



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00675

— समक्ष —

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

श्री चुन्नीलाल साहू, पिता— श्री हरिराम साहू,  
पता—लाटाबोड, तहसील—बालोद  
जिला—बालोद (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 चुन्नीलाल साहू, पिता—श्री हरिराम साहू, पता—लाटाबोड, तहसील—बालोद, जिला—बालोद (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/48 दिनांक 28.12.2013 को आबंटित किया गया था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान हेतु उसके द्वारा दिनांक 19.02.2016 तक रुपये 23,00,000/— का भुगतान अनावेदक को किया जा चुका है। दिनांक 06.08.2018 को रुपये 3,69,680/— का अंतिम भुगतान किया गया है। इस प्रकार गृह निर्माण मण्डल की मांग अनुसार कुल राशि रुपये 26,69,679/—का भुगतान किया गया है तथा दिनांक 02.11.2018 को विक्रय बैनामा पंजीकृत कराया गया है। आवेदक का कथन है कि आबंटन आदेश के 3 वर्ष के भीतर प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य उसे सौंपा जाना था। आवेदक द्वारा दिनांक 31.05.2017, 24.08.2017, 19.12.2017 एवं 06.04.2019 को संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग—दुर्ग को

निर्माण मे कमियों को पूर्ण करवाकर भवन आधिपत्य दिलाये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया था। किंतु अनावेदक द्वारा निर्माण मे कमियों को पूर्ण कराते हुए, भवन आधिपत्य नहीं दिया गया है। आवेदक ने उसके द्वारा भुगतान की गई राशि पर विलंबित अवधि की ब्याज की राशि दिलाये जाने एवं मानक मापदण्डों के अनुसार निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य 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 बाबत् 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 की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री विनोद गहरवार ने लिखित तर्क प्रस्तुत किये। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा कुल रूपये 26,69,679/- का भुगतान कर दिनांक 02.11.2018 को विक्रय बैनामा पंजीकृत कराया गया है। दिनांक 15.11.2018 को आधिपत्य आदेश जारी किया गया है। परन्तु आवेदक द्वारा आधिपत्य नहीं लिया जा रहा है। अनावेदक का कथन है कि भवन के मूल्य मे बाउण्ड्रीवॉल की राशि सम्मिलित नहीं है। अतः भवन मे बाउण्ड्री निर्माण नहीं किया गया है। मण्डल द्वारा संविदा मे उल्लेखित समस्त जनरल स्पेसिफिकेशन के अनुसार ही मानक सामग्रियों का उपयोग किया गया है। आवेदक की मण्डल में शिकायत के अनुसार समस्त कमियों का निराकरण कर दिया गया है। भवन का आधिपत्य किसी भी समय आवेदक प्राप्त कर सकता 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 ?
  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 28.12.2013 को आवेदक को, आबंटित कर इसकी सूचना अपने पत्र क्रमांक/1615/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 आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हो जाना था, जो अब तक अप्राप्त है। आवेदक द्वारा दिनांक 31.05.2017, 24.08.2017, 19.12.2017 एवं दिनांक 06.04.2019 को संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग-दुर्ग को निर्माण में कमियों को पूर्ण करवा कर भवन आधिपत्य दिलाये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया था। तत्सम्बन्ध में संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग-दुर्ग द्वारा कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग-दुर्ग को तीन पत्र प्रेषित किये गये हैं तथा की गई कार्यवाही की सूचना आवेदक को दिए जाने का उल्लेख भी किया गया है। परन्तु कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग-दुर्ग द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई और ना ही इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। अर्थात् अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में लगभग 2 वर्ष 7 माह का विलंब किया गया है और इसके लिए अनावेदक पूर्णरूप से उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2**— यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा, प्रश्नाधीन मकान हेतु अनावेदक को रुपये 26,69,679/-का भुगतान किया जा चुका है। पूर्व उल्लेखित विचारणीय बिन्दु की 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। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क के अनुसार दिनांक 15.02.2016 को प्रश्नाधीन योजना का निर्माण पूर्ण हो गया था। आवेदक के प्रयास के बावजूद भी अनावेदक ने आधिपत्य प्रदाय करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की है। जिससे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय करने में लगभग 2 वर्ष 7 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 रूपये 26,69,679/-पर 7.5% वार्षिक दर से, 2 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु, ब्याज राशि रूपये 5,17,249 /- का हकदार है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3-** 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 8 इंच कम है। तर्क के दौरान अनावेदक ने भी प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित ऊंचाई कम होने संबंधी उपरोक्त तथ्य को प्राधिकरण के समक्ष स्वीकार किया है। अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान बताया गया है कि आवेदक द्वारा क्रय HIG-II/48 के Specification में 2 ट्रेक एल्युमिनियम खिड़की तथा 500 लीटर पानी टंकी का ही उल्लेख है। अनावेदक ने स्वीकार किया है कि नलों की टोटी एवं वॉश बेसीन चोरी हो जाने के कारण नहीं लगाया गया है तथा आधिपत्य प्रदाय करते समय लगा दी जावेगी। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि वाटर हार्वैस्टिंग 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। इसलिए अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुपरविजन चार्ज के रूप में उससे वसूल की गई राशि 1,27,676/- वापसी योग्य है। प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित ऊंचाई में कमी के फलस्वरूप इसके लागत मूल्य में हुई बचत की प्रतिपूर्ति के रूप में आवेदक रूपये 25,000/- मात्र का भी अतिरिक्त हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदक को उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर संगणित ब्याज कुल राशि रूपये 5,17,249/- 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 रूपये 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।

सही/—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष