



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01043

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती अहिल्या पटेल, पति—श्री परेश पटेल,
(2) श्री परेश पटेल, पिता—श्री जवाहर लाल पटेल,
निवासी—28, परिजात केलो विहार कॉलोनी,
एस.ई.सी.एल. मेन रोड, जिला—रायगढ़ (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—05 / 09 / 2020)

आवेदकगण श्रीमती अहिल्या पटेल एवं श्री परेश पटेल, निवासी—28, परिजात केलो विहार कॉलोनी, एस.ई.सी.एल. मेन रोड, जिला—रायगढ़ (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, अटल नगर, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. प्लैट को रुपये 30,000/- पंजीयन राशि जमा कर बुक किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर—16 में छठवें तल पर स्थित प्लैट क्रमांक—BL-80/609 आबंटित किया गया। आवेदकगण ने दिनांक 29.08.2016 से 30.01.2018 तक छह किशतों में सौदे की संपूर्ण राशि सहित रुपये 8,50,000/- का भुगतान किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रेषित आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 अनुसार प्रश्नाधीन प्लैट क्रमांक—BL-80/609 को स्वयं ही परिवर्तित करते हुये प्लैट क्रमांक—BL-33/609 आबंटित किया है। आवेदकगण ने लेख किया है कि इससे स्पष्ट है कि अनावेदक के पास पूर्व आबंटित प्रकोष्ठ भवन में स्थित प्लैट हेतु

योजना नहीं है। अतः आवेदकगण ने आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका-33 का उल्लेख करते हुये सौदे की संपूर्ण राशि ब्याज सहित 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 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 जवाब में लेख किया गया है कि आवेदकगण द्वारा प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत सेक्टर-16 एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रय करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने उपरांत उन्हें आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से एल.आई.जी. प्रकोष्ठ क्रमांक- BL-80/609 आबंटित किया गया। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने कुल विक्रय मूल्य में से रुपये 6,00,000/- ऋण प्राप्त कर कुल रुपये 8,50,000/- भुगतान किया है। उक्त भवन के विक्रय मूल्य पर केन्द्र व राज्य सरकार द्वारा पात्रता निर्धारित करते हुये अनुदान प्रदान किया गया है। अनावेदक ने लेख किया है कि पंजीयन में कमी व किशतों से मिलने वाली राशि कम होने के कारण ठेकेदार को भुगतान में हुये विलंब की वजह से कुछ भवनों का निर्माण धीमी गति से हो रहा है और इसलिये ही आवेदकगण को पूर्व आबंटित भवन परिवर्तित करते हुये भवन क्रमांक- BL-33/609 आबंटित किये जाने के संबंध में सहमति हेतु पत्र दिनांक 29.05.2019 तथा प्रस्ताव दिनांक 05.03.2020 प्रेषित किया गया। अनावेदक के अनुसार भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका क्रमांक-38 अनुसार भवन का आधिपत्य 3 वर्ष 6 माह में अथवा निर्माण पूर्ण होने पर दिया जायेगा, जिससे स्पष्ट है कि निर्माण की अवधि अनुमानित है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि कंडिका क्रमांक-33 ऐसी योजनाओं हेतु है, जो मंडल द्वारा निरस्त कर दी जाती है। परन्तु प्रश्नाधीन योजना निरस्त नहीं की गई है, अपितु निर्माण की गति धीमी होने के कारण आवेदकगण को उक्त योजना में ही अन्य भवन आबंटित किये जाने का प्रस्ताव दिया गया है। अनावेदक के अनुसार प्रस्तावित भवन का कार्य 80 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है और शेष कार्य आगामी 6 माह में पूर्ण हो जायेगा। आवेदकगण द्वारा आधिपत्य लिये जाने की स्थिति में अनावेदक योजना की अवधि से 6 माह पश्चात् विलंब की अवधि हेतु नियमानुसार जमा राशि पर ब्याज प्रदान करने हेतु भी तैयार है। चूँकि आवेदकगण स्वयं योजना से बाहर होना चाह रहे हैं, इसलिये अनावेदक ने आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका-7 अनुसार पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती कर शेष जमा राशि वापस किये जाने का लेख किया है। उक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक ने आवेदकगण 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। 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 तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा आवेदन किये जाने पर अनावेदक द्वारा सेक्टर-16, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत कुल रूपये 8,50,000/- में प्लैट क्रमांक-BL-80/609 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें से राशि रूपये 6,00,000/- का भुगतान बैंक से ऋण प्राप्त कर किया गया है। यह भी स्थापित तथ्य है कि केन्द्र व राज्य सरकार द्वारा उक्त योजना हेतु आबंटितियों को पात्रता के आधार पर अनुदान प्रदान किया गया है। अनावेदक ने यह स्वीकार किया है कि आबंटित प्रकोष्ठ भवन के निर्माण की गति धीमी होने के कारण आवेदकगण को उक्त योजना में ही अन्य रिक्त भवन क्रमांक-BL-33/609 आबंटित करने का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक के पास पूर्व आबंटित प्रकोष्ठ हेतु कोई योजना नहीं है, इसलिये आवेदकगण ने आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका-33 का उल्लेख करते हुये ब्याज सहित राशि वापस किये जाने का लेख किया है।

इस संबंध में भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तें एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उक्त दस्तावेज की कंडिका-33 अनुसार "ऐसी योजना/योजनायें जिनमें पर्याप्त संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होते अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण से योजना/योजनाओं ली जानी मण्डल के हित में नहीं होगा, संपूर्ण योजना या योजना का कुछ भाग निरस्त करने हेतु मंडल स्वतंत्र होगा तथा इस कारण पंजीयनकर्ता का कोई दावा मान्य नहीं होगा। पंजीयनकर्ताओं को उनकी जमा राशि 7.5 प्रतिशत ब्याज के साथ उनके द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये बैंक खाते में स्थानांतरित कर या चेक द्वारा वापस किया जायेगा।" इस प्रकार यह स्पष्ट है कि कंडिका-33 हेतु योजना या उसके भाग का निरस्त किया जाना अनिवार्य आवश्यकता है। परन्तु आवेदकगण द्वारा ऐसा कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट या उसके भाग को बंद/निरस्त किया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर कंडिका-33 अंतर्गत राहत प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदकगण को आबंटित भवन का निर्माण कार्य धीमी गति से होने के कारण अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में ही अन्य प्रकोष्ठ भवन आबंटित करने का प्रस्ताव प्रेषित किया है। अनावेदक के कथन अनुसार प्रस्तावित भवन का कार्य 80 प्रतिशत पूर्ण हो चुका है और शेष कार्य आगामी 6 माह में पूर्ण हो जायेगा। आवेदकगण द्वारा आधिपत्य लिये जाने की स्थिति में अनावेदक योजना की अवधि के 6 माह पश्चात् विलंब की अवधि हेतु नियमानुसार जमा राशि पर ब्याज प्रदान करने हेतु भी तैयार है। ऐसी परिस्थितियों में यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण उक्त परिवर्तित भवन को लेने के इच्छुक नहीं है और स्वयं योजना से बाहर होना चाह रहे हैं। इसलिये भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका-7 अनुसार “पंजीयन स्वीकृत होने के बाद जमा राशि वापस चाहने पर मूल चालान/रसीद प्रस्तुत करने पर पंजीयन राशि 10 प्रतिशत कटौती की जा कर शेष राशि लौटाई जावेगी और कोई भी ब्याज जमा राशि पर देय नहीं होगा” आवेदकगण पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती पश्चात् उनके द्वारा जमा की गई राशि वापस प्राप्त करने के हकदार 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 पंजीयन राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर भुगतान की गई शेष राशि वापस करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष