



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00983

— समक्ष —

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

श्री सहबान खान, पिता—श्री करीम खान,
निवासी—भीम गली, महारानी वार्ड,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग—जगदलपुर,
जिला—बस्तर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अटल विहार योजना” जगदलपुर, जिला—बस्तर)

आदेश

(दिनांक—25 / 08 / 2020)

आवेदक श्री सहबान खान, पिता—श्री करीम खान, निवासी— भीम गली, महारानी वार्ड, जगदलपुर, जिला—बस्तर (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “अटल विहार योजना” के तहत जूनियर एम.आई.जी-टाईप-1 के भवन क्रमांक-32 को रुपये 15,00,612/- में क्रय करने हेतु बुक किया तथा अनावेदक द्वारा दिनांक 04.07.2014 को अस्थायी आबंटन आदेश जारी किया गया। आवेदक ने भुगतान अनुसूची अनुसार निश्चित समय में निर्धारित मूल्य का नियमित भुगतान किया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने अस्थायी आबंटन दिनांक से अनुमानित समय सीमा अनुसार वर्ष 2017 में प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान किये जाने का वायदा किया था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया। आवेदक ने लेख किया है कि आबंटित भवन में आज दिनांक तक मुख्य द्वार एवं अंदर के कमरों में खिड़की एवं दरवाजे नहीं लगे हैं, शौचालय का निर्माण नहीं हुआ है, नल की व्यवस्था नहीं है, फर्श में लगाई गई टाइल्स बिना उपयोग के टूट चुकी है तथा छत व दीवारों पर लगा प्लास्टर भी अनेक

स्थानों से उखड़कर गिर गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा भवन का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया है और जो निर्माण किया गया है वह भी अत्यंत निम्न स्तर का निर्माण होने के कारण विवादित मकान बिना उपयोग के ही खंडहर हो चुका है। अनावेदक द्वारा भवन के निर्माण में लापरवाही करते हुये निर्माण पूर्ण कर मकान को निवास हेतु अनुबंधित समय सीमा के दो वर्ष पश्चात् भी नहीं सौंपा जा सका है।

आवेदक ने बताया है कि उसे विवादित मकान हेतु बैंक से लिये गये ऋण पर ब्याज की रकम का भुगतान भी करना पड़ता है, जिसके कारण उसके द्वारा रूपये 10,00,000/- की अदायगी की जा चुकी है। आवेदक मकान किराये के रूप में रूपये 6,000/- मासिक दर भुगतान कर रहा है, जिससे आवेदक को आर्थिक क्षति हो रही है। अतः आवेदक ने निर्धारित समयावधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण बैंक द्वारा लिये गये ऋण एवं स्वयं के व्यय से किये गये किश्तों के भुगतान के पश्चात् विगत दो वर्षों में वहन किये गये आर्थिक नुकसान की राशि रूपये 3,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 2,00,000/- दिलाये जाने व अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध भी 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अटल विहार योजना", हाटकचोरा, जगदलपुर, जिला-बस्तर में भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों को मान्य करते हुये 2 बी.एच.के फ्लैट के आबंटन हेतु दिनांक 30.04.2014 को आवेदन किया था। परन्तु आवेदक द्वारा दिनांक 01.07.2014 को फ्लैट के स्थान पर अनावेदक के चोकाबाड़ा, जगदलपुर स्थित आवासीय परियोजना में भवन आबंटित किये जाने का आग्रह करने पर अनावेदक ने जूनियर एम.आई.जी. टाईप-1 भवन क्रमांक-32 का अस्थायी आबंटन आदेश दिनांक 28.07.2014 को जारी किया। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक को आबंटन के समय ही आबंटन नियम व शर्तों की कंडिका-24 (ब) अनुसार आबंटन/आधिपत्य के पूर्व भुगतान देय होने के संबंध में सूचित करते हुये आवेदक द्वारा फ्लैट हेतु जमा राशि रूपये 17.300/- को विवादित मकान के अनुमानित मूल्य रूपये

15,00,612/- में समायोजित कर शेष राशि का किशतों में भुगतान करने के संबंध में अवगत कराया। अनावेदक ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् वास्तविक मूल्य का निर्धारण कर अंतिम आबंटन आदेश दिनांक 13.12.2018 के माध्यम से आवेदक को अंतिम मूल्य रूपये 18,28,341.76/- होना बताते हुये शेष राशि रूपये 1,21,946/- का भुगतान कर रजिस्ट्री कराकर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया। आवेदक द्वारा दिनांक 10.01.2019 को उपरोक्त उल्लेखित शेष राशि का भुगतान किया गया है। अनावेदक के अनुसार आबंटित मकान आधिपत्य हेतु तैयार है तथा आवेदक रजिस्ट्री कराकर भवन का आधिपत्य प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने लेख किया है कि उसने आवेदक को आबंटन के नियम व शर्तों के अनुरूप भवन निर्माण में हुये विलंब के लिये आवेदक द्वारा जमा रकम पर ब्याज राशि रूपये 37,876.38/- का लाभ प्रदान किया है। अनावेदक द्वारा मकान निर्माण में कोई लापरवाही नहीं की गई है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त करने का आग्रह करते हुये प्रतिकरात्मक खर्च 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 के परिशीलन तथा 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 स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के चोकाबाड़ा, जगदलपुर स्थित आवासीय प्रोजेक्ट में जूनियर एम.आई.जी. टाईप-1, भवन क्रमांक-32 को कुल रूपये 18,28,341.76/- में क्रय किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित मकान को क्रय करने हेतु वर्ष 2014 में आवेदन किया था तथा अनावेदक को वर्ष 2017 में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने वर्ष 2018 में विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर अंतिम मूल्य निर्धारण करते हुये दिनांक 13.12.2018 को अंतिम आबंटन आदेश के माध्यम से शेष राशि रूपये 1,21,946/- जमा करने तथा रजिस्ट्री निष्पादित करने हेतु सूचित किया है। आवेदक द्वारा उक्त राशि का भुगतान जनवरी, 2019 में किया गया है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने आवेदक को आबंटन के नियम व शर्तों अनुसार मकान निर्माण में विलंब होने के कारण आवेदक द्वारा जमा राशि पर ब्याज राशि रूपये 37,876.38/- का लाभ प्रदान किया है।

दिसम्बर, 2018 में जारी अंतिम आबंटन आदेश में अनावेदक ने रजिस्ट्री व आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचित किया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर दिनांक 09.06.2020 को विवादित मकान का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने पश्चात् आवेदक को मकान का आधिपत्य भी प्राप्त हो चुका है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उल्लेखित निर्माण संबंधी त्रुटियों का निराकरण भी कर दिया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदक ने विवादित मकान के निर्माण में मानकों का अनुसरण नहीं किया है अथवा गुणवत्ताहीन निर्माण कार्य किया है। इस प्रकार आवेदक को विलंबित अवधि हेतु जमा राशि पर ब्याज राशि का लाभ पूर्व से ही प्राप्त हो जाने तथा अन्य शिकायतों का समाधानकारक निराकरण हो जाने के कारण आवेदक किसी अन्य अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

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

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष