



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00774

— समक्ष —

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

श्री ज्ञानेन्द्र कुमार द्विवेदी, पिता—श्री आर.पी. द्विवेदी,
निवासी—मकान नं.—ई—2, वेयर हाऊस रोड,
संजीवनी हॉस्पिटल के पास,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता
निवासी—छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
प्रक्षेत्र-3, मौलश्री विहार, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—सेक्टर—29, नया रायपुर)

आदेश

(दिनांक—03 / 10 / 2019)

आवेदक श्री ज्ञानेन्द्र कुमार द्विवेदी, पिता—श्री आर.पी. द्विवेदी, निवासी—मकान नं.—ई—2, वेयर हाऊस रोड, संजीवनी हॉस्पिटल के पास, जिला—बिलासपुर (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 का कथन है कि उसने अनावेदक के नया रायपुर सेक्टर—29 स्थित प्रोजेक्ट में भवन बुक करने हेतु वर्ष 2012 में आवेदन किया। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के कार्यालयीन आदेश दिनांक 05.03.2012 द्वारा उसे प्रश्नाधीन भवन क्रमांक—401 सैनिक कोटे के अंतर्गत आबंटित किया गया तथा प्रश्नाधीन भवन का निर्धारित मूल्य रूपये 25,60,000/— का भुगतान करने उपरांत दिनांक 31.10.2014 को रजिस्टर्ड लीज डीड का निष्पादन किया गया। परन्तु अनावेदक से अनकों बार आग्रह करने उपरांत भी उनके द्वारा आवेदन दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य उसे नहीं सौंपा गया। आवेदक ने उल्लेख किया है कि भवन आबंटन के तीन वर्ष पश्चात्, आबंटन की शर्तों एवं लीज की शर्तों के विपरीत अनावेदक द्वारा भवन का मूल्य 36,50,865/— निर्धारित कर दिया गया है एवं उससे रूपये 10,40,425/— की

अतिरिक्त राशि की मांग की गई है। आवेदक ने बताया है कि वह भवन हेतु 26,10,440/- का भुगतान कर चुका है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा जारी आबंटन आदेश की शर्त क्रमांक-9 में उल्लेख है कि -“मण्डल द्वारा योजना कार्य आदेश जारी होने के तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण की जाएगी। योजना के विलंब की स्थिति में संपदा अधिकारी देय किश्तों का पुनः निर्धारण कर समय पर हितग्राही को सूचित करेंगे।” आवेदक ने शर्त क्रमांक-12 का उल्लेख करते हुए बताया है कि अनावेदक द्वारा इसका उल्लंघन किया गया है। आवेदक का कथन है कि कार्य आदेश के जारी होने के 3 वर्ष पश्चात्, प्रश्नाधीन भवन के फिनिशिंग स्तर तक पूर्ण होने तथा लीज डीड निष्पादन उपरांत अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन के मूल्य में वृद्धि किया जाना पूर्णतः अनुचित एवं नियम विरुद्ध है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य दिलाये जाने एवं आर्थिक/मानसिक क्षति हेतु अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम अंतर्गत कार्यवाही करने 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 13.08.2019 को प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा नया रायपुर सेक्टर-29 में भवन विक्रय हेतु विज्ञापन प्रसारित किया गया था। विज्ञापन के अनुसार सीनियर एम.आई.जी. भूखण्ड-सह-भवन की अनुमानित लागत रुपये 25,60,000/-, भूखण्ड का क्षेत्रफल 1809.29 वर्गफीट एवं भवन का कुर्सी क्षेत्रफल 1272.69 वर्गफीट है। विज्ञापन अनुसार सैनिक एवं भूतपूर्व सैनिकों हेतु 2% आरक्षण निर्धारित किया गया था तथा भवन के अनुमानित मूल्य का 15%, पंजीयन मूल्य के रूप में आवेदनकर्ता को जमा करना था। अनावेदक का कथन है कि आबंटन की शर्तों में यह उल्लेखित है कि भवन का अंतिम मूल्य वास्तविक व्यय के आधार पर निर्माण पूर्ण होने उपरांत निर्धारित किया जावेगा और यदि घोषित मूल्य में 10% से अधिक की वृद्धि होती है, तो हितग्राही भवन लेने से इंकार कर सकता है। ऐसी परिस्थिति में हितग्राही द्वारा जमा राशि नियमानुसार ब्याज सहित वापस की जायेगी। इसी प्रकार अतिरिक्त लीज रेन्ट एवं अन्य शुल्क जो कि भवन के मूल्य का लगभग 10% है, पृथक से देय होने का भी उल्लेख शर्तों में है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदक ने उक्त सभी शर्तों को स्वीकार करते हुए दिनांक 19.01.2012 को सैनिक कोटे में पंजीयन राशि 3,85,000/- का भुगतान कर आवेदन किया था। दिनांक 17.02.2012 को लॉटरी के माध्यम से आवेदक को भवन क्रमांक-401, अनुमानित मूल्य रुपये 25,60,000/- में आबंटित कर, आबंटन आदेश दिनांक 05.03.2012 को जारी किया गया। आवेदक द्वारा

अनुमानित मूल्य के भुगतान उपरांत दिनांक 13.10.2014 को भूखण्ड की लीज डीड निष्पादित की गई। निर्माण कार्य पूर्ण होने उपरांत सक्षम अधिकारी द्वारा भवन का अंतिम मूल्य रूपये 32,31,464/- दिनांक 27.03.2015 को निर्धारित किया गया। इसके अतिरिक्त लीज रेंट एवं अन्य चार्जस पृथक से देय होने की सूचना भी आवेदक को दी गई। भवन के अंतिम मूल्य में, अनुमानित घोषित मूल्य के 10% राशि से अधिक की वृद्धि होने के कारण, आवेदक को दिनांक 27.04.2015 को समस्त व्यय सहित भवन का मूल्य रूपये 36,50,865/- बताया गया। इस अंतिम मूल्य पर भवन क्रय करने हेतु सात दिवस के भीतर सहमति प्रदान करने या उनके द्वारा जमा राशि ब्याज सहित वापस करने की जानकारी प्रदाय करने हेतु भी लेख किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक ने उपरोक्त सूचना उपरांत भी दिनांक 15.05.2015 तक कोई प्रतिक्रिया नहीं दी, इसलिए दिनांक 15.05.2015 को भवन का अंतिम आबंटन आदेश जारी किया गया तथा दिनांक 31.05.2015 को आवेदक को शेष राशि जमा कर आधिपत्य प्राप्त करने का लेख किया गया। परन्तु आवेदक द्वारा कुल राशि रूपये 26,10,440/- जमा कर भवन का आधिपत्य प्रदाय करने की मांग की जा रही है, जो नियम विरुद्ध है। आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं करने के कारण आबंटन निरस्त करने हेतु अंतिम सूचना पत्र दिनांक 22.04.2019 को जारी किया गया है एवं लीज डीड निरस्त किये जाने हेतु भी सूचना दिनांक 18.06.2019 को प्रेषित की गई है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने 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 :-
 - आवेदक को प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य प्राप्ति में हुए विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? क्या आवेदक किसी अनुतोष का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा नया रायपुर सेक्टर-29 सीनियर एम.आई.जी. भवन विज्ञापित मूल्य 25,60,000/- में दिनांक 19.01.2012 को सैनिक कोटे में बुक किया था तथा उसे भवन क्रमांक-401 दिनांक 05.03.2012 को आबंटित किया गया। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि विकसित भूखण्ड का निर्धारित मूल्य जमा करने के उपरांत दिनांक 13.10.2014 को भूखण्ड की रजिस्टर्ड लीज डीड का निष्पादन किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण पूर्ण है, परन्तु आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। प्रकरण में सेक्टर-29, नया रायपुर हेतु भवन आबंटन नियम/शर्तें एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इस दस्तावेज की कंडिका-12 में उल्लेख है कि- "स्व-वित्तीय के अंतर्गत भवन हेतु प्रस्तावित

भूखण्ड का मूल्य निर्धारण किया जावेगा। मूल्य निर्धारण उपरांत भूखण्डों एवं भवनों का विक्रय विलेख पंजीयन कार्यालय के नियमों के तहत किया जावेगा। रजिस्ट्री का व्यय संबंधित हितग्राही को वहन करना होगा। भवनों के निर्माण हेतु स्व-वित्तीय योजना अंतर्गत संलग्न तालिका में जो राशि विभिन्न तिथियों पर भुगतान हेतु निर्धारित है, निर्धारित समय पर देना होगा। विलंब हेतु नियमानुसार ब्याज देय होगा।” परन्तु कंडिका-22 में यह उल्लेखित है कि –“विज्ञापन में दर्शायी गई कीमत अनुमानित है, भवन का अंतिम मूल्य, वास्तविक व्यय के आधार पर मंडल के सक्षम अधिकारी द्वारा निर्माण पूर्ण होने पर निर्धारित किया जावेगा, जो आबंटी को मान्य होगा।” इस दस्तावेज के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट है कि विज्ञापन में दर्शायी गई कीमत अनुमानित मूल्य है तथा प्रश्नाधीन भवन के निर्माण उपरांत अंतिम मूल्य का निर्धारण, वास्तविक व्यय के आधार पर सक्षम अधिकारी द्वारा किया जाना है। यह भी स्पष्ट है कि यदि घोषित मूल्य से 10% से अधिक की मूल्य वृद्धि होती है, तो आवेदक 7.5% ब्याज सहित जमा की गई राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है। प्रश्नाधीन मकान का विज्ञापित मूल्य रूपये 25,60,000/- है एवं अंतिम निर्धारित मूल्य रूपये 32,31,464/- है। इस प्रकार घोषित मूल्य में $(32,31,464 - 25,60,000 =) 6,71,464/-$ की वृद्धि हुई है और यह मूल्य वृद्धि, घोषित मूल्य के 10% से अधिक है। अतः आवेदक आबंटन शर्त के अनुसार अंतिम मूल्य पर भवन क्रय करने या निर्धारित ब्याज सहित वापस करने का निर्णय कर सकता है।

पंजीकृत लीज डीड के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 31.10.2014 में भूखण्ड की पंजीकृत लीज डीड निष्पादित की गई है तथा आवेदक से राशि प्राप्ति उपरांत, स्व-वित्तीय योजना अंतर्गत प्रश्नाधीन भवन का निर्माण किया गया है। लीज डीड की कंडिका-2 में भी प्रश्नाधीन मकान को निर्माणाधीन बताया गया है – “The lessee shall permit the lessor or any person appointed by him to inspect the said land and structure of building under construction”। इसी प्रकार आबंटन की शर्त संबंधी दस्तावेज की कंडिका-23 (अ) में उल्लेख है कि – “जिन योजनाओं में घोषित मूल्य में 10% से अधिक मूल्य वृद्धि होती है, उन योजनाओं में पंजीकृत हितग्राही, यदि भवन लेने असहमति व्यक्त करते हैं, तो उनकी जमा राशि 7.5% ब्याज दर सहित वापस की जावेगी।” साथ ही कंडिका-23 (ब) अनुसार –“भवन में विज्ञापित अनुमानित मूल्य के अतिरिक्त अग्रिम लीज रेंट, भू-संधारण शुल्क, कॉमन सर्विस चार्जस, बीमा शुल्क तथा राज्य शासन के अन्य प्रभार एवं नल कनेक्शन प्रभार नियमानुसार पृथक से आबंटन/आधिपत्य जो कि भवन के मूल्य का 10% पृथक से देय होगा।” कोने पर स्थित भवन हेतु भूखण्ड एवं बेटर लोकेशन वाले भवन हेतु क्रमशः 10% एवं 5% अतिरिक्त देय राशि का उल्लेख कंडिका-24 (अ) में है। प्रकरण में यह भी प्रमाणित तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण वर्ष 2015 में

पूर्ण हुआ तथा अनावेदक ने समस्त चार्जस सहित अंतिम निर्धारित मूल्य रूपये 36,50,865/- होने की सूचना दिनांक 27.04.2015 को आवेदक को प्रेषित की है। अनावेदक ने सुनवाई के दौरान अंतिम निर्धारित मूल्य में वृद्धि का कारण निर्माण स्थल पर काली मिट्टी होना तथा निर्माण स्थल के पीछे नाला होना बताया है, जिसके कारण आबंटितियों की सहमति से प्लिंथ की ऊंचाई बढ़ाई गई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल भी 1809 वर्गफीट के स्थान पर 2190 वर्गफीट होना बताया है, जिसे आवेदक ने भी स्वीकार किया है। इस प्रकार अतिरिक्त जमीन (2190-1908=381 वर्गफीट), अतिरिक्त निर्माण एवं अन्य चार्जस (अग्रिम लीज रेंट, बेटर लोकेशन चार्ज, भू-संधारण व्यय, कॉमन सर्विस चार्ज एवं अन्य) की गणना उपरांत भवन का अंतिम निर्धारित मूल्य रूपये 36,50,865/- उचित प्रतीत होता है। दिनांक 27.04.2018 को अनावेदक द्वारा जारी सूचना पत्र में यह स्पष्ट उल्लेख है कि आबंटित भवन के अनुमानित मूल्य में 10% से अधिक की मूल्य वृद्धि होने के कारण आवेदक अंतिम निर्धारित मूल्य पर क्रय करने हेतु सहमति सात दिवस के भीतर प्रदान करे, या आवेदक निर्धारित ब्याज सहित जमा राशि वापस प्राप्त कर सकता है। परन्तु आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक को कोई सूचना दी हो, ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक को दिनांक 15.05.2015 को अंतिम आबंटन आदेश जारी किया जा चुका है एवं आवेदक द्वारा शेष राशि 10,40,425/- का भुगतान सूचना प्राप्त होने के लगभग चार वर्ष छह माह पश्चात् भी नहीं किया गया है। अपितु आवेदक द्वारा रूपये 26,10,440/- का ही भुगतान अनावेदक को किया गया है एवं शेष राशि के भुगतान किए बिना ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय करने की मांग की जा रही है। आवेदक द्वारा शेष राशि के भुगतान उपरांत अनावेदक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य देने को तैयार है; एवं यदि, आवेदक निर्धारित ब्याज सहित भुगतान की गई राशि वापस चाहता है, तो अनावेदक राशि वापस करने हेतु भी तैयार है। स्पष्ट है कि आधिपत्य प्राप्ति में विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी है। अतः शेष राशि 10,40,425/- का भुगतान किए बगैर, आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य प्रदाय करने हेतु प्रस्तुत किया गया आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष