



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00880

— समक्ष —

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

श्रीमती सृष्टि झाबक, पति—श्री प्रतीक जैन,  
निवासी—मकान नं.—4, एकता कैम्पस,  
अश्वनी नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
द्वारा—संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,  
संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—3, मौलश्री विहार,  
व्ही.आई.पी. रोड, पुरैना, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—सेक्टर—16, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17 / 12 / 2019)

आवेदिका श्रीमती सृष्टि झाबक, पति—श्री प्रतीक जैन, निवासी— मकान नं.—4, एकता कैम्पस, अश्वनी नगर, 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 अनावेदक के नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत मकान के लिए दिनांक 29.02.2016 को रुपये 30,000/- पंजीयन राशि सहित आवेदन प्रस्तुत किया था, जिसके उपरांत अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर—16 में पाँचवी मंजिल पर स्थित प्लैट क्रमांक—80 / 504 आबंटित किया गया। आवेदिका ने दिनांक 06.09.2016 से दिनांक 13.02.2018 तक छह किशतों में, सौदे की संपूर्ण राशि रुपये 8,50,550/- का भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को आवेदन दिनांक से 3 वर्ष 6 माह पश्चात् दिनांक 29.08.2019 तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य सौंपना था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने नियम व शर्तों में प्रोजेक्ट की समयावधि 3 वर्ष 6 माह बताई है, किंतु आधिपत्य सौंपने की समयावधि का उल्लेख नहीं किया है। किशतों के भुगतान में विलंब होने पर आवेदिका ने नियमानुसार ब्याज का भुगतान भी किया है। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 25.06.2019 एवं 22.08.2019 के माध्यम से

आवेदिका को सूचना दी गई है कि आबंटित प्रकोष्ठ भवन कार्य पूर्ण होने में एक से डेढ़ वर्ष तक का अतिरिक्त समय लगने की संभावना है एवं आवेदिका को अन्य प्रकोष्ठ भवन में फ्लैट आबंटित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। आवेदिका के अनुसार यदि अनावेदक को प्रश्नाधीन योजना में फ्लैट प्रदाय करने में समस्या थी, तो उसे आवेदिका को पूर्व में ही सूचित करना चाहिए था। किन्तु अनावेदक द्वारा सौदे की संपूर्ण राशि प्राप्त करने उपरांत आवेदिका को उपरोक्त सूचना तथा प्रस्ताव दिया गया है। अतः आवेदिका ने भवन आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तों के नियम 33 का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई राशि ब्याज सहित दिलाये जाने तथा 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 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 27.11.2019 को प्रस्तुत जवाब में यह बताया है कि शहरी गरीबों को किफायती दरों पर आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से नवा रायपुर अटल नगर स्थित सेक्टर-16, 30 एवं 34 में प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत ई.डब्ल्यू.एस. व एल.आई.जी प्रकोष्ठ भवनों का निर्माण कार्य फरवरी, 2016 में प्रारंभ किया गया, जिसकी अनुमानित पूर्णता अवधि 36 माह थी। आवेदिका ने दिनांक 29.02.2016 को पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- सहित आवेदन प्रस्तुत किया था एवं दिनांक 26.06.2016 को उन्हें सेक्टर-16 में पाँचवी मंजिल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-80/504 आबंटित किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा दिनांक 13.02.2018 तक कुल रूपये 8,50,550/- का भुगतान किशतों में किया गया है। किन्तु प्रश्नाधीन योजना में एल.आई.जी प्रकोष्ठ भवनों के विरुद्ध आबंटितियों से प्राप्त पंजीयन की संख्या कम होने तथा व्यय राशि के विरुद्ध आबंटितियों से प्राप्त राशि कम होने के कारण सेक्टर-16 में 07 प्रकोष्ठ ब्लॉक्स (ब्लॉक क्रमांक-75,76,77,78,79,80 व 81) का निर्माण कार्य यथास्थिति में रोक दिया गया है। इस संबंध में आवेदनकर्ताओं को पत्र दिनांक 25.06.2019 के माध्यम से सूचित करते हुये बताया गया है कि वे बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के आबंटित आवास में परिवर्तन कर प्रस्ताव अनुसार अन्य आवास आबंटित करा सकते हैं। किन्तु आवेदिका ने उक्त प्रस्ताव से असहमत होते हुये प्रश्नाधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक के अनुसार उन्होंने आवेदिका को निर्माणाधीन ब्लॉक नं.-32 में प्रकोष्ठ क्रमांक-503 आबंटित करने का प्रस्ताव दिया है, जिसका निर्माण कार्य सह भूमि विकास कार्य 80 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है। किन्तु आवेदिका ने स्वयं

योजना से आबंटन वापस लेने की मांग की है। आबंटन के नियम एवं शर्तों की कंडिका-7 अनुसार पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती किया जाकर बिना ब्याज के जमा की गई राशि वापस की जा सकती है। अतः अनावेदक ने उपरोक्तानुसार जमा की गई राशि वापस करने हेतु सहमति व्यक्त करते हुये आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार 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 की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं स्थापित तथ्य है कि आवेदिका ने प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत प्रश्नाधीन फ्लैट आबंटन हेतु दिनांक 29.02.2016 को आवेदन किया था तथा दिनांक 25.06.2016 को उसे ब्लॉक क्रमांक-80 में पंचम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-504 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने किशतों में दिनांक 13.02.2018 तक कुल राशि रूपये 8,50,550/- का भुगतान किया है।

यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक शर्तों के अनुरूप प्रश्नाधीन फ्लैट निर्धारित अवधि में बनाकर सौंपने में असफल रहा है। अपितु फरवरी, 2016 से 36 माह की निर्धारित समयावधि के लगभग पूर्ण होने पश्चात् जून, 2019 में आवेदिका को फ्लैट बनाकर देने में असफल रहने की सूचना देते हुये अन्य ब्लॉक में समकक्ष फ्लैट आबंटित करने का प्रस्ताव रखा था। अनावेदक ने प्रस्ताव में यह भी अवगत कराया है कि भवन परिवर्तन हेतु कोई अतिरिक्त शुल्क देय नहीं होगा तथा पूर्व आबंटित भवन का नक्शा संशोधित कर 1 बी.एच.के. के स्थान पर 2 बी.एच.के. मण्डल द्वारा अपने व्यय से किया जा सकता है। परन्तु आवेदिका द्वारा अनावेदक का प्रस्ताव अस्वीकार किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदिका ने करार के अनुरूप सौदे की संपूर्ण राशि अदा कर दी है, उसके पश्चात् भी तयशुदा अवधि में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण नहीं हुआ है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा करारशुदा फ्लैट का निर्माण पूर्ण कर आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-7 "पंजीयन राशि भवन के मूल्य में समायोजित की जावेगी। पंजीयन स्वीकृत होने के बाद जमा राशि वापस चाहने पर मूल चालान/रसीद प्रस्तुत करने पर पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी तथा कोई भी ब्याज जमा राशि पर देय नहीं होगा" लागू नहीं होगी। अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि पंजीयन में कमी के कारण प्रश्नाधीन ब्लॉक के निर्माण को

रोका गया है। अतः आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तों की कंडिका-33 "ऐसी योजना/योजनाएँ जिनमें पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होते अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण योजना/योजनाओं ली जानी मण्डल हित में नहीं होगा, संपूर्ण योजना या योजना का कुछ भाग निरस्त करने हेतु मण्डल स्वतंत्र होगा तथा इस कारण पंजीयनकर्ता का कोई भी दावा मान्य नहीं होगा। पंजीयनकर्ताओं को उनकी जमा राशि 7.5% ब्याज के साथ उनके द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये बैंक खाते में स्थानांतरित कर या चेक द्वारा वापस किया जायेगा" लागू होगी। अतः आवेदिका भुगतान की गई सह ब्याज राशि की वापसी की हकदार है।

आवेदिका द्वारा रूपये 8,50,550/- का भुगतान दिनांक 13.02.2018 तक अनावेदक को किया गया है। अतः आवेदिका भुगतान की गई राशि सहित लगभग 1 वर्ष 10 माह की अवधि हेतु 7.5% की दर से ब्याज राशि रूपये 1,16,950/- की प्राप्ति की हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 8,50,550/- उसे दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 1,16,950/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही/-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष