



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00970

— समक्ष —

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

श्रीमती कविता गायकवाल, पति—श्री श्याम सुन्दर गायकवाल,
निवासी—न्यू शांति नगर, गली नं.—4 बी,
जीवन मेमोरियल हॉस्पिटल के पास, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

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

अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक—27 / 06 / 2020)

आवेदिका श्रीमती कविता गायकवाल, पति—श्री श्याम सुन्दर गायकवाल, निवासी—न्यू शांति नगर, गली नं.—4 बी, जीवन मेमोरियल हॉस्पिटल के पास, 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। आवेदिका का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के सेक्टर—16, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. फ्लैट के लिये दिनांक 27.02.2016 को रूपये 30,000/- पंजीयन राशि सहित आवेदन प्रस्तुत किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर—16 में आठवें तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—BL-37/808 आबंटित किया गया। इसके पश्चात् आवेदिका द्वारा दिनांक 08.11.2017 को रूपये 2,000/- परिवर्तन शुल्क का भुगतान किये जाने के उपरांत अनावेदक ने सेक्टर—16 में ही प्रथम तल में फ्लैट क्रमांक—BL-33/107 आबंटित किया। आवेदिका ने दिनांक 06.09.2016 से 30.01.2018 तक छह किश्तों में सौदे की संपूर्ण राशि व विलंब शुल्क सहित रूपये 8,50,830/- का भुगतान किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को अगस्त, 2019 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज

दिनांक तक मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। अतः आवेदिका ने सौंदे 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। आवेदिका ने दिनांक 29.02.2016 को पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- सहित आवेदन प्रस्तुत किया था एवं दिनांक 25.06.2016 को उन्हें सेक्टर-16 में आठवीं मंजिल पर स्थित प्लैट क्रमांक- 37/808 आबंटित किया गया। आवेदिका द्वारा दिनांक 26.09.2016 को प्रेषित आवेदन अनुसार आबंटित भवन को परिवर्तित कर सेक्टर-16 में भवन क्रमांक 33/107 आबंटित किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा दिनांक 29.01.2018 तक कुल रूपये 8,50,830/- का भुगतान किशतों में किया गया है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत रूपये 7,50,000/- का लोन प्राप्त कर बकाया राशि का किशतों में भुगतान किया गया है और केन्द्र शासन द्वारा आवेदिका को रूपये छह लाख तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत की दर से रूपये 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।

अनावेदक के अनुसार प्रस्तावित निर्माणाधीन ब्लॉक का निर्माण कार्य सह भूमि विकास कार्य, 70 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है एवं मंडल द्वारा अन्य स्रोतों से राशि की व्यवस्था कर निर्माण कार्य पूर्ण कराया जा रहा है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य 9 माह में पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदाय करने का लक्ष्य रखा गया है, किन्तु आवेदिका ने स्वयं योजना से आबंटन वापस लेने की मांग की है। अनावेदक ने लेख किया है कि यदि मंडल द्वारा आधिपत्य प्रदाय करने में विलंब किया जाता है तो आवेदिका मंडल 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। आवेदिका 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। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा ब्याज अनुदान प्राप्त किया जा चुका है एवं अपनी इच्छा से पंजीयन निरस्त कराया जा रहा है, अतः अनावेदक ने 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। अनावेदक ने विवादित मकान निर्माण व आधिपत्य सौपने हेतु 9 माह का समय प्रदान करने का भी 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, विवादित फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत एवं स्थापित तथ्य है कि आवेदिका ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत प्रश्नाधीन फ्लैट आबंटन हेतु दिनांक 29.02.2016 को आवेदन किया था तथा दिनांक 25.06.2016 को उसे आठवे तल पर स्थित एल.आई. जी. फ्लैट क्रमांक- BL-37/808 आबंटित किया गया। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा भवन परिवर्तन शुल्क रूपये 2000/- का भुगतान किये जाने उपरांत अनावेदक ने पूर्व आबंटित भवन को परिवर्तित कर दिनांक 08.11.2017 को प्रथम तल पर स्थित भवन क्रमांक-BL-33/107 आबंटित किया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने किशतों में दिनांक 29.01.2018 तक कुल राशि रूपये 8,50,830/- का भुगतान किया है। अनावेदक को शर्तों के अनुरूप फरवरी, 2016 से 36 माह के भीतर अर्थात् फरवरी, 2019 तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करना था, जो वर्तमान में अपूर्ण है। अनावेदक ने विवादित प्रकोष्ठ का 70 प्रतिशत कार्य पूर्ण होना बताते हुये आवेदिका को मंडल के परिपत्र क्रमांक-6 दिनांक 15.03.2011 के अनुसार आधिपत्य में हुए विलंब हेतु विलंबित अवधि के लिए जमा राशि का 7.50 प्रतिशत के दर से ब्याज राशि प्राप्त करने हेतु पात्र होने का भी उल्लेख किया 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 रूक गया था, परन्तु वर्तमान में निर्माण कार्य

प्रगतिरत है तथा 9 माह में विवादित मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपा जा सकता है। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदिका ने राशि के भुगतान हेतु बैंक से ऋण प्राप्त किया है, जिसमें से रूपये छह लाख की ऋण राशि पर केन्द्र शासन द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से उन्हें ब्याज अनुदान प्राप्त हुआ है तथा ऋण राशि रूपये 2,50,000/- पर सामान्य ब्याज दर का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा रहा है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुए विलंब के कारण उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने का लेख किया है। परंतु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित योजना स्ववित्तीय आधार पर प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत मकान निर्माण की योजना है तथा अनावेदक ने निर्माण में हुये विलंब को स्वीकार करते हुये 9 माह की अतिरिक्त समयावधि में फ्लैट का आधिपत्य देने का लेख भी किया है। अनावेदक द्वारा फरवरी, 2020 में प्रस्तुत जवाब दिनांक से 9 माह की अवधि नवम्बर, 2020 में पूर्ण होगी। साथ ही अनावेदक उसके परिपत्र क्रमांक-6 दिनांक 15.03.2011 अनुसार विलंबित अवधि का 7.5 की दर से ब्याज देने को भी तैयार है। इसके अतिरिक्त आवेदिका को पूर्व से ही ऋण राशि पर केन्द्र शासन से ब्याज अनुदान प्राप्त हो चुका है और उसने अपनी स्वेच्छा से विवादित मकान में परिवर्तन भी कराया है। विवादित प्रकोष्ठ से संबंधित प्राधिकरण के सक्षम प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में अनावेदक द्वारा निधि के अभाव में ब्लॉक का निर्माण कार्य रूका होने से निर्माण में विलंब होने के कारण अन्य ब्लॉक या अन्य सेक्टर में फ्लैट आबंटित करने की बात की गई थी। परंतु आवेदिका द्वारा स्ववित्तीय आधार पर क्रय आवास के साथ ऐसी कोई समस्या नहीं है और अनावेदक, आवेदिका को विलंबित अवधि हेतु नियमानुसार ब्याज प्रदाय करने को भी तैयार है। स्ववित्तीय आधार पर निर्माणाधीन योजना होने के कारण अनावेदक ने आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि को विवादित फ्लैट के निर्माण में ही उपयोग किया है। अतः आवेदिका विलंबित अवधि हेतु मण्डल के नियमानुसार ब्याज सहित विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने की हकदार है।

अनावेदक द्वारा जारी भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों की कण्डिका 38 के अनुसार "भवन का आधिपत्य 3 साल 06 माह में अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जायेगा"। अर्थात् अनावेदक को फरवरी, 2016 से 3 वर्ष 06 माह की अवधि उपरांत अगस्त, 2019 तक मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना था जो कि अनावेदक द्वारा सौंपा नहीं गया है। अतः आवेदिका स्ववित्तीय आधार पर प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत क्रय फ्लैट हेतु मण्डल के नियमानुसार सितम्बर 2019 से आधिपत्य दिनांक तक ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है। परंतु यदि आवेदिका

द्वारा स्वयं राशि वापस किये जाने की मांग की जाती है तो आवेदिका उसके द्वारा भुगतान की गई राशि बिना ब्याज के वापस प्राप्त करने की हकदार है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—
 1. अनावेदक, आवेदिका को, मण्डल के नियमानुसार विलंबित अवधि के ब्याज सहित विवादित मकान का आधिपत्य नवम्बर, 2020 तक प्रदाय करना सुनिश्चित करे। यदि आवेदिका द्वारा स्वयं राशि वापस किये जाने की मांग की जाती है, तो अनावेदक दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि मण्डल के नियमानुसार वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष