



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00969

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती वर्षा देवांगन,
- (2) श्री दिलीप कुमार देवांगन,
निवासी—प्लॉट नं.—619, कारगिल चौक,
सुंदर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदकगण

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—मौलश्री विहार, प्रथम तल,
व्ही.आई.पी. रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री आवास योजना”, सेक्टर—16, नवा रायपुर, अटल नगर)

आदेश

(दिनांक—06 / 06 / 2020)

आवेदकगण श्रीमती वर्षा देवांगन एवं श्री दिलीप कुमार देवांगन, निवासी—प्लॉट नं.—619, कारगिल चौक, सुंदर नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. प्लैट के लिये दिनांक 25.06.2016 को रुपये 30,000 /— पंजीयन राशि सहित आवेदन प्रस्तुत किया था तथा अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2018 में सेक्टर—16 में द्वितीय मंजिल पर स्थित प्लैट क्रमांक—FBL-76/204 आबंटित किया गया। आवेदकगण ने दिनांक 31.08.2016 से 30.01.2018 तक छह किशतों में, सौदे की संपूर्ण राशि रुपये 8,50,000 /— का भुगतान किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक को दिसम्बर, 2018 तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य सौंपना था। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक ने नियम व शर्तों में प्रोजेक्ट की समयावधि दिसम्बर, 2018 तक बतायी थी, किंतु आधिपत्य सौंपने की समयावधि का उल्लेख नहीं किया था। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक के

कार्यालय मौलश्री विहार, रायपुर में प्रश्नाधीन फ्लैट के निर्माण के संबंध में दिनांक 29.07.2019 को पत्राचार किया, जिसके जवाब में अनावेदक द्वारा दिनांक 14.08.2019 एवं 22.08.2019 को पत्र के माध्यम से उक्त फ्लैट के स्थान पर पूर्ण हो चुके फ्लैट के चतुर्थ, पंचम या षष्ठम तल में, या सेक्टर-34 में निर्माणाधीन भवन आबंटन हेतु सहमति चाही गई। इसे आवेदकगण ने दिनांक 28.08.2019 को पत्र के माध्यम से अस्वीकार करते हुये भुगतान की गई सौदे की संपूर्ण राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु लेख किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक राशि वापस नहीं की गई है। अतः आवेदकगण ने सौदे की संपूर्ण 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 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 केन्द्र शासन एवं राज्य सरकार की योजना-“सबके लिये आवास” के तहत 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। आवेदकगण ने दिनांक 14.03.2016 को पंजीयन शुल्क रुपये 30,000/- सहित आवेदन प्रस्तुत किया था एवं दिनांक 25.06.2016 को उन्हें सेक्टर-16 में दूसरी मंजिल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-76/204 आबंटित किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा दिनांक 30.01.2018 तक कुल रुपये 8,50,000/- का भुगतान किशतों में किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत रुपये 7,65,000/- का लोन प्राप्त कर बकाया राशि का किशतों में भुगतान किया गया है और केन्द्र शासन द्वारा आवेदकगण को रुपये छह लाख तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत की दर से रुपये 57,000/- का ब्याज अनुदान प्रदाय किया जा चुका है। अनावेदक का कथन है कि 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 सात प्रकोष्ठ ब्लॉक्स (ब्लॉक क्रमांक-75,76,77,78,79,80 व 81) का निर्माण कार्य यथास्थिति में रोक दिया गया है। इस संबंध में आवेदकगण को पत्र दिनांक 14.08.2019 व 22.08.2019 के माध्यम से आबंटित भवन का निर्माण कार्य पूर्ण होने में डेढ़ वर्ष का अतिरिक्त समय लगने के संबंध में सूचित करते हुये बताया गया है कि वे बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के आबंटित आवास में परिवर्तन कर प्रस्ताव अनुसार सेक्टर-34 में अन्य आवास आबंटित करा सकते हैं। अनावेदक

ने बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के पूर्व आबंटित भवन का नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. में परिवर्तित करने का भी उल्लेख आवेदकगण को प्रेषित प्रस्ताव में किया है। किन्तु आवेदकगण ने उक्त प्रस्ताव से असहमत होते हुये प्रश्नाधीन आवेदन प्रस्तुत किया है।

अनावेदक के अनुसार उन्होंने आवेदकगण को अवगत कराया है कि प्रस्तावित निर्माणाधीन ब्लॉक का निर्माण कार्य सह भूमि विकास कार्य, 80 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है। किन्तु आवेदकगण ने स्वयं योजना से आबंटन वापस लेने की मांग की है। आवेदकगण मण्डल के परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 15.03.2011 के अनुसार निश्चित समयावधि के छह माह पश्चात् विलंब अवधि हेतु मण्डल में जमा राशि का 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने हेतु पात्र हैं। किन्तु आवेदकगण को ऋण राशि रूपये छह लाख पर केन्द्र शासन से अनुदान प्राप्त हो चुका है तथा केवल रूपये 2,50,000/- का ऋण ही सामान्य ब्याज दर पर लिया गया है। आवेदकगण द्वारा ब्याज अनुदान प्राप्त किया जा चुका है एवं अपनी इच्छा से पंजीयन निरस्त कराया जा रहा है, अतः अनावेदक ने उपरोक्तानुसार जमा की गई राशि बिना ब्याज के वापस करने हेतु सहमति व्यक्त करते हुये इस हेतु एक वर्ष का समय प्रदान 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, विवादित फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं स्थापित तथ्य है कि आवेदकगण ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत प्रश्नाधीन फ्लैट आबंटन हेतु दिनांक 14.03.2016 को आवेदन किया था तथा दिनांक 25.06.2016 को उसे ब्लॉक क्रमांक-76 में द्वितीय तल पर स्थित एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक-204 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण ने किशतों में दिनांक 30.01.2018 तक कुल राशि रूपये 8,50,000/- का भुगतान किया है।

प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक को शर्तों के अनुरूप फरवरी, 2016 से 36 माह के भीतर अर्थात् फरवरी, 2019 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था, जिसे अनावेदक पूर्ण करने में असफल रहा है। अनावेदक ने विवादित प्रकोष्ठ के निर्माण में डेढ़ वर्ष का अतिरिक्त संभावित समय लगने के संबंध में आवेदकगण को सूचित भी किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट के स्थान पर सेक्टर-34 में

निर्माणाधीन प्रकोष्ठ में चतुर्थ, पंचम या षष्ठम तल पर अथवा समकक्ष तल पर स्थित रिक्त फ्लैट्स में से आवेदकगण की इच्छानुसार फ्लैट आबंटित करने का प्रस्ताव भी प्रेषित किया है। अनावेदक ने बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के पूर्व आबंटित भवन का नक्शा संशोधित कर 1 बी.एच.के. के स्थान पर 2 बी.एच.के. किये जाना भी प्रस्तावित किया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा उपरोक्त प्रस्ताव से असहमत होते हुये भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस किये जाने की मांग की गई है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह उल्लेख किया है कि पर्याप्त संख्या में बुकिंग नहीं होने के कारण मण्डल के पास पूंजी की कमी होने से प्रश्नाधीन प्रकोष्ठ का निर्माण कार्य रोका गया है। चूँकि आवेदकगण आबंटित प्रकोष्ठ के स्थान पर अनावेदक के प्रस्ताव अनुसार अन्य फ्लैट आबंटित नहीं कराना चाहते हैं, अतः आवेदकगण उनके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने के हकदार हैं। आवेदकगण द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त कर निम्नलिखित किश्तों में सौदे की संपूर्ण राशि का भुगतान किया गया है :-

स. क्र.	किश्त की राशि	भुगतान दिनांक
1.	पंजीयन शुल्क 30,000 / -	14.03.2016
2.	1,70,000 / -	05.10.2016
3.	1,70,000 / -	07.12.2016
4.	1,20,000 / -	23.08.2017
5.	1,20,000 / -	02.11.2017
6.	1,20,000 / -	30.01.2018
योग	8,50,000 / -	

इस प्रकार आवेदकगण द्वारा अंतिम किश्त का भुगतान दिनांक 30.01.2018 को किया गया है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने उपरोक्त राशि के भुगतान हेतु बैंक से ऋण प्राप्त किया है, जिसमें से रुपये छह लाख की ऋण राशि पर केन्द्र शासन द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से उन्हें ब्याज अनुदान के रूप में रुपये 57,000 / - प्राप्त हुये हैं तथा ऋण राशि रुपये 2,50,000 / - पर सामान्य ब्याज दर का भुगतान आवेदकगण द्वारा किया जा रहा है। चूँकि प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदकगण को ऋण राशि रुपये 6,50,000 / - पर पूर्व से ही ब्याज अनुदान प्राप्त हो चुका है, अतः उपरोक्त राशि पर अनावेदक, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा ब्याज का भुगतान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। परन्तु अनावेदक की स्वीकारोक्ति अनुसार राशि रुपये 2,50,000 / - पर आवेदकगण विलंबित अवधि अर्थात् फरवरी, 2019 से एक वर्ष चार माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज प्राप्त करने के हकदार हैं।

अनावेदक द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 15.03.2011 के अनुसार आवेदकगण "निश्चित समयावधि के छह माह पश्चात् विलंब अवधि हेतु मण्डल में जमा राशि का 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने हेतु पात्र है।" अतः आवेदकगण राशि रूपये 2,50,000/- पर एक वर्ष चार माह की विलंबित अवधि हेतु 7.5% की दर से ब्याज राशि रूपये 25,000/- प्राप्त करने के हकदार हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि, रूपये 8,50,000/- उसे दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक ब्याज राशि, रूपये 25,000/- भी आवेदकगण को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष