



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00730

— समक्ष —

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

श्री जितेन्द्र कुमार सेन, पिता—स्व. श्री मोहन लाल सेन,
निवासी—शिक्षक कॉलोनी, तिल्दा,
रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
संपदा प्रबंधन—III, व्ही.आई.पी. रोड,
मौलश्री विहार, पुरेना, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“दीनदयाल आवास योजना, कोहका, तिल्दा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—31 / 10 / 2019)

आवेदक श्री जितेन्द्र कुमार सेन, पिता—स्व. श्री मोहन लाल सेन, निवासी—शिक्षक कॉलोनी, तिल्दा, रायपुर (छ.ग.) द्वारा 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 का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट दीनदयाल आवास योजना, कोहका, तिल्दा, रायपुर में भवन क्रमांक—42/बी कुल क्षेत्रफल 83.62 वर्गमीटर को कुल राशि 4,40,250/- में क्रय करने हेतु दिनांक 07.09.2015 को आवेदन किया था। उक्त राशि के भुगतान पश्चात् छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा दिनांक 23.12.2015 के आधिपत्य आदेश जारी किया गया तथा दिनांक 08.01.2016 को आधिपत्य प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान में विद्युत, पानी आदि की व्यवस्था नहीं की गई है एवं आवेदक के अनेकों बार अनुरोध करने उपरांत भी प्रश्नाधीन मकान की लीज डीड निष्पादित नहीं की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा लीज डीड हेतु मकान की लागत राशि 5,24,220/- बताते हुए 2 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है। अतः आवेदक ने अनावेदक को प्रश्नाधीन मकान की लीज डीड निष्पादित किये जाने निर्देशित करने, निर्माण संबंधी कमियों को दूर करने तथा ब्याज सहित क्षतिपूर्ति 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. अनावेदक द्वारा दिनांक 30.08.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए बताया गया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भवन क्रय करने हेतु पंजीयन एवं आबंटन के नियम व शर्तों को स्वीकार करते हुए प्रश्नाधीन मकान क्रय करने हेतु आवेदन किया था। भवन के पंजीयन एवं आबंटन नियम व शर्तों में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि भवन की कीमत अनुमानित है एवं भवन का अंतिम मूल्य वास्तविक व्यय के आधार पर निर्माण पूर्ण होने पर निर्धारित किया जावेगा, जो आबंटिती पर बंधनकारी होगा। आवेदक को जारी आबंटन आदेश में भी भवन का अनुमानित मूल्य 4,84,000/- बताया गया था तथा किशतों का समय पर भुगतान नहीं करने पर नियमानुसार ब्याज वसूल करने की भी जानकारी दी गई थी। भवन निर्माण पूर्ण होने उपरांत दिनांक 11.03.2015 को आवेदक को भवन के वास्तविक मूल्य 5,24,220/- होने तथा बकाया राशि 2,49,970/- के भुगतान करने की सूचना भी दी गई थी। अनावेदक ने बताया है कि आवेदक ने इससे सहमत होने उपरांत ही दिनांक 07.09.2015 को भाड़ा खरीद इकरारनामा निष्पादित किया तथा निर्माण से संतुष्ट होने उपरांत भवन का आधिपत्य दिनांक 08.01.2016 को प्राप्त किया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त है तथा उसने भवन की बढ़ी हुई कीमत को लेकर यह शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन भवन तथा आवासीय परिसर का निर्माण कार्य दिनांक 27.03.2014 को पूर्ण हो चुका है एवं आवेदक ने वास्तविक मूल्य को स्वीकार करते हुए भाड़ा क्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक का आवेदन सव्यय निरस्त करने 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 होता है :-
 - क्या आवेदक प्रश्नाधीन मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भवन क्रमांक-42/बी क्रय करने हेतु आवेदन दिनांक 24.11.2010 को किया गया था तथा उभय पक्षों के मध्य दिनांक 07.09.2015 को प्रश्नाधीन भवन का भाड़ा खरीद करार निष्पादित किया गया। प्रश्नाधीन मकान क्रय करने हेतु प्रस्तुत आवेदन के समय मकान की कुल कीमत 4,40,250/- दर्शायी गई है। इस संबंध में प्रकरण में संलग्न प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के भवनों के पंजीयन एवं आबंटन के नियम

एवं शर्तें संबंधित दस्तावेज महत्वपूर्ण है। इस दस्तावेज की कंडिका-7 में स्पष्ट उल्लेखित है कि विज्ञापन में दर्शायी गई कीमत अनुमानित है तथा भवन का अंतिम मूल्य वास्तविक व्यय के आधार पर मंडल के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर निर्धारित किया जावेगा। अतः स्पष्ट है कि आवेदन के समय दर्शायी गई प्रश्नाधीन मकान की कीमत अनुमानित है। दिनांक 11.03.2015 को अनावेदक द्वारा भवन के अंतिम वास्तविक मूल्य रूपये 5,24,220/- होने की सूचना भी आवेदक को दी गई है तथा शेष राशि 2,42,500/- जमा करने सूचित किया गया है। अनावेदक ने किशतों के विलंबित भुगतान हेतु विलंब अवधि का ब्याज 13,755/- होने की सूचना भी आवेदक को इस पत्र के माध्यम से दी है तथा भू-संधारण व्यय, लीज रेंट, अन्य प्रभार सहित प्रश्नाधीन मकान का अंतिम वास्तविक मूल्य निर्धारित किया है। इससे सहमत होकर ही आवेदक द्वारा दिनांक 07.09.2015 को भाड़ा खरीद करार निष्पादित किया गया है एवं दिनांक 08.01.2016 को भवन का आधिपत्य प्राप्त किया गया है। आवेदक, आवेदन में उल्लेखित निर्माण संबंधी कमियों को प्रमाणित करने में भी असफल रहा है। दिनांक 08.01.2016 को जारी आधिपत्य प्रमाण पत्र में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि —"The above house has been inspected by me before taking possession and I am fully satisfied with the construction as well as other fittings....." अतः आवेदक द्वारा अपनी संतुष्टि उपरांत ही आधिपत्य प्राप्त कर, आधिपत्य प्रमाण पत्र में हस्ताक्षर किए गए हैं। निश्चित तौर पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान शिकायत उभय पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन मकान के अंतिम मूल्य से संबंधित है, परन्तु आवेदक द्वारा अपनी सहमति से प्रश्नाधीन मकान का अंतिम वास्तविक मूल्य ज्ञात होने उपरांत भाड़ा खरीद करार किया गया है एवं जनवरी, 2016 से उसे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य भी प्राप्त है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही लीज डीड का निष्पादन नहीं किया जा सका है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक ही प्रश्नाधीन मकान की लीज डीड निष्पादित नहीं किये जाने हेतु उत्तरदायी है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष