छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-00955**

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

श्री ओमकेश्वर देवांगन, पिता–श्री पुनाराम देवांगन,
निवासी–सुधीर मुखर्जी वार्ड,
हनुमान नगर, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

<u>विरूद्ध</u>

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र–V
निवासी–सेजबहार, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

(प्रोजेक्ट–''अटल विहार योजना'', उरला, तहसील–अभनपुर, रायपुर)

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक–07 / 07 / 2020)</u>

आवेदक श्री ओमकेश्वर देवांगन, पिता–श्री पुनाराम देवांगन, निवासी– सुधीर मुखर्जी वार्ड, हनुमान नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावदेक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट अटल विहार योजना, उरला, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर में स्ववित्तीय आधार पर जूनियर एम.आई.जी. टाइप–II–54 क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके उपरांत अनावेदक द्वारा भवन दिनाँक 10.11. 2015 को आबंटित किया गया। आवेदक के अनुसार विवादित मकान के कुल मूल्य रूपये 23,55,000 / – में से मुख्यमंत्री कर्मचारी आवास योजना अंतर्गत 10 प्रतिशत अर्थात् 2,35,000 / – की कटौती पश्चात् भुगतान योग्य राशि रूपये 21,19,500 / – है। आवेदक ने बैंक से ऋण लेकर चार किश्तों में दिनाँक 27.02.2019 तक सम्पूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। हालांकि आवेदक द्वारा लगातार अनुरोध करने पर अनावेदक ने दिनाँक 23.07.2019 को पट्टा विलेख निष्पादित कर दिया है, किन्तु आज दिनाँक तक विवादित मकान का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। आवेदक का कथन है कि मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण उसे बैंक ऋण की किश्त के साथ–साथ मासिक किराये का भी आर्थिक भार पड़ रहा है व कार्यालय

आने–जाने हेतु लंबी दूरी तय करनी पड़ रही है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक–6 दिनाँक 15.03.2011 का उल्लेख करते हुये विवादित मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने भुगतान दिनाँक से आधिपत्य प्राप्ति तक की विलंबित अवधि के लिये ब्याज राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का भी 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह बताया है कि आवेदक ने अनावेदक के ग्राम–उरला, तहसील–अभनपुर, जिला–रायपुर स्थित प्रोजेक्ट अटल विहार योजना में जूनियर एम.आई.जी. भवन क्रय करने हेतु दिनाँक 10.11.2015 को आवेदन किया था। तत्पश्चात् अनावेदक द्वारा पत्र दिनाँक 10.11.2015 के माध्यम से आवेदक को जूनियर एम.आई.जी. टाइप–II–54, कुल मूल्य रूपये 23,55,000/– आबंटित किया गया। मुख्यमंत्री कर्मचारी आवास योजनांतर्गत आवेदक को रूपये 2,35,500/– की छूट प्रदान की गई। अनावेदक ने लेख किया है कि कॉलोनी विकास कार्य प्रारंभ करने में विलंब होने के कारण उसने समस्त हितग्राहियों को पत्र के माध्यम से शेष राशि की किश्तों में भुगतान की अवधी को बढ़ाये जाने की सूचना प्रदान की। अनावेदक ने इस संबंध में पत्र दिनाँक 18.07.2016, 19.04.2017, 05.09.2017 तथा 24.08.2018 के माध्यम से आवेदक को भी सूचित किया है। अनावेदक द्वारा दिनाँक 23.07.2019 को आबंटित भवन की रजिस्ट्री की कार्यवाही की जा चुकी है। अनावेदक ने अंतिम आबंटन आदेश दिनाँक 29.11.2019 के माध्यम से आवेदक को अवगत कराया है कि भवन निर्माण में हुए विलंब के लिए उसे प्रदान की गई ब्याज राशि रूपये 1,35,031.90/– तथा मुख्यमंत्री कर्मचारी आवास योजना के अंतर्गत प्रदान की गई छूट की राशि रूपये 2,50,200/– है। उक्त आबंटन आदेश में यह भी लेख किया गया है कि आवेदक रूपये 2,731/– प्राप्त करने का अधिकारी है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित मकान आधिपत्य हेतु तैयार है तथा आवेदक स्थल निरीक्षण कर मकान का आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने अपने सेवा कार्य में कोई त्रुटि नहीं की है तथा आवेदक को विलंब की अवधि के लिए ब्याज का लाभ भी प्रदान किया है, अतः आवेदक किसी और अनुतोष प्राप्ति का अधिकारी नहीं है। अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुए प्रतिकरात्मक खर्च की राशि रूपये 50,000/– दिलाये 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 :–

– क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु** :– प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदक के आवेदन पर अपने प्रोजेक्ट ''अटल विहार योजना'' ग्राम–उरला (अभनपुर) जिला–रायपुर में जूनियर एम.आई.जी. टाइप–II–54, भवन, कुल मूल्य रूपये 23,55,000/– में दिनाँक 10.11.2015 को आवेदक को आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने मुख्यमंत्री कर्मचारी आवास योजना अंतर्गत आवेदक को विक्रय मूल्य में 10 प्रतिशत की छूट अर्थात राशि रूपये 2,35,500/– का लाभ प्रदान किया है। इस प्रकार आवेदक ने आबंटन की शर्तों के अनुरूप विवादित मकान हेतु कुल रूपये 21,19,500/– का भुगतान निम्नलिखित किश्तों में किया है :–

क्रं.	भुगतान की दिनाँक	भुगतान की गई राशि
1.	पंजीयन राशि	3,53,000/–
2.	30.01.2016	4,41,625/–
3.	30.05.2016	4,41,625/–
4.	24.10.2018	4,41,625/–
5.	27.02.2019	4,41,625/–
	योग	**21,19,500/–**

प्रकरण में उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक ने भुगतान की तिथी को परिवर्तित कर इस संबंध में क्रमशः पत्र दिनाँक 18.07.2016, 19.04.2017, 04.09.2017 तथा 24.08.2018 के माध्यम से आवेदक को सूचित किया है, जिसके अनुरूप ही आवेदक ने किश्तों में राशि का भुगतान किया है। साथ ही विवादित मकान की पंजीकृत लीज–डीड का निष्पादन दिनाँक 23.07.2019 को हो चुका है। परन्तु आवेदक ने विवादित मकान का निर्माण अपूर्ण होना बताते हुए मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने का लेख किया है। आवेदक ने आधिपत्य में हुए विलंब हेतु मंडल के परिपत्र क्रमांक–6 दिनाँक 15.03.2011 के अनुसार विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि की भी मांग की है। अनावेदक ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने का लेख करते हुए यह बताया है कि आवेदक स्थल निरीक्षण कर विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने यह भी

उल्लेख किया है कि आवेदक को ब्याज राशि रूपये 1,35,031.90/— का लाभ प्रदान किया जा चुका है तथा अंतिम आबंटन आदेश दिनाँक 30.12.2019 के माध्यम से आवेदक को ब्याज राशि रूपये 2,731/— मंडल से प्राप्त करने का अधिकारी होने के संबंध में सूचित किया गया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने दिनाँक 28.02.2020 को विवादित मकान का आधिपत्य आवेदक को प्रदान कर दिया है। परन्तु आवेदक ने शपथ पत्र प्रस्तुत कर उक्त आधिपत्य को अपूर्ण बताते हुए लेख किया है कि अनावेदक ने जल का कोई प्रबंध नहीं किया है, ना ही सोलर पैनल लगाया है। आवेदक ने कॉलोनी के शेष कार्य— स्ट्रीट लाईट, निकासी आदि भी समुचित नहीं होने का लेख किया है तथा भवन निर्माण में हुए विलंब के कारण जोड़ी गई जी.एस.टी. राशि रूपये 2,68,071.51/— के भुगतान हेतु अनावेदक को उत्तरदायी बताया है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजो के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों से सहमत होने उपरांत ही विवादित मकान को क्रय किया गया है। इस संबंध में नियम क्रमांक—30 (ब) के अनुसार ''भवन के विज्ञापित अनुमानित मूल्य के अतिरिक्त अग्रिम लीजरेन्ट, भू—संधारण शुल्क, कॉमन सर्विस चार्जेस, बीमा शुल्क तथा राज्य शासन के अन्य प्रभार एवं नल कनेक्शन प्रभार नियमानुसार पृथक से आबंटन/आधिपत्य पूर्व जो की भवन के मूल्य का लगभग 10 प्रतिशत होगा, पृथक से देय होगा। स्थानीय निकाय, राज्य शासन एवं केन्द्र शासन द्वारा यदि कोई अन्य शुल्क धारित किया जाता है तो वह भी पृथक से देय होंगे।'' चूंकि आवेदक ने उपरोक्त नियमों से सहमत होने उपरांत ही विवादित मकान क्रय किया है, इसलिए जी.एस.टी की राशि के भुगतान हेतु आवेदक ही उत्तरदायी है।

प्रकरण में प्रस्तुत अंतिम आबंटन आदेश के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक द्वारा नियत तिथी के पूर्व किश्तों का भुगतान किये जाने के कारण अनावेदक द्वारा अग्रिम अवधि ब्याज राशि रूपये 1,35,031.90/— का लाभ आवेदक को प्रदान किया जा चुका है तथा आवेदक ब्याज राशि रूपये 2,731/— प्राप्त करने का अधिकारी है। हालांकि आवेदक ने विवादित मकान को अपूर्ण बताया है लेकिन प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनाँक 28.02.2020 को उसे आधिपत्य प्राप्त हो चुका है। आधिपत्य प्रमाण पत्र में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि ''... .... the construction work is satisfactory and I have no complaint whatever"। इस प्रकार आधिपत्य प्रमाण पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने निर्माण कार्य से संतुष्ट होकर ही मकान का आधिपत्य प्राप्त किया है। अतः आधिपत्य प्राप्त होने उपरांत आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास

कार्य को अपूर्ण बताते हुए निवास के योग्य नहीं होने का लेख किये जाने से यह प्रतीत होता है कि आवेदक स्वयं विवादित मकान में निवास नहीं करना चाहता है। यह भी प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा जानबूझकर विवादित मकान के आधिपत्य के संबंध में विवाद उत्पन्न किया जा रहा है। चूंकि अनावेदक ने निर्माण कार्य में विलंब के कारण किश्तों के भुगतान की तिथी को बढ़ाकर आवेदक को पूर्व में ही ब्याज राशि का लाभ प्रदान कर दिया है तथा आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य भी प्राप्त हो चुका है, इसलिए आवेदक कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

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

सही/–
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष