस्मिक घटना होने के कारण विलंब हुआ 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 आधिपत्य प्रदान करने 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 की जाना उचित होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1**—प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान दिनांक 27.08.2013 को आवेदक को आबंटित कर इसकी सूचना अपने पत्र क्रमांक/1603/सं.अधि/स.प्र.शा./13, द्वारा दिनांक 28.12.2013 को प्रेषित की गई थी। इस प्रकार भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों के अनुसार आबंटन दिनांक से 3 वर्षों के भीतर अर्थात् दिनांक 28.12.2016 तक प्रश्नाधीन मकान का पंजीयन निष्पादित कर, आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हो जाना था, जो अब तक अप्राप्त है। अनावेदक ने सुनवाई के दौरान यह भी बताया है कि आवेदक द्वारा भवन की शेष राशि, रुपये 3,73,035/- का भुगतान प्राधिकरण में आवेदन पश्चात् किया गया है। अनावेदक ने अपने जवाब में रिटेनिंग वॉल की लंबाई बढ़ाने के कारण प्रश्नाधीन योजना के 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 उत्तरदायी है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान हेतु अनावेदक को रुपये 23,00,000/- 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 28.12.2016 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 इस हेतु 7.5% की वर्णित दर से, ब्याज राशि का भुगतान करने के लिए सहमति व्यक्त की गई। जिस पर आवेदक ने भी कोई आपत्ति नहीं की है। इस प्रकार आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 23,00,000/- पर 7.5% वार्षिक दर से, 2 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु, ब्याज राशि रुपये 4,60,000/- 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 9 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। अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान बताया गया है कि आवेदक द्वारा क्रय HIG-III/34 के Specification में बाउण्ड्रीवाल एवं किचन युटिलिटी एरिया शामिल नहीं है तथा प्रश्नाधीन भवन के मूल्य में इस मद में कोई राशि भारित भी नहीं की गई है। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम Specification में है, परन्तु वर्तमान में इसे नहीं बनाया गया 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 4,60,000/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, आवेदक से वसूल की गई सुपरविजन चार्ज की राशि रुपये 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 पंजीयन निष्पादित कर 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)
सदस्य

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष