



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00785

— समक्ष —

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

(01) श्री कृष्ण कुमार नत्थानी, पिता—स्व. श्री पी.आर. नत्थानी,

(02) श्रीमती संगीता नत्थानी, पति—श्री कृष्ण कुमार नत्थानी,
निवासी—नत्थानी ट्रैवल्स, सद्दानी चौक के पास,
सदर बाजार, रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
संभाग-4, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“सामान्य आवास योजना”, बोरियाकलाँ, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक—28 / 11 / 2019)

आवेदकगण श्री कृष्ण कुमार नत्थानी एवं श्रीमती संगीता नत्थानी, निवासी—नत्थानी ट्रैवल्स, सद्दानी चौक के पास, सदर बाजार, 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। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि उन्होंने स्वयं के निवास के उद्देश्य से अनावेदक के बोरियाकलाँ स्थित प्रोजेक्ट में आवास क्रय करने हेतु दिनाँक 10.09.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया था। अनावेदक द्वारा दिनाँक 22.02.2011 को आवेदकगण को मकान क्रमांक—पीपल—आई/91 आबंटन पत्र क्रमांक—/1793/सं. अ.धि./आबंटन, कुल अनुमानित मूल्य रूपये 34,75,000/- में आबंटित किया गया। आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का अनुमानित मूल्य पांच किशतों में भुगतान किये जाने हेतु समयावधि अथवा वित्तीय प्रगति को आधार बनाया गया था तथा अंतिम किशत का भुगतान आधिपत्य प्राप्ति के पूर्व किया जाना उल्लेखित था। आवेदकगण ने दिनाँक 11.02.2011 को रूपये 5,21,000/- एवं दिनाँक 17.06.2011 को रूपये 7,39,000/- अर्थात् कुल रूपये 12,60,000/- का भुगतान किया। आवेदकगण के अनुसार प्रथम किशत का भुगतान 20% वित्तीय प्रगति उपरांत अथवा दिनाँक 31.05.2011 के पूर्व किया जाना

अनावेदक द्वारा प्रस्तावित किया गया था। परन्तु निर्माणाधीन प्रश्नाधीन मकान का भौतिक निरीक्षण करने पर निर्माण की प्रगति धीमी एवं असंतोषजनक पाई गई। इसके पश्चात् आवेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 14.10.2011 के माध्यम से अनावेदक को उपरोक्त के संबंध में लिखित सूचना प्रेषित की गई, जिसके पश्चात् अनावेदक द्वारा पत्र आगामी भुगतान के संबंध में पत्र प्रेषित किया गया। आवेदकगण के अनुसार उन्होंने पत्र दिनांक 24.01.2012 के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान निर्माण की धीमी गति के संबंध में आपत्ति भी दर्ज कराई थी, जिसके जवाब में अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 24.02.2012 के माध्यम से दिनांक 01.12.2012 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य प्लिन्थ स्तर पर होना स्वीकार किया था। आवेदकगणों द्वारा दिनांक 17.04.2012 को रूपये 10,000/- का भुगतान किया गया तथा दिनांक 08.05.2012 को प्रश्नाधीन मकान के रजिस्टर्ड लीज डीड का निष्पादन किया गया।

आवेदकगण ने पत्र दिनांक 01.01.2013 के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान के निर्माण स्तर तथा उक्तानुसार भुगतान की जाने वाली राशि के संबंध में अवगत कराया है। आवेदकगण ने दिनांक 01.06.2012 को रूपये 7,39,000 एवं दिनांक 22.09.2012 को रूपये 7,39,000/- का भुगतान किया है। आवेदकगण के अनुसार उन्होंने प्रश्नाधीन मकान का भौतिक निरीक्षण किये जाने पर निर्माण संबंधी विसंगतियों के संदर्भ में अनावेदक को पत्र दिनांक 22.07.2013 के माध्यम से सूचित करते हुए आपत्ति दर्ज कराई। आवेदकगण ने दिनांक 17.11.2013 को निर्माणाधीन मकान का भौतिक निरीक्षण कर पत्र दिनांक 21.11.2013 के माध्यम से विसंगतियों के संबंध में अवगत कराया है। अनावेदक ने उपरोक्त शिकायत पत्र के परिप्रेक्ष्य में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सहायक अभियंता को शिकायत के बिन्दुवार निराकरण के लिए पत्र प्रेषित करते हुए पत्र में प्रश्नाधीन भवन का निर्माण कार्य दिनांक 13.10.2013 को 95% पूर्ण होने का लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने उक्त पत्र में आवेदकगण को चौथी किश्त का भुगतान करने का लेख किया गया है। अनावेदक ने दिनांक 04.03.2015 को पत्र प्रेषित करते हुए आवेदकगण को दिनांक 15.04.2015 के पूर्व रूपये 11,19,960/- भुगतान करने हेतु निर्देशित किया है। इसके पश्चात् आवेदकगणों द्वारा निर्माणाधीन मकान का पुनः भौतिक निरीक्षण किया गया एवं निर्माण संबंधी विसंगतियों को पत्र दिनांक 25.04.2015 के माध्यम से अवगत कराते हुए आपत्ति दर्ज कराई गई है। अनावेदक द्वारा दिनांक 11.05.2015 को उक्त पत्र की अभिस्वीकृति भी प्रदान की गई है।

अनावेदक द्वारा आवेदकगण की शिकायतों को दरकिनार करते हुए पत्र दिनांक 03.04.2016 द्वारा रूपये 12,14,224/- का भुगतान करने अंतिम सूचना प्रेषित की गई। जबकि आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान के पेटे में रूपये 27,48,000/- का भुगतान किया जा चुका है एवं रूपये 7,27,000/- का भुगतान शेष है। उक्त पत्र के परिप्रेक्ष्य में आवेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 02.05.2016 के

माध्यम से वास्तविक तथ्यों एवं आर्थिक क्षति के संबंध में सूचित किया गया। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं करते हुए केवल पत्र प्रेषित कर धनराशि की मांग की जाती रही है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान/प्रोजेक्ट से संबंधित अनुमति व अनुज्ञा संबंधी दस्तावेज भी उपलब्ध नहीं कराये हैं।

अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 10.02.2016, 08.09.2016, 22.08.2017, 10.10.2018, 04.05.2018, 01.06.2019, 01.07.2019 के माध्यम से पुनः धनराशि की मांग की गई है, परन्तु आवेदकगणों की शिकायत का निराकरण नहीं किया गया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने एकपक्षीय ब्याज की गणना की है एवं गुणवत्ताविहीन मकान निर्मित कर आवेदकगण को अत्यधिक विलंब से उपलब्ध कराये जाने का प्रयास किया गया है। अतः आवेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाये जाने तथा उनके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने एवं अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध अपने आवेदन में 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 ने दिनांक 12.09.2019 को प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा संयुक्त रूप से छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित आवासीय कॉलोनी ग्रीन वैली सिटी, बोरियाकला रायपुर में पीपल-1 टाईप भवन बुक करने हेतु स्ववित्तीय योजनांतर्गत आवेदन दिनांक 10.02.2011 को आबंटन के नियम व शर्तों को मान्य कर किया गया था तथा दिनांक 22.02.2011 को उन्हें भवन क्रमांक-पीपल-1/91 आबंटित किया गया। इस आबंटन पत्र में आवेदकगण को यह अवगत कराया गया था कि भवन की कीमत अनुमानित है और भवन के मूल्य में वृद्धि संभावित है, जिसका वास्तविक मूल्य निर्धारण आधिपत्य के समय किया जावेगा। आवेदकगण को इस पत्र के माध्यम में भुगतान की जाने वाली किश्तों की भी जानकारी दी गई थी।

अनावेदक के अनुसार द्वितीय किश्त की राशि रूपये 7,39,000/- दिनांक 17.04.2012 तक देय थी, परन्तु आवेदकगण द्वारा उक्त दिनांक तक केवल रूपये 10,000/- का भुगतान किया गया। प्रथम किश्त भुगतान उपरांत आबंटित संपत्ति की भूमि की लीज डीड निष्पादन का नियम एवं प्रक्रिया मण्डल में होने के कारण प्रश्नाधीन भूमि की रजिस्टर्ड लीज डीड दिनांक 08.05.2012 को निष्पादित किया गया। आवेदकगण द्वारा द्वितीय किश्त की राशि दो माह विलंब से प्रदाय की गई, तृतीय किश्त की राशि चार माह विलंब से एवं चतुर्थ किश्त की राशि का इक्कतीस माह के विलंब पश्चात् भुगतान किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् मकान का अंतिम मूल्य निर्धारित करते हुए आवेदकगण को पत्र दिनांक 04.03.2015 को प्रेषित कर भवन का कुल विक्रय मूल्य रूपये 36,53,434/- होने एवं किश्त भुगतान की विलंबित अवधि का ब्याज रूपये 2,14,526/- होने की जानकारी देते हुए शेष राशि रूपये 11,19,960/- की मांग की गई है। आवेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने भी उक्त पत्र के माध्यम से सूचित किया गया। परन्तु आवेदकगण द्वारा आज दिनांक तक शेष रकम का भुगतान नहीं किया गया है। इसलिए नियमानुसार ब्याज अधिरोपित किये जाने के कारण दिनांक 25.07.2019 तक आवेदकगण द्वारा देय शेष राशि 17,46,500/- है। उक्त राशि के संबंध में आवेदकगण को पत्र दिनांक 01.07.2019 को प्रेषित किया गया है।

अनावेदक के अनुसार आवेदकगण रायपुर शहर से दूर क्षेत्र बोरियाकला में स्थित प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य मूलभूत शहरी क्षेत्र के अभाव में नहीं लेना चाहती हैं और मेन्टेनेन्स व रखखाव शुल्क से बचने के लिए शेष राशि का भुगतान लंबित कर आधिपत्य प्राप्त नहीं कर रही हैं। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कुशल इंजीनियर्स के मार्गदर्शन में, पंजीकृत ठेकेदारों के माध्यम से तथा समुचित गुणवत्ता की सामग्री का निविदा द्वारा क्रय कर किया गया है। प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता में किसी प्रकार की विसंगति नहीं है। अतः अनावेदक ने आवेदकगण 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण प्रश्नाधीन मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदक के बोरियाकला, रायपुर में स्थित आवासीय प्रोजेक्ट ग्रीन वैली सिटी में पीपल-1 टाईप भवन दिनांक 10.02.2011 को बुक किया गया था। अनावेदक द्वारा आबंटन पत्र दिनांक 22.02.2011 के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-पीपल-1/91 आबंटित किया गया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्टर्ड लीज डीड दिनांक 08.05.2012 को निष्पादित की गई है। उपरोक्त उल्लेखित आबंटन पत्र एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आबंटन पत्र में स्ववित्तीय योजनांतर्गत प्रश्नाधीन मकान की अनुमानित लागत रूपये 34,75,000/- उल्लेखित है तथा यह राशि निम्नलिखित भुगतान अनुसूची किश्तों में प्रदाय किये जाने का उल्लेख है :-

| क्रमांक | किश्त देय | देय दिनांक | देय राशि |
|---------|---------------|---|-----------------|
| | पंजीयन राशि | दिनांक 10.02.2011 | 5,21,000 /— |
| 1. | प्रथम किश्त | दिनांक 31.05.2011 या 20% वित्तीय प्रगति होने पर | 7,39,000 /— |
| 2. | द्वितीय किश्त | दिनांक 31.08.2011 या 40% वित्तीय प्रगति होने पर | 7,39,000 /— |
| 3. | तृतीय किश्त | दिनांक 31.12.2011 या 60% वित्तीय प्रगति होने पर | 7,39,000 /— |
| 4. | चतुर्थ किश्त | दिनांक 31.03.2012 या 80% वित्तीय प्रगति होने पर | 7,37,000 /— |
| 5. | पंचम किश्त | अंतिम मूल्य निर्धारण पश्चात् आधिपत्य पूर्व | अन्य प्रभार+10% |

उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित है कि किश्त देय दिनांक, उपरोक्त उल्लेखित दिनांक या निर्माणाधीन भवनों के औसत कार्य की प्रगति के आधार पर जो भी तिथि बाद में आये, पर देय होगी तथा औसत कार्य की प्रगति का निरीक्षण आबंटिती स्वयं कार्य स्थल पर उपस्थित होकर कर सकता है। विलंब से किश्त की राशि जमा करने पर 15% की दर से ब्याज राशि अधिरोपित करने का भी प्रावधान आबंटन पत्र में है। अतः उपरोक्त दस्तावेज के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन भवन का विज्ञापित मूल्य 34,75,000 /— अनुमानित मूल्य है एवं अंतिम मूल्य निर्धारण उपरांत शेष राशि अन्य प्रभारों के सहित पंचम किश्त के रूप में दी जानी है। यह भी स्थापित होता है कि किश्तों की गणना के लिए अंतिम निर्धारित तिथि भुगतान अनुसूची में उल्लेखित तिथि एवं निर्माणाधीन भवनों के औसत निर्माण कार्य की प्रगति के आधार पर प्राप्त तिथि में से जो बाद की तारीख है, वह होगी।

आवेदकगण को प्रथम किश्त का भुगतान दिनांक 31.05.2011 या 20% वित्तीय प्रगति उपरांत, जो भी बाद की तिथि हो, के आधार पर करना था। आवेदकगण ने प्रथम किश्त का भुगतान दिनांक 18.06.2011 को किया है। इसी प्रकार आवेदकगण ने द्वितीय किश्त का भुगतान भी दिनांक 17.04.2012 एवं 02.06.2012 को किया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि आवेदकगण द्वारा प्रथम किश्त के भुगतान में कोई विलंब नहीं किया गया है।

आवेदकगण ने दिनांक 24.01.2012 को पुनः अनावेदक को द्वितीय किश्त भुगतान हेतु प्रश्नाधीन मकान में 40% वित्तीय प्रगति नहीं होने के संबंध में सूचित किया गया है, जिसके जवाब में अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 24.02.2012 द्वारा सूचित किया गया है कि दिनांक 01.02.2012 की स्थिति में प्रश्नाधीन मकान

की भौतिक प्रगति “Plinth work in progress” स्तर पर है। इससे यह प्रमाणित होता है कि प्रश्नाधीन मकान की वित्तीय प्रगति द्वितीय किश्त भुगतान दिनांक 31.08.2011 तक 40% नहीं थी। अनावेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह ज्ञात हो, कि प्रश्नाधीन मकान की वित्तीय प्रगति किश्त भुगतान हेतु निर्धारित समयावधि के अनुरूप है अथवा नहीं। चूँकि किश्त भुगतान हेतु निर्धारित समयावधि आबंटन पत्र में उल्लेखित दिनांक अथवा अनुपातिक वित्तीय प्रगति में से जो भी बाद की तिथि है पर आधारित है। इसलिए यह प्रमाणित करना आवश्यक हो जाता है कि क्या प्रश्नाधीन मकान की अनुपातिक वित्तीय प्रगति निर्धारित समयावधि के पूर्व हुई अथवा नहीं ? परन्तु अनावेदक इस बात को प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि आवेदकगण द्वारा वित्तीय प्रगति के आधार पर द्वितीय एवं तृतीय किश्तों का भुगतान करने में विलंब किया गया है। अतः आवेदकगण पर उक्त किश्तों के भुगतान में विलंब किये जाने के कारण अधिरोपित ब्याज राशि उचित नहीं है।

आवेदकगण ने यह स्वीकार किया है कि उन्होंने चौथी किश्त का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया है। आवेदकगण को अनावेदक ने उक्त राशि के भुगतान हेतु लगातार सूचित किया है। अतः उक्त किश्त के भुगतान में हुये विलंब हेतु अनावेदक द्वारा अधिरोपित ब्याज राशि उचित है।

अनावेदक द्वारा दिनांक 07.03.2015 को पत्र के माध्यम से भवन का अंतिम मूल्य निर्धारण कर, अन्य शुल्कों सहित भवन का कुल मूल्य रूपये 36,53,434/- होने की सूचना दी गई है तथा विलंब अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 2,14,526/- बताई गई है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 28.09.2012 तक रूपये 27,48,000/- (अनुमानित मूल्य) का भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा आबंटन की नियम एवं शर्तों और आबंटन पत्र दोनों में यह उल्लेख किया गया है कि प्रश्नाधीन भवन का विज्ञापित मूल्य अनुमानित है। जिससे सहमत होकर ही आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान क्रय किया गया है। किन्तु आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान के अंतिम निर्धारित मूल्य 36,53,434/- में से (36,53,434 – 27,48,000 =) 9,05,434/- भुगतान हेतु शेष है। साथ ही चतुर्थ किश्त के भुगतान में हुये विलंब हेतु अधिरोपित ब्याज राशि भी भुगतान हेतु शेष है। जब तक आवेदकगण द्वारा उक्त राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक आवेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य दिलाया जाना उचित नहीं है। निश्चित तौर पर प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य में विलंब हेतु आवेदकगण उत्तरदायी है। अतः आवेदकगण किसी ब्याज राशि की हकदार नहीं है।

आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता की कमी के संबंध में प्रस्तुत साक्ष्य में ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके, कि अनावेदक द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य किया गया है।

अनावेदक द्वारा वर्ष, 2015 से लगातार आवेदकगण को शेष राशि जमा कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया जाता रहा है। परन्तु आवेदकगण द्वारा शेष राशि जमा नहीं की गई है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण द्वारा उल्लेखित निर्माण संबंधी विसंगतियाँ, निर्माण की गुणवत्ता के स्थान पर फिनिशिंग कार्य से संबंधित है। अनावेदक द्वारा उक्त विसंगतियों को दूर कर ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना चाहिए।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. आवेदकगण प्रश्नाधीन मकान के अंतिम निर्धारित मूल्य अनुसार शेष राशि, सह विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि, इस तरह कुल रूपये 17,46,500/- का भुगतान अनावेदक को दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे।
 2. उपरोक्त राशि की प्राप्ति उपरांत अनावेदक फिनिशिंग कार्य संबंधी विसंगतियों को दूर कर, प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदकगण को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष