



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00781

— समक्ष —

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

श्रीमती संगीता तिवारी, पिता—स्व. श्री योगेन्द्र नाथ तिवारी,
निवासी—न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी,
सेक्टर-1, रिंग रोड के पास म.नं.—सी/46,
पोस्ट—रविग्राम, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
मुख्यालय, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“सेक्टर-29, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—13/12/2019)

आवेदिका श्रीमती संगीता तिवारी, पिता—स्व. श्री योगेन्द्र नाथ तिवारी, निवासी—न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, सेक्टर-1, रिंग रोड के पास म. नं.—सी/46, पोस्ट—रविग्राम, रायपुर (छ.ग.) के 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। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने नया रायपुर टाउनशिप अंतर्गत सेक्टर-29 में ई.डब्ल्यू. एस. प्लैट क्रमांक-16/009 क्रय किया है। आवेदिका के अनुसार प्रश्नाधीन प्लैट की कीमत रुपये 3,05,000/- निर्धारित की गई थी, जिसमें से आवेदिका द्वारा 50% राशि जमा कर दी गई है। अनावेदक द्वारा दिनांक 24.03.2012 को प्रश्नाधीन प्लैट का आबंटन आदेश जारी किया गया था। आवेदिका ने शेष रकम का भुगतान भाड़ा क्रय योजना के आधार पर किये जाने हेतु परिवर्तित कराया था। किन्तु अनावेदक द्वारा उससे रुपये 82,170/- की अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है। अनावेदक ने उसे प्रश्नाधीन भवन के निर्माण की प्रगति के संबंध में कोई जानकारी नहीं दी थी, ना ही अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन का निर्माण किया जा रहा था। अतः आवेदिका ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए निर्मित प्रश्नाधीन प्लैट को

पूर्व निर्धारित मूल्य पर प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट का कब्जा वर्ष 2013 में नहीं प्राप्त होने के कारण आर्थिक क्षतिपूर्ति एवं मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का आग्रह भी किया है। आवेदिका ने बकाया राशि लगभग रूपये 1,60,000/- तथा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आर्थिक सब्सिडी दिलाये जाने का भी उल्लेख 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 ने दिनांक 23.09.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, नवा रायपुर, अटल नगर, सेक्टर-29 में मिश्रित आवासीय योजनांतर्गत स्ववित्तीय आधार पर भवन क्रय करने हेतु आवेदन पत्र दिसम्बर, 2011 में आमंत्रित किया था। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने दिनांक 09.01.2012 को ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट क्रय करने हेतु आवेदन करते हुए रूपये 45,000/- की पंजीयन राशि का भुगतान किया था। आवेदिका को प्रकोष्ठ भवन का अनुमानित मूल्य रूपये 3,05,000/- सह भू-संधारण लीज रेन्ट, सेवा कर, कॉमन सर्विस चार्ज एवं अन्य शुल्क जो कि अनुमानित मूल्य का 10% तक है, के संबंध में सूचित किया गया था। अनावेदक द्वारा दिनांक 16.02.2012 को आवेदिका को प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-ई.डब्ल्यू.एस. 16/009 लॉटरी के माध्यम से आबंटित करते हुये सूचित किया गया। आबंटन की शर्तों अनुसार आवेदिका को पंजीयन राशि की कटौती पश्चात् रूपये 2,60,000/- सह अन्य करों का भुगतान करना था, किन्तु आवेदिका द्वारा दिनांक 11.02.2013 तक रूपये 1,48,447/- का ही भुगतान किया गया है।

दिनांक 12.06.2015 को प्रश्नाधीन ई.डब्ल्यू.एस भवन का अंतिम मूल्य निर्धारण (समस्त करों एवं चार्जस सहित) 3,55,858/- कर आवेदिका को सूचित किया गया है। आवेदिका द्वारा किशतों के भुगतान के संबंध में दिनांक 17.05.2013 को आवेदन प्रस्तुत कर अनुरोध किया गया कि प्रश्नाधीन भवन का आबंटन भाड़ा क्रय के आधार पर किया जाये, इसके उपरांत दिनांक 05.08.2013 को प्रश्नाधीन आबंटन को भाड़ा क्रय के आधार पर परिवर्तित किया गया है। दिनांक 12.06.2015 को जारी अंतिम आबंटन आदेश के माध्यम से आवेदिका को भाड़ा क्रय के नियमानुसार रूपये 82,170/- तत्काल जमा करने तथा शेष राशि रूपये 1,58,987/- को दस वर्षों में वार्षिक रूपये किशत की 32,285/- के रूप में भुगतान करने हेतु सूचित किया गया। परन्तु आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान

नहीं किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने पुनः दिनांक 14.03.2019 को एकमुश्त आधार पर शेष राशि का भुगतान करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 12.04.2019 को आवेदिका को शेष राशि रूपये 2,59,458/- जमा किये जाने हेतु सूचित किया गया है। इसके उपरांत भी आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं करते हुए अनुमानित मूल्य पर भवन का कब्जा मांगा जा रहा है। अतः अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन सव्यय अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका 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 आवेदिका प्रश्नाधीन ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट को क्रय करने हेतु दिनांक 09.01.2012 को पंजीयन राशि रूपये 45,000/- का भुगतान कर आवेदन किया गया था। इसके उपरांत प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ भवन लॉटरी के माध्यम से दिनांक 16.02.2012 को आवेदिका को आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन भवन का स्ववित्तीय योजनांतर्गत अनुमानित मूल्य रूपये 3,05,000/- था। इसके अलावा अन्य शुल्क तथा चार्जस की अनुमानित राशि भवन के मूल्य का 10% तक थी।

आबंटन की शर्तों अनुसार आवेदिका को पंजीयन राशि के कटौती उपरांत रूपये 2,60,000/- का भुगतान अनावेदक को निर्धारित किशतों में करना था। परन्तु आवेदिका द्वारा दिनांक 11.02.2013 तक रूपये 1,48,447/- का ही भुगतान किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका के आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान की शेष राशि का भुगतान भाड़ा क्रय के आधार पर किये जाने हेतु परिवर्तित किया गया था। आबंटन आदेश क्रमांक-2196 के अनुसार प्रश्नाधीन भवन का एकमुश्त विक्रय मूल्य रूपये 4,14,450/- है। उक्त पत्र द्वारा आवेदिका को निम्नानुसार मूल्य निर्धारण के संबंध में सूचित किया गया है :-

क्रं.	विवरण	रु.	लागत राशि रु. में
1.	विकसित भूखण्ड का प्रीमियम (क्षेत्रफल 34.43 वर्ग मी. 1076.15 दर से)	रु.	37,052.00
(क)	बेटर लोकेशन चार्ज 5% (भूखण्ड मूल्य पर)	रु.	—
(ख)	कॉर्नर चार्ज 10% (भूखण्ड मूल्य पर)	रु.	—

	भवन का कुल मूल्य		
2.	(अ) निर्मित भवन का पूर्ण मूल्य	रु.	2,89,683.00
	(ब) विविध चार्ज :- (बी.पी.एफ., एस.एल.डी.सी.)	रु.	2400.00
	(स) कॉमन सर्विस चार्जेस	रु.	15,250.00
	(द) सर्विस 3.9 प्रतिशत प्रतिपूर्ति कर	रु.	10,641.00
	(ई) योग (अ+द)	रु.	3,17,974.00
	भूखण्ड + भवन के मूल्य का कुल योग	रु.	3,55,026.00
3.	आधिपत्य पूर्व जमा की जाने वाली राशि (भूखण्ड का पूर्ण मूल्य + भवनके मूल्य का 50%)	रु.	1,96,039.00
4.	11 वर्ष का लीज रेन्ट (अग्रिम)	रु.	20,880.00
5.	5 वर्ष का भू-संधारण व्यय @ रूपये 344/- प्रतिवर्ष (अग्रिम)	रु.	1,721.00
6.	सुरक्षा शुल्क	रु.	-
	लंबित अवधि का ब्याज	रु.	36,873.00
	कुल योग (3+6)	रु.	2,55,463.00
7.	आवेदक की मण्डल में जमा राशि	रु.	1,48,500.00
8.	आवेदक की मण्डल में शेष राशि	रु.	1,06,963.00
9.	मण्डल के द्वारा छूट	रु.	24,793.00
10.	शेष राशि जो जमा की जानी है।	रु.	82,170.00
11.	शेष ऋण राशि	रु.	1,58,987.00

इस प्रकार आवेदिका को भाड़ा क्रय के आधार पर रूपये 82,170/- का तत्काल भुगतान करना था तथा भवन मूल्य की शेष राशि रूपये 1,58,987/- का भुगतान रूपये 32,285/- की वार्षिक किश्त के रूप में 10 वर्षों में करना था। परन्तु आवेदिका ने उपरोक्तानुसार उल्लेखित किसी किश्त का भुगतान नहीं किया है और मार्च, 2019 में एकमुश्त आधार पर भुगतान हेतु शेष राशि की जानकारी चाही है। अनावेदक द्वारा दिनांक 12.04.2019 को किये गये एकमुश्त आधार पर मूल्य निर्धारण अनुसार, भुगतान हेतु शेष राशि 2,59,458/- है। अनावेदक द्वारा उपरोक्त निर्धारण में आवेदिका द्वारा जमा राशि पर प्राप्त ब्याज राशि रूपये 74,289/- की भी शेष राशि में कटौती की गई है। स्पष्टतः आवेदिका द्वारा ना तो भाड़ा क्रय आधार पर शेष राशि का भुगतान किया गया है, ना ही एकमुश्त आधार पर शेष राशि का भुगतान किया गया है। प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ भवन मई, 2015 में पूर्ण हो चुका है। किन्तु आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही उसे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य अप्राप्त है।

प्रश्नाधीन भवन आबंटन हेतु दिसम्बर, 2011 में जारी आबंटन नियम व शर्तों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि इसमें प्रधानमंत्री आवास

योजनांतर्गत सब्सिडी का उल्लेख नहीं है। आवेदिका द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि उसे उपरोक्त आवास हेतु प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सब्सिडी प्रदाय करने का आश्वासन अनावेदक द्वारा दिया गया हो। अतः आवेदिका प्रश्नाधीन मकान हेतु किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष