



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01051

— समक्ष —

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

श्री राजेश अग्रवाल, पिता—स्व. श्री गोपी राम अग्रवाल,
निवासी—सी-86, व्ही.आई.पी. एस्टेट,
अशोकारत्न के सामने, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
निवासी—डिवीजन-4, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“आवासीय योजना”, कचना, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—10 / 02 / 2021)

आवेदक श्री राजेश अग्रवाल, पिता—स्व. श्री गोपी राम अग्रवाल, निवासी—सी-86, व्ही.आई.पी. एस्टेट, अशोकारत्न के सामने, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “आवासीय योजना” कचना, रायपुर में मकान क्रय करने हेतु दिनांक 08.08.2018 को बुकिंग राशि रुपये 4,70,000/- का भुगतान कर आवेदन प्रस्तुत किया था। अनावेदक ने पत्र दिनांक 14.10.2008 के माध्यम से आवेदक को एच.आई.जी. डूप्लेक्स डिलक्स नंबर-8 विक्रय मूल्य रुपये 31,92,000/- में आबंटित किया। अनावेदक द्वारा आवेदक को विवादित सौदे हेतु ऋण प्राप्त करने हेतु प्रदाय प्रमाण पत्र में भी विवादित भूखण्ड का क्षेत्रफल तथा मूल्य अंकित है। आवेदक ने विवादित सौदे हेतु ऋण प्राप्त कर दिनांक 30.04.2010 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 31,92,000/- का भुगतान कर दिया। आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि के भुगतान पश्चात् दिनांक 01.07.2010 को अनावेदक ने 30 वर्ष की अवधि हेतु अर्थात् दिनांक 30.06.2039 तक, लीज डीड भी निष्पादित कर दी। परन्तु अनावेदक ने निर्धारित शेड्यूल अनुसार मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने पत्र दिनांक 29.11.2010 के माध्यम से विवादित मकान हेतु कुल राशि

39,65,015/- होने के संबंध में सूचित किया, जिसमें अनावेदक ने विलंबित भुगतान हेतु ब्याज राशि रूपये 2,62,775/- भी सम्मिलित की है। उक्त पत्र के माध्यम से अनावेदक ने आवेदक को शेष भुगतान योग्य राशि रूपये 7,73,015/- बताते हुये दिनांक 31.12.2020 तक भुगतान करने के संबंध में भी सूचित किया। आवेदक ने आगे लेख किया है कि सौदे अनुसार विक्रय प्रतिफल का भुगतान मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होने पश्चात् मकान के आधिपत्य प्राप्ति के समय करना था। अनावेदक ने पत्र दिनांक 29.11.2010 में भी आवेदक को मकान निरीक्षण कर निर्माण व कर्मकौशल के संबंध में संतुष्ट हो जाने का उल्लेख किया है। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा विवादित मकान का निरीक्षण कर मकान में निर्माण संबंधी निम्नलिखित कमियों/त्रुटियों के संबंध में पत्र दिनांक 23.12.2010 के माध्यम से अनावेदक को कमियों के निराकरण हेतु सूचित किया गया :-

1. मकान में लोहे के प्रवेश द्वार के नीचे की फर्श पर टाइल्स नहीं लगाई गई हैं।
2. बरामदे में लगी टाइल्स में स्क्रैच है। टाइल्स टूटी हुई हैं तथा फ्लोर समतल नहीं है।
3. बरामदे में लगी हुई खिड़की में कई स्थानों पर दरारें हैं।
4. ग्राउंड फ्लोर के हॉल तथा प्रथम तल की खिड़कियों की वेल्डिंग उचित रीति से नहीं हुई है।
5. ग्राउंड फ्लोर में हॉल की टाइल्स पर बीजा लकड़ी के गंदे निशान हैं।
6. दरवाजे व चौखट गुनिया में नहीं होने के कारण दरवाजों में 10mm - 25mm तक गेप है, जिससे दरवाजे सीधे नहीं दिख रहे हैं।
7. ग्राउंड फ्लोर व फर्स्ट फ्लोर की सज्जे/सीलिंग में दरारें हैं।
8. सीढ़ियों की टाइल्स टूटी हुई हैं एवं ग्रीन मार्बल को जोड़कर लगाया गया है।
9. ऊपर स्थित हॉल के साइड दीवारों में लगी टाइल्स में भी स्क्रैच है। कई स्थानों पर टाइल्स टूटी हुई हैं।
10. प्रथम तल पर स्थित कमरों के दरवाजों की फिटिंग उचित रीति से नहीं हुई है।
11. रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु लगाये गये पाईप पर सॉकेट नहीं लगा है।
12. दीवारों में कई स्थानों पर दरारें व गड्ढे हैं।
13. मकान में उपयोग किया गया मार्बल उचित रीति से नहीं लगाया गया है।
14. इलेक्ट्रिकल जंक्शन बॉक्स की फिटिंग उचित रीति से नहीं हुई हैं।
15. सभी कमरों की फिनिशिंग नहीं होने के कारण कमरों में त्रुटियाँ हैं।

आवेदक ने मकान के मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक वृद्धि होने के कारण अनावेदक को विवादित मकान में निर्माण संबंधी व्यय की जानकारी प्रदाय करने हेतु भी पत्र प्रेषित किया। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार पत्राचार करने के बावजूद भी अनावेदक ने ना तो निर्माण संबंधी कमियों का निराकरण किया है और ना ही कोई जवाब दिया। अतः आवेदक ने दिनांक 22.11.2017 को अनावेदक को विधिक नोटिस प्रेषित किया। किन्तु अनावेदक द्वारा विधिक नोटिस का कोई जवाब

नहीं दिया गया। आवेदक के अनुसार चूँकि अनावेदक को अनेकों बार सूचित करने उपरांत भी अनावेदक, त्रुटियों का निराकरण करने में असफल रहा है, इसलिये विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं माना जा सकता। अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने शेष राशि का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि त्रुटियों के निराकरण पश्चात् मकान के आधिपत्य प्राप्त के समय वह शेष राशि का भुगतान करने हेतु तैयार है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा मकान के निर्माण कार्य में विलंब करने के बावजूद भी आवेदक पर विलंबित भुगतान हेतु ब्याज अधिरोपित किया है, जो निर्माण चरण में संबद्ध निर्धारित भुगतान अनुसूची के अनुरूप नहीं है व अनुचित है। अनावेदक ने आवेदक को विलंबित भुगतान के संबंध में कोई जानकारी भी प्रदाय नहीं की है। अनावेदक द्वारा वर्ष 2010 में सूचना प्राप्त होने के 10 वर्ष पश्चात् भी कमियों का निराकरण नहीं किया गया है। इस प्रकार 30 वर्ष की लीज अवधि में से 10 वर्ष मकान का आधिपत्य प्राप्त किये बगैर ही व्यतीत हो गये हैं। अतः आवेदक ने मकान निर्माण संबंधी समस्त कमियों के निराकरण हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक ने आवेदक को आबंटित विवादित मकान का निर्माण कार्य दिनांक 29.11.2010 को पूर्ण कर लिया है तथा आवेदक द्वारा सौदे की शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण पत्र दिनांक 29.05.2012 के माध्यम से सूचना प्रेषित करते हुये आबंटन निरस्त किया जा चुका है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को प्रेषित आबंटन पत्र के माध्यम से विवादित मकान का मूल्य अनुमानित होने तथा अंतिम वास्तविक मूल्य का निर्धारण भवन पूर्ण होने पश्चात् किये जाने के संबंध में सूचित किया जा चुका है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक ने आबंटन संबंधी नियम व शर्तों से सहमत होने पश्चात् ही विवादित सौदा किया है। आबंटन पत्र में विवादित मकान के अंतिम मूल्य में 10 प्रतिशत की वृद्धि होने का भी उल्लेख है। इसके अतिरिक्त 10 प्रतिशत से अधिक मूल्य वृद्धि होने पर आबंटिती नियमानुसार राशि वापस प्राप्त कर सकता है। आवेदक ने केवल राशि रूपये

31,92,000/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक को शेष राशि रूपये 7,73,015/- का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किये जाने पर आवेदक ने सुदूर क्षेत्र कचना, रायपुर में निर्मित भवन का आधिपत्य लेने से बचने के लिये, किसी विशेषज्ञ की राय के बिना ही भवन के निर्माण को त्रुटिपूर्ण बताया है; जबकि भवन के निर्माण में कोई त्रुटि नहीं है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 23.06.2011 व 08.12.2011 के द्वारा शेष राशि का भुगतान करने की मांग करने उपरांत दिनांक 29.05.2012 को आबंटन निरस्त होने के संबंध में आवेदक को सूचित किया है। अनावेदक ने निरस्त आबंटन को पुनर्जिवित करने हेतु पत्र दिनांक 07.10.2015 के माध्यम से सूचित करते हुये आवेदक को अवसर भी प्रदाय किया। परन्तु आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक के अनुसार आवेदक आबंटन निरस्त होने के कारण कटौती पश्चात् भुगतान की गई राशि बिना ब्याज के वापस प्राप्त कर सकता है। अनावेदक ने विशेष कथन किया है कि मण्डल छत्तीसगढ़ शासन का एक निकाय है तथा उसे नियम व उपबंध बनाने का अधिकार है। अतः अनावेदक ने आवेदक को मण्डल के नियमानुसार राशि वापस प्राप्त करने का अधिकारी बताते हुये आवेदक के आवेदन पत्र को सव्यय निरस्त 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "आवासीय योजना" कचना, रायपुर में स्ववित्तीय योजनांतर्गत मकान क्रय करने हेतु बुकिंग राशि का भुगतान कर दिनांक 08.08.2008 को आवेदन प्रस्तुत किया था। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 14.10.2008 के माध्यम से अनुमानित मूल्य रूपये 31,92,000/- पर आवेदक को एच.आई.जी. डूप्लेक्स डिलक्स क्रमांक-8 आबंटित किया था। उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक ने दिनांक 30.04.2010 तक राशि रूपये 31,92,000/- का भुगतान कर दिया है। इसके पश्चात् दिनांक 01.07.2010 को विवादित भूखण्ड की लीज-डीड का निष्पादन हो चुका है।

आवेदक के अनुसार अनावेदक ने पत्र दिनांक 29.11.2010 के माध्यम से विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण होना दर्शाते हुये विवादित मकान का

अंतिम मूल्य रूपये 37,02,240/- निर्धारित किया है। साथ ही आवेदक ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक ने उक्त पत्र के माध्यम से विलंबित भुगतान अवधि हेतु देय ब्याज राशि रूपये 2,62,775/- सहित कुल भुगतान योग्य राशि रूपये 7,73,015/- जमा करने हेतु मांग पत्र प्रेषित किया है। अनावेदक ने भी आवेदक के उपरोक्त कथन को स्वीकार किया है, किन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदक को शेष राशि के भुगतान हेतु पत्र दिनांक 23.06.2011 व 08.12.2011 के माध्यम से सूचित करने उपरांत भी आवेदक द्वारा शेष राशि जमा नहीं करने के कारण अनावेदक ने विवादित आबंटन को निरस्त कर पत्र दिनांक 29.05.2012 के माध्यम से आवेदक को सूचित किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी बताया है कि उसने पत्र दिनांक 07.10.2015 के माध्यम से निरस्त किये गये आबंटन को पुनर्जिवित करने हेतु आवेदक को अवसर प्रदान किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा उक्त संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। परन्तु आवेदक के अनुसार उसे अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित पत्र दिनांक 07.10.2015 प्राप्त नहीं हुआ है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा उक्त प्रेषित पत्र आवेदक को प्राप्त होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। हाँलाकि प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर दिनांक 29.11.2010 को आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में आवेदक को सूचित कर दिया है। किन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान इस संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि उसने आवेदक द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 23.12.2010 में उल्लेखित विवादित मकान के निर्माण संबंधी कमियों/त्रुटियों के निराकरण हेतु क्या कार्यवाही की है ? उक्त परिप्रेक्ष्य में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा विवादित मकान में उक्त पत्रानुसार त्रुटियों का निराकरण नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा विवादित सौदा निरस्त किये जाने की कार्यवाही उचित प्रतीत नहीं होती है। अनावेदक ने आबंटन निरस्त करने के पश्चात् नियमानुसार राशि भी आवेदक को वापस नहीं की है। निष्कर्षतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 23.12.2010 में बताई गई त्रुटियों के निराकरण का प्रयास किये बगैर ही विवादित आबंटन को निरस्त कर दिया गया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि विवादित मकान को किसी अन्य उपभोक्ता को आबंटित नहीं किया है। साथ ही अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक पर विलंबित भुगतान अवधि हेतु अधिरोपित ब्याज राशि रूपये 2,62,775/- के संबंध में कोई विवरण प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत विवादित मकान के आबंटन/भुगतान से संबंधित दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक को निर्धारित किशतों का भुगतान अनावेदक द्वारा

निर्धारित दिनांक या निर्माणाधीन भवनों के औसत कार्य की प्रगति के आधार पर; दोनों में से पश्चात्वर्ती दिनांक को करना था। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि औसत कार्य प्रगति के आधार पर संबंधित निर्माण चरण पूर्ण होने की तिथि के पश्चात् भी आवेदक ने राशि का भुगतान करने में विलंब किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में अनावेदक द्वारा विलंबित अवधि हेतु अधिरोपित ब्याज राशि उचित प्रतीत नहीं होती है। निष्कर्षतः उपरोक्त उल्लेखित ब्याज राशि भुगतान योग्य नहीं है।

इसके अतिरिक्त प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व अध्ययन से यह भी ज्ञात होता है कि विवादित मकान का अंतिम निर्धारित मूल्य रूपये 37,02,240/- हैं, जिसमें से 11 वर्षों का अग्रिम लीज रेन्ट, भू-संधारण व्यय, सर्विस टैक्स तथा अन्य प्रभारों की कटौती पश्चात् निर्मित भवन का अंतिम मूल्य रूपये 34,99,655/- हैं। अर्थात् अनावेदक ने विवादित मकान के अनुमानित मूल्य रूपये 31,92,000/- में 10 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि नहीं की है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा नियमानुसार आबंटन की शर्तों के अनुरूप ही अंतिम मूल्य का निर्धारण किया गया है। अतः विलंबित भुगतान हेतु अधिरोपित ब्याज राशि को छोड़कर शेष राशि रूपये 5,10,240/- भुगतान योग्य है। चूँकि आवेदक ने भी उपरोक्त राशि का भुगतान नहीं किया है, इसलिये आवेदक कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। निष्कर्षतः आवेदक निर्मित मकान में उल्लेखित समस्त कमियों के निराकरण पश्चात् अंतिम निर्धारित विक्रय प्रतिफल पर विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, विवादित मकान को आवेदक को पुनः आबंटित कर, विवादित मकान में उपरोक्त उल्लेखित समस्त त्रुटियों का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निराकरण करते हुये दो माह के भीतर आवेदक को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. आवेदक भी, दो माह के भीतर विक्रय प्रतिफल की शेष राशि रूपये 5,10,240/- का भुगतान कर, विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष