



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00327

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री भरत लाल, पिता—श्री दुखी,  
पता—रेल्वे क्वा.—498, नं.—10, जोन—1,  
पोस्ट—बी.एम.वाई., जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

## विरुद्ध

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

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अटल विहार योजना”, परसदा, कुम्हारी, दुर्ग)

आदेश

(दिनांक— 25 / 06 / 2019)

आवेदक श्री भरत लाल, पिता—श्री दुखी, पता— रेल्वे क्वा.—498, नं.—10, जोन—1, पोस्ट—बी.एम.वाई., 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 अनावेदकगण द्वारा उनके परसदा, कुम्हारी, दुर्ग स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में उसे एच.आई.जी.—II/IND-29 दिनांक 21.11.2015 को आबंटित किया गया था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान हेतु उसके द्वारा दिनांक 31.12.2015 तक रुपये 24,30,100/- का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार उनके द्वारा दिनांक 07.07.2018 को रजिस्ट्री कराने तथा आधिपत्य पत्र सौंपने के बाद भी नवम्बर माह तक निर्माण कार्य पूरा नहीं किया गया 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 मानक के अनुसार प्रश्नाधीन भवन का निर्माण कार्य पूर्ण कर उसे यथा शीघ्र इसका आधिपत्य सौंपने एवं उसके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज एवं मानसिक परेशानी हेतु निर्धारित नियमों के अनुसार उचित मुआवजा दिलाये जाने का अनुरोध प्राधिकरण से 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत कर आवेदक की शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि प्रकरण में आवेदक एवं अनावेदक का संबंध पट्टेदार एवं पट्टादाता का है जो कि रेरा अधिनियम की धारा-2 (डी) के प्रावधान के बाहर होने से खारिज योग्य है। अनावेदक की आपत्ति न्यायोचित नहीं होने से इसे प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार किया गया। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रश्नाधीन भवन के संबंध में आवेदक द्वारा उल्लेखित राशि जमा करना स्वीकार किया है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भवनों में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण प्रस्तावित न होने के कारण इसमें 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 के अनुसार प्रश्नाधीन भवन का आबंटन दिनांक 26.11.2015 को किया गया था। आबंटन शर्तों के अनुसार भवन का आधिपत्य आबंटन आदेश के दिनांक से 3 वर्षों के भीतर सौंपा जाना था और अनावेदक द्वारा इस निर्धारित समयावधि में ही दिनांक 14.08.2018 को उक्त भवन का आधिपत्य आदेश जारी किया जा चुका था। इस प्रकार प्रश्नाधीन भवन निर्माण में विलंब नहीं 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 के परिशीलन तथा 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 की जानी चाहिए ?
5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य आदेश के दिनांक से 3 वर्ष के भीतर अनावेदक द्वारा आवेदक को सौंपा जाना था। प्रकरण में संलग्न छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा, प्रबंधन प्रक्षेत्र-04, दुर्ग के आदेश दिनांक 26.11.2015 के अवलोकन से इसकी पुष्टि होती है। प्रकरण में

यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन का आबंटन आदेश दिनांक 26.11.2015 को एवं आधिपत्य आदेश दिनांक 14.08.2018 को जारी किया गया था। यद्यपि अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश दिनांक से 3 वर्ष की अवधि के भीतर आधिपत्य आदेश जारी किया गया था, किंतु प्रश्नाधीन भवन के समस्त कार्य मानको के अनुरूप पूर्ण न होने के कारण इसका भौतिक आधिपत्य आवेदक को नहीं सौंपा गया था। आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन भवन में शेष/अपूर्ण कार्यों की सूची भी प्रस्तुत की है, जिसमें सीढ़ी, वॉश बेसिन, बिजली, दरवाजें व खिड़की आदि संबंधित अनेक कार्यों के शेष होने व मानकहीन होने का लेख है। सुनवाई के दौरान अनावेदक ने उक्ताशय के संबंध में कोई स्पष्ट खण्डन प्रस्तुत नहीं किया है और न ही ऐसा कोई समाधानकारक जवाब या प्रमाण प्रस्तुत किया है, जिसके आधार पर आवेदक के कथन के असत्य होने की अवधारणा की जा सके। निष्कर्षतः यह स्पष्ट परिलक्षित होता है कि प्रश्नाधीन भवन में अनेक कार्यों के शेष होने व मानकहीन होने के कारण ही आवेदक को नियत समय के भीतर प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य सौंपे जाने में अब तक लगभग 7 माह का विलंब हो चुका है। जिसके लिए अनावेदक ही 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 29,50,892/- 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 25.11.2018 तक, प्रश्नाधीन मकान का कब्जा आवेदक को सौंपा जाना था। अनावेदक द्वारा निर्धारित समय के भीतर आधिपत्य प्राप्त करने आदेश जारी किया गया है, किन्तु भवन का संपूर्ण कार्य निर्धारित मानक के अनुरूप समय पर पूर्ण नहीं किया गया है। अतः अधिनियम की धारा 18 के तहत अनावेदक, आवेदक को विलंबित अवधि (7 माह) हेतु ब्याज के भुगतान के लिए उत्तरदायी है।

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय, रायपुर के परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 15.03.2011 में विलंब की स्थिति में 7.5% वार्षिक की दर से ब्याज भुगतान का उल्लेख है। इस प्रकार आवेदक उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 29,50,892/- पर 7.5% वार्षिक दर से, 7 माह की विलंबित अवधि हेतु, ब्याज राशि रूपये 1,29,102/- 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 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक द्वारा आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर संगणित ब्याज कुल राशि रुपये 1,29,102/- का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, आवेदक से वसूल की गई सुपरविजन चार्ज की राशि 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, आवास एवं पर्यावरण विभाग को आदेशित किया जाता है।

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष