



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01008

— समक्ष —

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

श्री दुर्गा शंकर साहू, पिता—स्व. श्री डी.एल. सोनवानी,
निवासी—मकान नं.—83, गली नं.—2,
शिक्षक नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.),

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग दुर्ग,
निवासी—एल.आई.सी. ऑफिस के पीछे,
पद्मनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अटल विहार योजना”, परसदा, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—12 / 10 / 2020)

आवेदक श्री दुर्गा शंकर साहू, पिता—स्व. श्री डी.एल. सोनवानी, निवासी— मकान नं.—83, गली नं.—2, शिक्षक नगर, जिला—दुर्ग (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 उसे अनावेदक के प्रोजेक्ट “अटल विहार योजना”, परसदा, जिला—दुर्ग में दिनांक 30.04.2013 को लॉटरी के माध्यम से मकान क्रमांक—एच.आई.जी. 51 / II आबंटित किया गया। आवेदक ने दिनांक 28.02.2013 से 04.04.2019 तक किशतों में कुल रुपये 31,97,322 /— का भुगतान किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को तीन वर्ष अर्थात् दिनांक 30.04.2016 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। किन्तु आवेदक को आज दिनांक तक विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्कूल, कम्यूनिटी हॉल, हेल्थ सेंटर, कॉमर्शियल एरिया का विकास आज दिनांक तक नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार विवादित मकान के निर्माण में मण्डल द्वारा पर्यवेक्षण में लापरवाही करने के कारण निर्माण में अत्याधिक खामियाँ हैं तथा मकान की ऊंचाई 2.80 मीटर है, जो कि

निर्धारित ऊंचाई 3 मीटर से कम है। अनावेदक को ठेकेदार से हुये अनुबंध अनुसार बाउंड्रीवाल का निर्माण करना था, परन्तु मण्डल द्वारा आवेदक से बाउंड्रीवाल हेतु राशि प्राप्त करने पश्चात् भी बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया गया है। इसी प्रकार आवेदक ने विवादित मकान की खिड़कियों में एल्युमिनियम थ्री स्लाईडर के स्थान पर टू डोर स्लाईडर लगाये जाने व फिटिंग की गुणवत्ता अच्छी नहीं होने का लेख करते हुये मकान के चौखट व दरवाजें दीमक लग जाने के कारण खराब हो जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने मकान के पैरापेट टेरेस दीवार तथा टेरेस पर हुई फ्लोरिंग को भी स्पेसिफिकेशन के अनुरूप नहीं होने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उसके मकान में वाटर हार्वैस्टिंग सिस्टम नहीं लगाया है और लान एरिया का भी विकास सही ढंग से नहीं किया है। आवेदक ने विद्युत फिटिंग की गुणवत्ता को भी खराब बताया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदक द्वारा विवादित मकान के भूखण्ड क्षेत्र में बिजली का खंभा व तार लगाये जाने का कथन किया है। आवेदक ने अनावेदक को विवादित मकान का शेष निर्माण कार्य पूर्ण कर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, बाउंड्रीवाल निर्माण हेतु अनावेदक को निर्देशित करने अथवा निर्माण नहीं किये जाने की स्थिति में भुगतान की गई राशि रूपये 1,82,953/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने तथा आवेदन में उल्लेखित निर्माण संबंधी कमियों का निराकरण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार कर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा कुल विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 31,97,322/- में से रूपये 8,97,322/- का भुगतान वर्ष 2019 में किया गया है। अतः उसके द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने में कोई विलंब नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा राशि का भुगतान करने में विलंब किये जाने के कारण स्ववित्तीय योजना अंतर्गत निर्मित मकान के निर्माण में विलंब हुआ है। चूँकि आवेदक द्वारा अंतिम किश्तों का भुगतान वर्ष 2019 में किया गया है, इसलिये अनावेदक द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य दिनांक 30.04.2016 तक सौंपा नहीं जा सकता था। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट व मकान के निर्माण की गुणवत्ता में कोई कमी नहीं है, ना ही उसके द्वारा विवादित मकान में बाउंड्रीवाल का निर्माण करने का आश्वासन दिया गया था। अनावेदक ने नेशनल बिल्डिंग कोड

ऑफ इंडिया: एस.पी. 7: ग्रुप 1: (2005) की कंडिका-12.2.1 का उल्लेख करते हुये बताया है कि मानकों के अनुरूप मकान की ऊंचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिये। जबकि आवेदक द्वारा स्वयं विवादित मकान की ऊंचाई 2.80 मीटर बताई गई है। अनावेदक ने विवादित मकान के पर्यवेक्षण में कोई लापरवाही नहीं की है। अनावेदक के अनुसार वह विवादित मकान की साफ-सफाई व अंतिम पुताई कर विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्रदान करने में किए गए विलंब हेतु आवेदक को ब्याज के भुगतान हेतु उत्तरदायी है ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
3. क्या अनावेदक को अनुबंध अनुसार विवादित मकान में बाउंड्रीवाल का निर्माण करना था ? यदि हाँ, तो क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?
4. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुपरविजन में लापरवाही की गई है ? यदि हाँ, तो इसके एवज में आवेदक को क्या राहत प्रदान किया जाना उचित है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के भाग के रूप में संलग्न भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तें महत्वपूर्ण हैं। उक्त नियम/शर्तों के नियम-13 में वर्णित है कि "मण्डल द्वारा योजना, आबंटन जारी होने के 3 वर्ष की अवधि में पूर्ण की जाएगी।" प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान दिनांक 30.04.2013 को आवेदक को आबंटित कर आबंटन आदेश दिनांक 28.12.2013 के माध्यम से आवेदक को सूचित किया गया है। उक्त आबंटन आदेश में यह उल्लेखित है कि भवन का आधिपत्य आबंटन आदेश के दिनांक से तीन वर्ष के अंदर दिया जावेगा। इस प्रकार भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों तथा आबंटन आदेश के अनुसार आबंटन आदेश दिनांक से 3 वर्षों के भीतर अर्थात् दिनांक 28.12.2016 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हो जाना था, जो अब तक अप्राप्त है। अनावेदक ने अपने प्रस्तुत जवाब में आवेदक द्वारा विक्रय मूल्य की राशि में से रूपये 8,97,322/- का भुगतान वर्ष 2019 में किये जाने के कारण निर्माण व आधिपत्य में विलंब होने का

लेख किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान का अंतिम मूल्य निर्धारण कर अंतिम आबंटन आदेश दिनांक 28.03.2019 को जारी किया गया है। इसके पश्चात् ही आवेदक द्वारा शेष राशि रूपये 8,97,322/- का भुगतान किया गया है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण में विलंब किये जाने के संबंध में कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्यों के अभाव में प्राधिकरण द्वारा कोई अभिनिर्णय किया जाना संभव नहीं है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा दिनांक 04.04.2019 को विवादित मकान की अंतिम किश्त का भुगतान करने पश्चात् दिनांक 12.04.2019 को विवादित मकान की लीज डीड का निष्पादन किया जा चुका है। किन्तु यह ध्यान देने योग्य है कि लीज डीड के निष्पादन उपरांत भी आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः यह ज्ञात करना आवश्यक है कि अनावेदक द्वारा लीज डीड निष्पादन उपरांत भी विवादित मकान का आधिपत्य क्यों सौंपा नहीं जा सका है ? प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने लीज डीड के निष्पादन पश्चात् विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई प्रयास किया हो, इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। यदि आवेदक ने आधिपत्य प्राप्ति हेतु मकान का निरीक्षण कर मकान में किसी त्रुटि सुधार के संबंध में अनावेदक को सूचित किया हो, तो आवेदक ने इससे संबंधित कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि लीज डीड के निष्पादन पश्चात् आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान के निर्माण में विलंब किया गया है। अतः आवेदक इस संबंध में किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान में बाउंड्रीवाल निर्माण हेतु आवेदक को कोई आश्वासन नहीं दिया गया था। उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के दौरान समुचित पर्यवेक्षण में लापरवाही की गई है। जिसके कारण प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान ऊंचाई, Specification में निर्धारित ऊंचाई 3 मीटर के स्थान पर 2.80 मीटर है। इसलिये आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन

मकान के सुपरविजन चार्ज के रूप में उससे वसूल की गई राशि 1,27,676/- वापसी योग्य बताया है। किन्तु आवेदक ने भारत में प्रचलित निर्माण संबंधी मानक Specification नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया: एस.पी. 7: ग्रुप 1: (2005) की कंडिका-12.2.1 का उल्लेख करते हुये बताया है कि मानकों के अनुरूप मकान की ऊंचाई 2.75 मीटर से कम नहीं होनी चाहिये। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विवादित की मकान ऊंचाई उक्त निर्धारित मानक ऊंचाई से अधिक है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा इस संबंध में कोई लापरवाही नहीं की गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने विवादित मकान में उपयोग की गई सामग्री व फिटिंग्स की गुणवत्ता के खराब होने तथा निर्माण कार्य Specification के अनुरूप नहीं होने का लेख किया है। परन्तु आवेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु समुचित साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये हैं। अतः साक्ष्यों के अभाव में आवेदक का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत विवादित मकान की फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि विवादित मकान की खिड़कियों की फिटिंग, विद्युत फिटिंग उचित रीति से नहीं की गई है। साथ ही आवेदक ने विवादित मकान के छत की फ्लोरिंग क्रेक होने व लॉन एरिया के गड्ढेदार होने तथा विवादित मकान में रेनवाटर हार्वेस्टिंग हेतु समुचित व्यवस्था नहीं होने का उल्लेख करते हुये विवादित भूखण्ड क्षेत्र में अनावेदक द्वारा विद्युत पोल व तार स्थापित करने का कथन किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने विवादित मकान के चौखट व दरवाजें में दीमक लग जाने का भी उल्लेख कर फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक उपरोक्तानुसार त्रुटियों का निराकरण करने पश्चात् आवेदक को विवादित मकान की साफ-सफाई व अंतिम पोताई कर आधिपत्य सौंपने हेतु उत्तरदायी है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, आवेदक को विवादित मकान का विधिवत् आधिपत्य उपरोक्तानुसार उल्लेखित त्रुटियों का निराकरण व सुधार कार्य कर दो माह के भीतर सौंपना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष