



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-00988

— समक्ष —

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

(1) श्रीमती ममता पाण्डेय,

(2) श्री प्रतीक पाण्डेय,

निवासी—101, ब्राम्हणपारा, डॉ. करुणा पाण्डेय गली,
आजाद चौक, 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, पुरैना, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

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

आदेश

(दिनांक—09 / 07 / 2020)

आवेदकगण श्रीमती ममता पाण्डेय एवं श्री प्रतीक पाण्डेय, निवासी—101, ब्राम्हणपारा, डॉ. करुणा पाण्डेय गली, आजाद चौक, 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 सेक्टर—16, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. प्लैट के लिये दिनांक 26.02.2016 को रुपये 30,000 /— पंजीयन राशि सहित आवेदन प्रस्तुत किया था तथा अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर—16 में पांचवी तल पर स्थित प्लैट क्रमांक—ब्लॉक-82/506 आबंटित किया गया। आवेदकगण ने दिनांक 06.09.2016 से 01.05.2018 तक छह किश्तों में, ब्याज सहित सौदे की संपूर्ण राशि रुपये 8,53,025 /— का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा कभी—भी पंजीकृत लीज डीड निष्पादन हेतु संपर्क नहीं किया गया। आवेदकगण ने बताया है कि उन्हें जानकारी हुई है कि आबंटित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदकगण के अनुसार आबंटित प्रकोष्ठ भवन के निर्माण में अभी भी दो वर्ष या

अधिक समय लगने की संभावना है। अतः आवेदकगण ने विवादित प्लैट का निश्चित समयावधि में आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण सौदे की संपूर्ण राशि ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया है अथवा अनावेदक को विलंबित अवधि हेतु 10 की दर से ब्याज राशि सहित विवादित मकान का आधिपत्य प्रदान करने हेतु निर्देशित करने 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 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 26.02.2016 को पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- सहित आवेदन प्रस्तुत किया था एवं दिनांक 25.06.2016 को उन्हें सेक्टर-16 में पांचवी मंजिल पर स्थित प्लैट क्रमांक-BL-82/506 आबंटित किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा दिनांक 09.11.2017 तक ब्याज राशि रूपये 3,025/- सहित कुल रूपये 8,53,025/- का भुगतान किशतों में किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण 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 रूपये छह लाख तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज अनुदान प्रदाय किया जाता 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। आवेदकगण को आबंटित प्रकोष्ठ भवन जिस ब्लॉक में स्थित है, उसका अधोसंरचना संबंधित निर्माण कार्य चतुर्थ तल तक हो चुका है। इस संबंध में आवेदकगण को पत्र दिनांक 28.05.2018 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 परिवर्तन शुल्क के आबंटित आवास में परिवर्तन कर प्रस्ताव अनुसार सेक्टर-16 में रिक्त प्रकोष्ठ क्रमांक-31/206 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 पूर्व आबंटन को ही यथावत रखने का लेख किया है।

अनावेदक के अनुसार आवेदकगण को आबंटित प्रकोष्ठ भवन आठ मंजिला इमारत में स्थित है, जिसका विकास कार्य पूर्ण होने में 12 माह का समय लगने की संभावना है। इसलिये अनावेदक ने आवेदकगण को आबंटन के नियम एवं शर्तों की कंडिका-39 अनुसार निर्मित रिक्त भवन का निरीक्षण कराया है, ताकि भवन परिवर्तन किया जाकर आधिपत्य की कार्यवाही की जा सके। 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 का लाभ मिला है। आवेदकगण द्वारा 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। अनावेदक ने भवन निर्माण पूर्ण कर विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु 12 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। 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 26.02.2016 को आवेदन किया था तथा दिनांक 25.06.2016 को उसे एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक-BL-82/506 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण ने किशतों में दिनांक 09.01.2017 तक कुल राशि रूपये 8,53,025/- 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 प्लैट के स्थान पर सेक्टर-16 में निर्माणाधीन प्रकोष्ठ में स्थित रिक्त प्लैट्स में से आवेदकगण की इच्छानुसार प्लैट आबंटित करने का प्रस्ताव भी प्रेषित किया है। अनावेदक ने आबंटित प्लैट के स्थान पर प्रकोष्ठ क्रमांक-31/206 आबंटित कर आवेदकगण को 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 पूर्व आबंटन को यथावत रखने का लेख किया गया 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। आवेदकगण द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त कर किश्तों में रुपये 3,025/- ब्याज राशि सहित सौदे की संपूर्ण राशि रुपये 8,53,025/- का भुगतान दिनांक 09.11.2017 तक किया गया है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा अंतिम किश्त का भुगतान दिनांक 09.11.2017 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 का लाभ प्रदाय किया गया है। चूँकि प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदकगण को ऋण राशि रुपये 7,50,000/- में से रुपये छह लाख 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।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण ने विवादित प्लैट 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 12 माह की अतिरिक्त समयावधि में प्लैट का आधिपत्य देने का लेख भी किया है। अनावेदक द्वारा फरवरी, 2020 में प्रस्तुत जवाब दिनांक से 12 माह की अवधि फरवरी, 2021 में पूर्ण होगी। साथ ही अनावेदक आवेदकगण को परिपत्र क्रमांक-6 दिनांक 15.03.2011 अनुसार विलंबित अवधि का 7.5 की दर से ब्याज देने को भी तैयार है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण को पूर्व से ही ऋण राशि पर केन्द्र शासन से ब्याज अनुदान प्राप्त हो चुका है। आवेदकगण द्वारा अपने आवेदन में भी भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने अथवा विलंबित अवधि के ब्याज सहित विवादित मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने का लेख किया गया है। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि को

विवादित फ्लैट के निर्माण में ही उपयोग किया है। अतः आवेदकगण विलंबित अवधि हेतु मण्डल के नियमानुसार ब्याज सहित विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने के हकदार हैं।

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 आवेदकगण को सौंपना था जो कि अनावेदक द्वारा सौंपा नहीं गया है। अतः आवेदकगण प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत क्रय फ्लैट हेतु मण्डल के नियमानुसार सितम्बर 2019 से आधिपत्य दिनांक तक ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार हैं। परंतु यदि आवेदकगण द्वारा स्वयं राशि वापस किये जाने की मांग की जाती है, तो आवेदकगण मण्डल के नियमानुसार उनके द्वारा भुगतान की गई राशि बिना ब्याज के वापस प्राप्त करने के हकदार हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 - अनावेदक, आवेदकगण को, मण्डल के नियमानुसार विलंबित अवधि के ब्याज सहित विवादित मकान का आधिपत्य फरवरी, 2021 तक प्रदाय करना सुनिश्चित करे। यदि आवेदकगण द्वारा स्वयं राशि वापस किये जाने की मांग की जाती है, तो अनावेदक दो माह के भीतर आवेदकगण 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