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

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2019-00805**

– **समक्ष** –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्रीमती जानकी बाई साहू, पति–श्री जगन्नाथ साहू,
निवासी–पुराना सिविल लाईन, शास्त्री चौक,
जिला–महासमुंद (छ.ग.) .................... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा–संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,
संभाग–महासमुंद, जिला–महासमुंद (छ.ग.) ..................... **अनावेदक**

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–21 / 11 / 2019)</u>

आवेदिका श्रीमती जानकी बाई साहू, पति–श्री जगन्नाथ साहू, निवासी–पुराना सिविल लाईन, शास्त्री चौक, जिला–महासमुंद (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदक के मचेवा, जिला–महासमुंद स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत ई.डब्ल्यू. एस. फ्लैट दिनाँक 17.03.2017 को बुक किया था, जिसका अंतरिम आबंटन आदेश दिनाँक 26.07.2017 को जारी किया गया। आवेदिका के अनुसार बुकिंग के समय प्रकाशित विज्ञापन में प्रश्नाधीन फ्लैट की रजिस्ट्री निःशुल्क होना उल्लेखित है। परन्तु अब अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किये जाने हेतु पंजीयन शुल्क की मांग की जा रही है। अनावेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य भी 18 माह के भीतर सौंपना था। परन्तु आवेदन दिनाँक तक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। अतः आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट की निःशुल्क रजिस्ट्री करवाने अनावेदक को निर्देशित करने तथा शेष निर्माण कार्य 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. अनावेदक ने दिनाँक 17.09.2019 को अपने जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुए उल्लेख किया है कि आवेदिका को जारी अंतरिम आबंटन आदेश में स्पष्ट उल्लेखित है कि भवन की संपूर्ण लागत राशि प्राप्त होने तथा पंजीकृत लीज डीड निष्पादन उपरांत ही भवन का आधिपत्य दिया जायेगा। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान आधिपत्य प्राप्ति हेतु तैयार है। परन्तु आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री की कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य प्राप्ति नहीं हो सकी है। अनावेदक ने भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका–8,15,19 व 36 का उल्लेख करते हुए बताया है कि आवेदिका को निर्धारित किश्तों का निर्धारित समयावधि में भुगतान करना था एवं विलंब की स्थिति में विलंबित अवधि का ब्याज भी देना होगा, जिसे स्वीकार करते हुए भी आवेदिका ने प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग की थी।

अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन ई.डब्ल्यू.एस. मकान हेतु आवेदिका को प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत रूपये 2,30,000/– की सब्सिडी भी प्राप्त हुई है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित विज्ञापन में रजिस्ट्री निःशुल्क होने के संबंध में बताया है कि उक्त विज्ञापन में नियम एवं शर्ते लागू होना उल्लेखित है। भवन आबंटन की नियम एवं शर्तों में निःशुल्क रजिस्ट्री का प्रावधान नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने नियम एवं शर्तों से सहमत होने उपरांत ही प्रश्नाधीन फ्लैट बुक किया है। अतः अनावेदक ने आवेदिका का आवेदन 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 मकान हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने दिनाँक 17.03.2017 को प्रश्नाधीन ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट को प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत

बुक किया था, जिसमें उसे शासन द्वारा रूपये 2,30,000/– की सब्सिडी भी प्राप्त हुई है। यह प्रमाणित तथ्य है कि दिनाँक 26.07.2017 को जारी अंतरिम आबंटन आदेश में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदिका को रूपये 2,55,000/– का भुगतान दिनाँक 30.09.2017 से दिनाँक 30.06.2018 तक रूपये 63,750/– की चार समान त्रैमासिक किश्तों में करना था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदिका ने दिनाँक 02.07.2018 तक रूपये 2,55,000/– का भुगतान अनावेदक को किया है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका को आज दिनाँक तक फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है एवं पंजीकृत लीज डीड का भी निष्पादन नहीं हुआ है। अनावेदक के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण है एवं आवेदिका द्वारा पंजीकृत लीज डीड निष्पादन शुल्क जमा नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य प्रदाय करना शेष है, किंतु आवेदिका ने बताया है कि प्रश्नाधीन ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट बुक करते समय अनावेदक द्वारा भवन की रजिस्ट्री निःशुल्क होना बताते हुए विज्ञापन भी प्रकाशित किया गया था।

अनावेदक द्वारा प्रकाशित विज्ञापन एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इसके अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक ने विज्ञापन में भवन की रजिस्ट्री निःशुल्क होने का लेख किया है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान उपरोक्त तथ्य को स्वीकार करते हुए यह बताया गया है कि उसने यह विज्ञापन राज्योत्सव के समय नवम्बर, 2016 में सीमित अवधि हेतु प्रकाशित किया था एवं जिन आबंटितियों ने राज्योत्सव के समय प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान बुक किया है, केवल वे ही निःशुल्क रजिस्ट्री हेतु पात्र है। जबकि आवेदिका द्वारा राज्योत्सव उपरांत माह मार्च, 2017 में प्रश्नाधीन मकान की बुकिंग की गई है। अतः अनावेदक के अनुसार आवेदिका निःशुल्क रजिस्ट्री हेतु पात्र नहीं है। परन्तु आवेदिका का कथन है कि उसे यह विज्ञापन प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग के समय प्रदाय किया गया था।

उभय पक्षों द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों – बुकिंग/पंजीयन आवेदन पत्र, आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तें, अंतरिम आबंटन आदेश के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि प्रकाशित विज्ञापन के अलावा कहीं भी रजिस्ट्री निःशुल्क किये जाने का प्रावधान नहीं है। किन्तु प्रकाशित विज्ञापन में निःशुल्क रजिस्ट्री स्पष्टतः उल्लेखित है। चूँकि विवादित विज्ञापन में निःशुल्क रजिस्ट्री के साथ–साथ नियम एवं शर्तें लागू होना भी उल्लेखित है, ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि क्या विज्ञापन केवल सीमित समय अवधि के लिए था ? या विज्ञापन संपूर्ण प्रोजेक्ट अवधि हेतु है ? यह भी

जानना आवश्यक है कि क्या अनावेदक ने विवादित विज्ञापन राज्योत्सव के पश्चात् भी उपयोग किया है ? उभय पक्ष इस संबंध में अपने कथन को प्रमाणित करने में असफल रहे है एवं उपरोक्त जानकारी प्रश्नाधीन शिकायत में आधिपत्य प्राप्ति में हुए विलंब का प्रमुख कारण है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त तथ्यात्मक प्रश्नों पर कोई निष्कर्ष प्राप्त करना संभव नहीं है। किन्तु इस बात से भी इंकार नहीं किया जा सकता कि आवेदिका द्वारा निःशुल्क रजिस्ट्री के विज्ञापन से प्रभावित होकर ही भवन का पंजीयन कराया गया होगा। रजिस्ट्री शुल्क की राशि प्रमोटर को प्राप्त नहीं होती है, अपितु यह शासकीय आय का श्रोत है। इस बात को ध्यान में रखते हुए यह आवश्यक हो जाता है कि रजिस्ट्री शुल्क संबंधी विवाद का निराकरण किया जाये। परन्तु प्रकरण में उपलब्ध दस्तावेजों से इस तथ्यात्मक विवाद का निराकरण संभव नहीं है। चूँकि उपरोक्त शिकायत छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल से संबंधित है। अतः आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा निः शुल्क रजिस्ट्री के संबंध में समाधानकारक निराकरण कर प्राधिकरण को अवगत कराना चाहिए।

उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन वाद मुख्यतः निःशुल्क रजिस्ट्री संबंधी विज्ञापन के कारण संस्थित है एवं इसी वजह से आवेदिका को प्रश्नाधीन आवास का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः न्यायहित में यह उचित होगा कि विलंबित किश्त भुगतान हेतु आवेदिका से कोई अतिरिक्त ब्याज राशि नहीं ली जानी चाहिए।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल दो माह के भीतर विवादित विज्ञापन के संबंध में समाधानकारक निर्णय कर प्रश्नाधीन ई.डब्ल्यू.एस फ्लैट की लीज डीड निष्पादित कर, आधिपत्य आवेदिका को प्रदाय करना सुनिश्चित करे। आवेदिका भी लीज डीड निष्पादन हेतु अनावेदक को सहयोग प्रदान करे।

सही / –
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / –
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / –
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष