



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00989

— समक्ष —

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

डॉ. दत्ता माईणकर, पिता—स्व. श्री जे.वी माईणकर,
निवासी—सी—52, गायत्री नगर, रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—3,
मौलश्री विहार, पुरैना, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“सेक्टर—27 टाउनशिप” नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17 / 06 / 2020)

आवेदक डॉ. दत्ता माईणकर, पिता—स्व. श्री ज.वि. माईणकर, निवासी—सी—52, गायत्री 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “सेक्टर—27 टाउनशिप” नवा रायपुर, अटल नगर में प्लैट क्रमांक— F3C को विज्ञापित मूल्य रूपये 15,36,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 04.03.2008 को आवेदन किया, जिसमें उससे विक्रय मूल्य रूपये 16,62,000/— लिखवाया गया तथा दिनांक 17.03.2009 को प्लैट क्रमांक—F3C/BL-22/401 आबंटित किया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने बिना किसी पूर्व सूचना के अनुमानित मूल्य में 17.45 प्रतिशत की वृद्धि करते हुये अनुमानित मूल्य रूपये 18,04,000/— होना सूचित किया। आवेदक द्वारा प्लैट क्रमांक— F3C/BL-22/401 के स्थान पर प्लैट क्रमांक—F3C/BL-22/406 में परिवर्तित किये जाने पर उससे रूपये 10,000/— लिये गये, जबकि नियम में रूपये 500 का अतिरिक्त शुल्क उल्लेखित है। आवेदक द्वारा तीन किशतों के भुगतान पश्चात् दिनांक 05.07.2011 को प्लैट क्रमांक—F3C/BL-22/406 की पंजीकृत लीज डीड निष्पादित की गई। आवेदक ने दिनांक 20.06.2012 को चतुर्थ किशत रूपये 4,36,800/— का भुगतान किया, परन्तु अनावेदक द्वारा ना ही प्लैट

का निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना दी गई, ना ही फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय किया गया। आवेदक का कथन है कि अनावेदक ने दिनांक 17.12.2013 को जारी अंतिम आबंटन आदेश में फ्लैट का मूल्य 19,24,268/- होना सूचित करते हुये रूपये 1,20,268/- जमा करने हेतु लेख किया। आवेदक ने अनावेदक द्वारा गलत ब्याज गणना किये जाने के बारे में भी सूचित किया, जिस पर अनावेदक ने कोई कार्यवाही नहीं की है। आवेदक ने विवादित फ्लैट का निरीक्षण कर निर्माण संबंधी त्रुटियों के बारे में भी दिनांक 08.09.2014 को अनावेदक को सूचित किया तथा आपत्ति के साथ शेष राशि का भुगतान कर दिनांक 28.01.2015 को अनावेदक को सूचित किया। परन्तु अनावेदक ने फ्लैट निर्माण पूर्ण होने की सूचना दिये बगैर ही दिनांक 03.03.2015 को आधिपत्य आदेश जारी किया। आवेदक ने विवादित फ्लैट का निरीक्षण कर दोषपूर्ण निर्माण कार्य के बारे में अनावेदक को सूचित किया। आवेदक द्वारा लगातार अनावेदक को निर्माण संबंधी कमियों का निराकरण कर आधिपत्य प्रदाय करने हेतु पत्राचार किया गया तथा आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि का भुगतान करने भी पत्र प्रेषित किया गया। किन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई। आवेदक ने उल्लेख किया है कि विवादित फ्लैट हेतु संपूर्ण भुगतान निर्धारित समयावधि में करने के लगभग 11 वर्ष 10 माह पश्चात् भी अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का यथोचित निर्माण कर आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने अनावेदक को दोषपूर्ण निर्माण कार्य सुधार कर फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने, पंजीयन राशि जमा दिनांक में सुधार कर ब्याज की पुर्नगणना करने हेतु निर्देशित करने व पुर्नगणना में प्राप्त अतिरिक्त ब्याज की राशि पर आधिपत्य प्रदान करने की तिथि तक ब्याज दिलाये जाने का आग्रह किया है। आवेदक ने फ्लैट परिवर्तन हेतु ली गई राशि रूपये 10,000/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने व चतुर्थ किश्त की राशि तथा आवेदक द्वारा अंतिम मूल्य अनुसार राशि पर दिनांक 01.07.2013 से विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय करने की तिथि तक ब्याज 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 द्वारा दिनांक 26.02.2020 को प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा सेक्टर-27, नवा रायपुर में आवासीय कॉलोनी का निर्माण कार्य वर्ष 2008 में प्रारंभ कर वर्ष 2013 में पूर्ण किया गया। आवेदक को उक्त कॉलोनी में 3 बी.एच.के. फ्लैट एफ-3सी क्षेत्रफल 112.17 वर्गमीटर

जिसका अंतिम मूल्य रूपये 19,24,000/- है, दिनांक 17.03.2009 को आबंटित किया गया। आवेदक ने भवन का पूर्ण मूल्य अंतिम रूप से दिनांक 22.02.2015 को जमा किया है। मण्डल ने नियमानुसार देय किश्त दिनांक से पूर्व जमा राशि पर आवेदक को राशि रूपये 90,198/- ब्याज के रूप में भी भुगतान किया है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि विवादित फ्लैट की लीज डीड का निष्पादन दिनांक 15.07.2011 को किया जा चुका है तथा दिनांक 17.12.2013 को अंतिम आबंटन आदेश जारी कर आवेदक द्वारा दिनांक 22.01.2015 को अंतिम राशि एवं आवश्यक दस्तावेज जमा करने उपरांत दिनांक 03.03.2015 को जारी आधिपत्य आदेश के माध्यम से आवेदक को कब्जा लेने हेतु भी सूचित किया जा चुका है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा फ्लैट के निरीक्षण उपरांत बताई गई त्रुटियों का निराकरण कर फ्लैट का आधिपत्य लेने हेतु आवेदक से अनेकों बार आग्रह किया है। किन्तु आवेदक द्वारा लगातार अनावश्यक पत्राचार कर काल्पनिक व सारहीन तथ्यों के आधार पर भवन का आधिपत्य नहीं लिया जा रहा है। वर्तमान आवेदन में भी आवेदक द्वारा नियम विपरीत अनुतोष प्रदान करने की प्रार्थना की गई है, जबकि आवेदक को आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य विगत सात वर्षों से पूर्ण हो चुका है और भवन आधिपत्य हेतु पूर्णतः तैयार है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा भवन के रखरखाव व सुरक्षा के दायित्व से बचने के लिये लगातार आधिपत्य लिये जाने में विलंब किया जा रहा है। अतः अनावेदक ने आवेदक को भवन का आधिपत्य लेने हेतु निर्देशित करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने 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 होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है?
 2. क्या अनावेदक द्वारा आवेदक से विवादित फ्लैट के संबंध में अतिरिक्त राशि ली गई है ?
 3. क्या आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "आवासीय कॉलोनी सेक्टर-27" नवा रायपुर में 3बी.एच.के फ्लैट क्रमांक-F3C/BL-22/406 कुल रूपये 19,24,268/- में क्रय किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि विवादित फ्लैट हेतु समस्त राशि का भुगतान आवेदक द्वारा

दिनांक 22.01.2015 को करने उपरांत अनावेदक द्वारा दिनांक 03.03.2015 को आधिपत्य आदेश जारी किया जा चुका है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि दिनांक 15.07.2011 को पंजीकृत लीज डीड का निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक ने अपने आवेदन में लेख किया है कि उसके द्वारा विवादित मकान का निरीक्षण कर निम्नलिखित त्रुटियों के संबंध में अनावेदक को सूचित किया गया है:—

1. सार्वजनिक क्षेत्र हेतु घोषित आधारभूत सुविधाओं का पूर्ण होकर निवास योग्य होना प्रमाणित किया जावे एवं आधिपत्य प्राप्त करने तक सुरक्षा हेतु सिव्योरिटी सर्विस प्रोवाइडर की सेवायें ली जावे।
2. प्रकोष्ठ का स्टेयर केस गरिमामय एवं नियमित उपयोग हेतु तैयार किया जावे।
3. प्रकोष्ठ की दोनो लिफ्ट चालू कर सप्लायर से दो वर्ष की गारंटी ली जावे।
4. प्रवेश द्वार की फिनिशिंग अपूर्ण है।
5. मीटर बॉक्स व पैसेज की खिड़की की फिटिंग ठीक नहीं है।
6. विवादित फ्लैट के मुख्य द्वार एवं चिन्हांकित पल्लों को बदलकर फिनिशिंग कार्य किया जाना है। सभी कमरों की पुट्टी की फिनिशिंग व पुताई का कार्य शेष है। खिड़कियों के पल्लों व लॉक को चेककर आवश्यकतानुसार बदलना है।
7. पैसेज के वॉश बेसिन में सीपेज है। ड्राईंग रूम की चौखट, बालकनी तथा अन्य कुछ स्थानों पर दरारें दिखाई दे रही है।
8. खिड़कियों, किचन एकजास्ट के किनारों, बालकनी व रेलिंग का फिनिशिंग कार्य शेष है।
9. कुण्डी, हैण्डल, लैच आदि की गुणवत्ता ठीक नहीं होने से इन्हें बदलने की आवश्यकता है।
10. बाथरूम में वेंटिलेटर की ग्लास की चौड़ाई अधिक होने चाहिये।
11. अधिकतर बिजली पाईट उल्टे लगे हुये है। बेडरूम के बाक्सेस का निर्माण कार्य अपूर्ण है।
12. एल्युमिनियम सेक्शन खिड़कियों के स्पेश में सुधार किया जाना है।
13. सेनेटरी फिटिंग लगाने उपरांत व मीटर की स्थापना उपरांत क्रमशः जल प्रवाह व बिजली फिटिंग की चेकिंग की आवश्यकता है।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उपरोक्त सुधार कार्य किये जाने के संबंध में कोई सूचना नहीं दी गई है, ना ही सुधार कार्य किया गया है, जिससे विवादित फ्लैट के आधिपत्य प्राप्त करने में विलंब हुआ है। इस संबंध में अनावेदक का जवाब है कि आवेदक द्वारा बताई गई सभी समस्याओं का निराकरण कर लगातार मार्च, 2015 से आवेदक को आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनुरोध किया जा रहा है। परन्तु आवेदक द्वारा सुरक्षा व रखरखाव के दायित्व से बचने के लिये आधिपत्य लेने में टाल-मटोल की जा रही है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा विवादित फ्लैट के संबंध में वर्ष 2014 में बताई गई अधिकतर त्रुटियाँ फिनिशिंग कार्य से संबंधित है, जिन्हें 15 दिवस में पूर्ण किया जा सकता है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा वर्ष 2013 से ही विवादित ब्लॉक में फ्लैट्स के आधिपत्य की कार्यवाही की जा रही है तथा वर्ष 2015 में ही आवेदक को आधिपत्य आदेश जारी किया जा चुका है। अनावेदक ने फ्लैट्स में जल प्रदाय, स्वास्थ्य रक्षण व सुरक्षा व्यवस्था लगातार प्रदान किये जाने का भी उल्लेख किया है। साथ ही दो लिफ्ट लगाये जाने व आपात स्थिति में दो सुगम सीढ़ियों की सुविधा होने का भी लेख अनावेदक द्वारा किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 07.12.2015 में उसने स्वयं विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान करने हेतु समय की मांग की है। इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य अपूर्ण होने के कारण अनावेदक द्वारा फ्लैट का आधिपत्य प्रदाय करने में विलंब किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह प्रमाणित हो कि प्रश्नाधीन फ्लैट में निर्माण संबंधी संरचनात्मक त्रुटियाँ हैं या अनावेदक द्वारा गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य किया गया है। निश्चित तौर पर विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक ही उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में आवेदक ने अपने आवेदन में यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के भवन के विज्ञापित मूल्य रूपये 15,36,000/- में वृद्धि कर भवन का अंतिम मूल्य रूपये 19,24,268/- निर्धारित किया गया। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदक द्वारा ब्याज राशि की गणना हेतु गलत पंजीयन तिथि का उपयोग किया है। साथ ही आवेदक का यह भी कथन है कि अनावेदक ने आबंटित फ्लैट को परिवर्तित करने हेतु नियम विरुद्ध जाकर रूपये 10,000/- का अतिरिक्त शुल्क लिया है। परन्तु अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा तथ्यों से परे जाकर सारहीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने लेख किया है कि मण्डल द्वारा परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 27.08.2009 के अनुसार एच.आई.जी श्रेणी के भवनों हेतु

परिवर्तन शुल्क रूपये 10,000/- निर्धारित है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने नियमानुसार देय किश्त दिनांक से पूर्व जमा राशि पर आवेदक को राशि रूपये 90,198/- ब्याज के रूप में भी भुगतान किया है। इस संबंध में दिनांक 17.12.2013 को जारी अंतिम आबंटन आदेश महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त दस्तावेज में विवादित भवन के अंतिम मूल्य का विवरण निम्नानुसार है :-

क्र.	विवरण	लागत राशि (रु. में)
1.	विकसित भूखण्ड का प्रीमियम (क्षेत्रफल 1362.00 @ 180/- वर्ग फीट)	2,45,160.00
2.	निर्मित प्रकोष्ठ भवन का मूल्य	25,80,840.00
3.	अन्य प्रभार BPF 2000/- SC-2000/- D/C-1000/-	5,000.00
4.	लीजरेट 12.50 प्रति व.मी. की दर से 11 वष्र का अग्रिम (30 वर्ष तक वैध)	17404.00
5.	भू-संधारण व्यय 10/- प्रति व.मी. /5वर्ष के लिये	6329.00
6.	कॉमन सर्विस चार्जस भवन के मूल्य का 0.75 प्रतिशत	11856.30
7.	सेवा कर (सर्विस टैक्स) @ 3.09 प्रतिशत (विविध जमा)	57,677.63
कुल योग		19,24,267.67

इस प्रकार अनावेदक द्वारा समस्त शुल्क व चार्जस सहित प्लैट के अंतिम मूल्य का निर्धारण किया गया है। साथ ही प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने विवादित 3बी.एच.के प्लैट जो कि एच.आई.जी. श्रेणी में आता है, के परिवर्तन हेतु नियमानुसार ही राशि रूपये 10,000/- का परिवर्तन शुल्क लिया है। इसी प्रकार दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि विवादित मकान का निर्माण कार्य स्ववित्तीय योजना अंतर्गत किया गया है और किश्तों की देय दिनांक व जमा की गई राशि के आधार पर तैयार लेजर अनुसार ही आवेदक को नियमानुसार 5 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि रूपये 90,198/- का भुगतान किया गया है। स्पष्टतः अनावेदक द्वारा विवादित मकान हेतु आवेदक से कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली गई है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक ही विवादित प्लैट के आधिपत्य प्रदान करने में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है तथा अनावेदक द्वारा आवेदक से विवादित मकान हेतु कोई अतिरिक्त राशि नहीं ली गई है। अतः आवेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत किसी प्रकार की ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित मकान में लंबित फिनिशिंग कार्य पूर्ण कर विवादित फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक भी अनावेदक द्वारा फिनिशिंग कार्य पूर्ण किये जाने की सूचना प्राप्त होने उपरांत 15 दिवस के भीतर विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करे। यदि आवेदक द्वारा आदेशानुसार आधिपत्य प्राप्त नहीं किया जाता है, तो अनावेदक नियमानुसार कार्यवाही करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष