



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01023

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती अनिता साहू  
(2) श्री होरी लाल साहू,  
निवासी—ग्राम—राखी, सेक्टर—25,  
नवा रायपुर, अटल नगर, 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—08 / 07 / 2020)

आवेदकगण श्रीमती अनिता साहू एवं श्री होरी लाल साहू, निवासी—ग्राम—राखी, सेक्टर—25, नवा रायपुर, अटल 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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक के सेक्टर—16, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आबंटित एल.आई.जी. प्लैट क्रमांक—82 / 201 का निर्माण कार्य छह माह से बंद है। योजना के लगभग चार वर्ष व्यतीत हो जाने उपरांत भी उक्त प्रोजेक्ट में आधे से अधिक निर्माण कार्य शेष है। अनावेदक को तीन वर्ष छह माह में विवादित मकान का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना था। किन्तु जनवरी, 2018 में आबंटित प्रकोष्ठ भवन के कुल विक्रय मूल्य रूपये 8,50,000 /— का भुगतान करने उपरांत भी आज दिनांक तक मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदकगण का कथन है कि इसके कारण उन्हें किराये के मकान में निवास करना पड़ रहा है, जिससे उनकी वित्तीय स्थिति पर

विपरीत प्रभाव पड़ रहा है। अतः आवेदकगण ने भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस 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 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। आवेदकगण ने दिनांक 18.03.2016 को पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- सहित आवेदन प्रस्तुत किया था एवं दिनांक 25.06.2016 को उन्हें सेक्टर-16 में प्लैट क्रमांक-75/813 आबंटित किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत रूपये 7,50,000/- का लोन प्राप्त कर बकाया राशि का किश्तों में भुगतान किया गया है और केन्द्र शासन द्वारा आवेदकगण को रूपये छह लाख तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज अनुदान प्रदाय किया जाता है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा कुल रूपये 8,50,000/- का भुगतान किश्तों में किया जा चुका है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 26.03.2019 को आबंटित भवन को निरस्त किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिस पर विचार किये जाने उपरांत आदेश दिनांक 23.12.2019 के द्वारा आबंटन को निरस्त किया गया है। चूंकि आवेदकगण द्वारा स्वयं आबंटन निरस्त कराया गया है, अतः अनावेदक ने भवन आबंटन के नियमों/शर्तों की कंडिका-7 के अनुसार पंजीयन राशि के 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का आदेश जारी किया है। अनावेदक के अनुसार वह मुख्यालय से निधि प्राप्त कर आवेदकगण द्वारा जमा की गई राशि नियमानुसार एक माह के भीतर वापस करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने भुगतान की गई राशि वापस करने हेतु समय प्रदान करने का 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 प्लैट 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 18.03.2016 को आवेदन किया था तथा दिनांक 25.06.2016 को उन्हें एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक-BL-75/813 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदकगण ने किशतों में दिनांक 07.02.2018 तक कुल राशि रूपये 8,50,000/- का भुगतान किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा उपरोक्त आबंटित फ्लैट को परिवर्तित करने हेतु आवेदन किया गया था। आवेदकगण के अनुसार आबंटित फ्लैट के परिवर्तन होने उपरांत उन्हें फ्लैट क्रमांक-82/201 आबंटित किया गया तथा वर्तमान में फ्लैट का निर्माण कार्य रूका हुआ है। आवेदकगण का कथन है कि फ्लैट का निर्माण पूर्ण होने में लगभग दो वर्ष या इससे अधिक समय लगने की संभावना है, इसलिये आवेदकगण भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस चाहते हैं। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदकगण को फ्लैट क्रमांक-75/813 आबंटित है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदकगण द्वारा आबंटित फ्लैट को परिवर्तित करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर फ्लैट परिवर्तन शुल्क रूपये 2,000/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण यह प्रक्रिया अपूर्ण है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदकगण के आवेदन दिनांक 26.03.2019 पर कार्यवाही करते हुये आबंटित फ्लैट क्रमांक-BL-75/813 का आबंटन निरस्त कर दिया गया है।

प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण को फ्लैट क्रमांक-BL-75/813 आबंटित हुआ था तथा उसके द्वारा फ्लैट परिवर्तन हेतु आवेदन किये जाने उपरांत अनावेदक ने भवन परिवर्तन कर फ्लैट क्रमांक-82/201 आबंटित करने की कार्यवाही की है। दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि नियमानुसार एल.आई.जी श्रेणी के आबंटित भवन में परिवर्तन हेतु रूपये 2,000/- परिवर्तन शुल्क का भुगतान किया जाना आवश्यक है। परन्तु आवेदकगण ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि उनके द्वारा उक्त शुल्क का भुगतान किया गया अथवा नहीं ? लेकिन अनावेदक द्वारा आवेदकगण को भेजे गये एस.एम.एस. व आवेदकगण को आबंटित मकान के लेजर में फ्लैट क्रमांक-82/201 अंकित है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा भवन परिवर्तन कर नवीन आबंटन के संबंध में सूचित किया गया हो, ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः आबंटन परिवर्तन संबंधी आदेश के अभाव में अनावेदक का यह कथन कि आवेदकगण द्वारा भवन परिवर्तन शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण परिवर्तन की प्रक्रिया अपूर्ण है, उचित प्रतीत होता है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा आबंटित भवन का आबंटन निरस्त किये जाने हेतु अनावेदक

के समक्ष दिनांक 26.03.2019 को आवेदन किया गया है। अनावेदक ने भी उक्त आवेदन पर कार्यवाही करते हुये दिनांक 23.12.2019 को फ्लैट क्रमांक-75/813 का आबंटन निरस्त करते हुये, नियमानुसार पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का आदेश जारी किया है। किन्तु आवेदकगण के अनुसार उन्हें फ्लैट क्रमांक-82/201 का आबंटन निरस्त करने संबंधी कोई सूचना प्राप्त नहीं हुई है तथा अनावेदक ने फ्लैट क्रमांक-75/813 का आबंटन निरस्त किया है, जबकि फ्लैट क्रमांक-82/201 के निर्माण में विलंब होने के कारण आबंटन निरस्तीकरण हेतु आवेदन किया गया था।

प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन व तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि आवेदकगण को आबंटित फ्लैट क्रमांक-75/813 का आबंटन आवेदकगण के आवेदन उपरांत ही निरस्त किया गया है। हाँलाकि आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में LIG-82/201 का उल्लेख किया है, किन्तु यह महत्वपूर्ण है कि उक्त पत्र में आबंटित मकान को निरस्त करने का लेख किया गया है, जो कि 75/813 है। अनावेदक ने विवादित फ्लैट के निर्माण कार्य में विलंब होना स्वीकार किया है, किन्तु वह अपने आबंटन निरस्तीकरण आदेश को निरस्त कर आवेदकगण को फ्लैट क्रमांक-82/201 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने हेतु तैयार है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदकगण ने प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत एल.आई.जी. श्रेणी का मकान क्रय किया है। केन्द्र शासन ने आवेदकगण को ऋण राशि में से रूपये छह लाख पर 6.50 प्रतिशत की दर से ब्याज अनुदान का लाभ प्रदाय किया है। अनावेदक आधिपत्य प्रदान करने में विलंब होने पर आधिपत्य के साथ-साथ नियमानुसार विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भुगतान करने हेतु भी तैयार है। किन्तु आवेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपनी आर्थिक स्थिति खराब होने के कारण भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का लेख किया है। चूँकि आवेदकगण ने अनावेदक को आबंटन निरस्तीकरण हेतु प्रस्तुत आवेदन में भी अपनी आर्थिक स्थिति खराब होने का उल्लेख करते हुये राशि वापस चाही है, इसलिये यह स्पष्ट है कि आवेदक अपनी स्वेच्छा से योजना से बाहर होना चाहता है।

इसके अतिरिक्त प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों व वर्तमान प्रकरण में इस बात पर भिन्नता है कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण के आवेदन पर विवादित आबंटित मकान का आबंटन निरस्त कर "भवन आबंटन के नियम/शर्तों" अनुसार पंजीयन राशि 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का आदेश पूर्व से ही किया जा चुका है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, आवेदकगण को दो माह के भीतर अपने आदेश दिनांक 23.12.2019 के अनुसार जमा पंजीयन राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर भुगतान की गई शेष राशि वापस करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष