छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01048**

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

श्री मनीष शर्मा, पिता–श्री पी.एल. शर्मा,
निवासी–प्रेम ज्योति, 8/353,
छोटापारा वार्ड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) आयुक्त,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
निवासी–शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

(2) मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, डिवीजन–2,
निवासी–शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

(3) संपदा अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, प्रक्षेत्र–3,
निवासी–शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट–''पीपल–I'', बोरियाकला, रायपुर)
आदेश
(दिनाँक–23/12/2020)

आवेदक श्री मनीष शर्मा, पिता–श्री पी.एल. शर्मा, निवासी–प्रेम ज्योति, 8/353, छोटापारा वार्ड, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''पीपल–I'' बोरियाकला, रायपुर (छ.ग.) में विज्ञापित मूल्य रूपये 34,75,000/– में मकान क्रय करने हेतु दिनाँक 13.04.2011 को पंजीयन हेतु आवेदन किया था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आबंटन पत्र दिनाँक 10.05.2011 के माध्यम से पूर्व आबंटित भवन क्रमांक–170 को उपलब्धता के परिणाम स्वरूप परिवर्तित कर भवन

क्रमांक–166 आबंटित किया गया। किन्तु अनावेदकगण उक्त आबंटन हेतु रूपये 10,000/– की अतिरिक्त राशि प्राप्त की, जो अनुचित व्यवसायिक नीति का परिचायक है। आवेदक ने आबंटन पत्र दिनाँक 10.05.2011 में उल्लेखित व निर्धारित शर्तों व किश्तों के अनुसार विक्रय प्रतिफल का किश्तों में अनावेदकगण की मांग अनुसार दिनाँक 15.04.2015 तक भुगतान किया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण से लगातार अनुरोध करने पर भी अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि अर्थात् दिनाँक 31.12.2012 तक विवादित मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदकगण ने काफी विलंब से दिनाँक 24.09.2015 को आवेदक से 11 वर्ष की अवधि हेतु लीज रेन्ट की राशि रूपये 43,560/– प्राप्त कर विवादित भवन का पंजीयन निष्पादित किया गया। परन्तु आवेदक के अनुसार विवादित भवन आवासीय स्थिति में निवास हेतु आज दिनाँक तक उपलब्ध नहीं है। जबकि प्रश्नाधीन मकान की निर्धारित आबंटन दिनाँक 31.06.2012 से लगभग 8–9 वर्ष व्यतीत हो चुके है। विवादित भवन के निर्माण संबंधी त्रुटियों के निराकरण तथा पानी, बिजली, निस्तार संबंधी व्यवस्था उपलब्ध कराने हेतु आवेदक द्वारा लगातार वर्ष 2015 से ई–मेल व पत्र के माध्यम से पत्राचार किया जाता रहा है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त के संबंध में कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक ने लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान हेतु दिनाँक 06.06.2015 तक राशि रूपये 36,53,500/– प्राप्त किये जा चुके है। साथ ही अनावेदकगण ने 11 वर्ष का लीज रेन्ट राशि रूपये 43,560/– भी वर्ष 2015 में प्राप्त कर लिये है, जबकि विगत् 8–9 वर्षों से विवादित मकान आवास योग्य नहीं है। अतः आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित 11 वर्ष की लीज रेन्ट की गणना वर्ष 2020 से करने का आग्रह किया है।

आवेदक के अनुसार विवादित भवन के समीप स्थित अधिकांश भवनों में नींव की कमजोरी तथा निर्माणगत खराबी के कारण अधिकांश मकानों में बसाहट प्रारंभ नहीं हुई है। इस तथ्य की पुष्टि अनावेदकगण के पत्र दिनाँक 28.11.2015 व 10.12.2015 से भी होती है। आवेदक ने सेवा की निम्नता अनुचित व्यवसायिक संव्यवहार, भवन निर्माण में अत्यधिक विलंब एवं त्रुटिपूर्ण गुणवत्ताविहीन निर्माण किये जाने के कारण अनावेदकगण को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई निराकरण नहीं किया गया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को सर्वसुविधायुक्त आवास योग्य भवन का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अथवा आवेदक ने आबंटित भवन के बाजार मूल्य की राशि रूपये 80,00,000/– दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने भुगतान की गई राशि रूपये 36,53,500/– पर दिनाँक 01.01.2013 से ब्याज राशि

दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसने आवेदक को विवादित प्रोजेक्ट में पूर्व आबंटित भवन क्रमांक–पीपल–I/170 को आवेदक के आवेदन पर नियमानुसार भवन परिवर्तन शुल्क प्राप्त होने पश्चात् परिवर्तित कर पीपल–I/166 भवन पंजीयन एवं आबंटन के नियम एवं शर्तों को मान्य कर आबंटित किया गया था। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक को आबंटन पत्र में उल्लेखित किश्तों के अनुसार अथवा निर्माणाधीन भवनों के औसत कार्य के प्रगति के आधार पर (जो भी तिथि बाद में आवे) किश्तों का भुगतान करना था। अनावेदकगण ने वर्ष 2015 के प्रथम माह में विवादित प्रोजेक्ट के भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कर सभी आबंटितियों को भवनों के बढ़े हुये वास्तविक मूल्य से अवगत कराते हुये शेष देय योग्य राशि के भुगतान व भवन के पंजीयन हेतु सूचित किया। अनावेदकगण ने आवेदक को भी पत्र दिनाँक 04.03.2015 के माध्यम से शेष प्रतिफल रूपये 1,78,434/– की मांग कर रजिस्ट्री कराने हेतु सूचित किया। आवेदक द्वारा बकाया राशि का भुगतान कर दिनाँक 24.09.2015 को लीज डीड का निष्पादन कराया गया। इसके पश्चात् मण्डल ने आधिपत्य आदेश दिनाँक 23.11.2015 को आवेदक को आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा विवादित भवन के संबंध में दर्शाई गई शिकायतों का निराकरण किया जाता रहा है। परन्तु आवेदक ने निर्माण से संतुष्ट नहीं होने के कारण भवन का आधिपत्य प्राप्त नहीं किया है। अनावेदकगण ने कोई अनुचित व्यवसायिक संव्यवहार नहीं किया है।

अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि पीपल–1 के श्रेणी के भवनों के गुणवत्ता के संबंध में शिकायत प्राप्त होने पर उनके द्वारा राष्ट्रीय प्रोद्योगिकी संस्थान रायपुर के माध्यम से भवनों की जांच कराई गई तथा जांच रिपोर्ट अनुसार निर्माण में त्रुटियों के कारण निर्माणकर्ता ठेकेदार को ब्लेकलिस्ट कर दिया गया। साथ ही अनावेदकगण ने कुल 12 भवनों की गुणवत्ता को सुधारने हेतु निविदा जारी करते हुये त्रुटि सुधार की कार्यवाही की है। अनावेदकगण ने आवेदक के भवन में त्रुटि सुधार के पश्चात् पूर्ण गुणवत्ता के साथ आधिपत्य प्रदान करने का कथन किया है तथा आवेदक को इसके अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का

हकदार नहीं होने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदक को भी विवादित भवन में निर्माण संबंधी त्रुटियों से अवगत कराते हुये इसके सुधार हेतु की जा रही कार्यवाही के संबंध में जानकारी प्रदाय की है। इस प्रकार मण्डल द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन किया जा रहा है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक के आवेदन को निरस्त किये जाने 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, अनावेदकगण 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 अनावेदकगण द्वारा विवादित सौदे के संबंध में अनुचित व्यवसायिक संव्यवहार किया गया है ?
2. क्या आवेदक विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''पीपल–I'' में मकान क्रय करने हेतु वर्ष 2011 में आवेदन किया था। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा आवेदक को विवादित प्रोजेक्ट में भवन क्रमांक–170 आबंटित किया गया, जिसे परिवर्तित कर भवन क्रमांक–166 आबंटित किया गया। हाँलाकि आवेदक ने यह बताया है कि अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित आबंटित भवन को परिवर्तित कर विवादित भवन क्रमांक–166 को आबंटित करने हेतु रूपये 10,000/– की अतिरिक्त राशि प्राप्त की है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार उपरोक्त अतिरिक्त राशि भवन आबंटन नियम व शर्तों के अधीन प्राप्त की गई है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि आवेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित राशि प्राप्त करना अनुचित व्यवसायिक संव्यवहार को प्रदर्शित करता है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में आवेदक उपरोक्त अभिकथन मान्य किये जाने योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित मकान के आबंटन पत्र में उल्लेखित किश्तों तथा शर्तों के आधार पर विवादित भवन के कुल वास्तविक मूल्य की राशि रूपये 36,53,434/– का भुगतान दिनाँक 15.04.2015 तक कर दिया गया, जिसमें 11 वर्ष की अवधि हेतु अग्रिम लीज रेन्ट की राशि रूपये 43,560/– सम्मिलित है। इसके पश्चात् दिनाँक 24.09.2015 को विवादित मकान की लीज डीड का निष्पादन भी हो चुका है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण ने विवादित मकान तथा अन्य 11 मकानों में निर्माण संबंधी

त्रुटियों को स्वीकार करते हुये इस संबंध में राष्ट्रीय प्रोद्योगिकी संस्थान, रायपुर के टेस्टिंग व कन्सलटेन्सी सेल, सिविल इंजीनियरिंग डिपार्टमेंट की दिनाँक 23.05.2018 को प्रदत्त रिपोर्ट की छायाप्रति प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने निर्माणकर्ता ठेकेदार को ब्लेकलिस्ट कर दिया है। साथ ही अनावेदकगण ने त्रुटियों के निराकरण हेतु दिनाँक 05.03.2020 को निविदा जारी करते हुये पत्र दिनाँक 26.05.2020 के माध्यम से सुधार कार्य के लिये ठेकेदार की अनुशंसा कर दी है। अतः स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा अपने उत्तरदायित्वों का निर्वहन करते हुये त्रुटिपूर्ण निर्माण कार्य को सुधारने हेतु सकारात्मक दिशा में कार्य किया जा रहा है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण का कोई भी कृत्य अनुचित व्यवसायिक नीति/रीति/संव्यवहार का परिचायक माना नहीं जा सकता।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2 :–** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित मकान के निर्माण में त्रुटि होने के कारण विवादित मकान की लीज डीड का निष्पादन सितम्बर, 2015 में होने के पश्चात् भी आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हो सका है। अनावेदकगण द्वारा लीज डीड के निष्पादन के समय आवेदक से 11 वर्ष के लीज रेन्ट की अग्रिम राशि रूपये 43,560/– भी प्राप्त की गई है। जबकि विवादित मकान आज दिनाँक तक निवास योग्य स्थिति में नहीं है। यद्यपि अनावेदकगण ने विवादित मकान का निर्माण कार्य वर्ष 2015 में पूर्ण कर लिया है तथा वर्ष 2015 में ही रजिस्ट्री की भी कार्यवाही कर ली है। अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान के त्रुटिपूर्ण मकान को सुधारने हेतु सकारात्मक कार्यवाही कर अपने दायित्वों का निर्वहन किया जा रहा है। तथापि निर्माण कार्य में त्रुटि होने के कारण रजिस्ट्री दिनाँक से आधिपत्य सौंपने में पांच वर्ष तीन माह का विलंब प्रमाणित होता है। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा 30 वर्ष की लीज हेतु विवादित मकान की लीज डीड का निष्पादन वर्ष 2015 में किया गया है। चूँकि विगत पांच वर्ष तीन माह की अवधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य सौंपा नहीं जा सका है। अतः आवेदक अग्रिम भुगतान की गई लीज रेन्ट की राशि रूपये 43,560/– पर उपरोक्त उल्लेखित विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। साथ ही अनावेदकगण को वर्तमान प्रकरण में लीज अवधि की गणना मकान का आधिपत्य सौंपने की तिथि से करनी चाहिये। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण को एक वर्ष की अवधि के भीतर आवेदक से बिना किसी राशि की प्राप्ति के विवादित मकान का गुणवत्तापूर्ण रीति से सुधार कार्य कर भौतिक आधिपत्य सौंपना चाहिये।

7. भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–18 अनुसार आवेदक भुगतान की गई अग्रिम राशि पर विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। मण्डल के परिपत्र क्रमांक–6, दिनाँक 15.03.2011 के अनुसार आवेदक

विलंब अवधि हेतु मण्डल में जमा राशि का 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने का हकदार है। इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 5 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु 7.5 प्रतिशत की दर से अधिनियम की धारा 18 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई अग्रिम लीज रेन्ट की राशि रूपये 43,560/– पर उक्त दर से 5 वर्ष 3 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 17,152/– का हकदार है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदकगण, आवेदक द्वारा भुगतान की गई अग्रिम लीज रेन्ट की राशि पर ब्याज राशि रूपये 17,152/– का भुगतान दो माह के भीतर करना सुनिश्चित करे। साथ ही अनावेदकगण लीज अवधि की गणना आधिपत्य सौंपने की दिनाँक से करते हुये पूर्व भुगतान की गई अग्रिम लीज राशि को नियमानुसार समायोजित करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदकगण एक वर्ष के भीतर विवादित मकान से संबंधित समस्त त्रुटियों का निराकरण संपूर्ण गुणवत्ता व कर्मकौशल के साथ करते हुये विवादित मकान का आधिपत्य आवेदक को सौंपना सुनिश्चित करे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष