



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01344

— समक्ष —

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

- (1) श्री प्रवीण चड्ढा,
- (2) श्रीमती प्रियंका चड्ढा,  
निवासी—गंगा नगर फेस—2, 36 मॉल के पीछे  
मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

### विरुद्ध

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
द्वारा—संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,  
निवासी—छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
संपदा प्रबंधन परिक्षेत्र राजधानी परियोजना, रायपुर,  
कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, प्रथम तल,  
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, पुरैना, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री आर.के. भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री आवास योजना”, सेक्टर—16, नवा रायपुर, अटल नगर)

आदेश

(दिनांक—05 / 07 / 2021)

आवेदकगण श्री प्रवीण चड्ढा एवं श्रीमती प्रियंका चड्ढा, निवासी—गंगा नगर फेस—2, 36 मॉल के पीछे मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (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. फ्लैट को रुपये 30,000/- पंजीयन राशि जमा कर बुक किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर—16 में द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—BL-79/211 आबंटित किया गया। आवेदकगण के अनुसार मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत राशि

रूपये 1,00,000/- छूट प्राप्त होने उपरांत विवादित फ्लैट का अंतिम मूल्य रूपये 8,50,000/- है। आवेदकगण ने अनावेदक को आबंटन पत्र अनुसार निर्धारित समय सीमा के भीतर सौदे की संपूर्ण राशि का किश्तों में भुगतान कर दिया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा प्रदत्त पेमेंट लेजर के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 08.12.2017 है। परन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा है। आवेदकगण ने विवादित फ्लैट को क्रय करने हेतु टाटा केपिटल हाउसिंग फाइनेन्स कंपनी से ऋण प्राप्त किया था, जिसकी किश्तों का भुगतान भी आवेदकगण द्वारा किया जा रहा है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा विलंब किये जाने के कारण उसने पत्र दिनांक 29.12.2020 के माध्यम से बुकिंग निरस्त कर भुगतान की गई संपूर्ण राशि रूपये 8,72,951/- मय ब्याज वापस करने हेतु अनावेदक को सूचित किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा अपने जवाब दिनांक 05.01.2021 में विवादित फ्लैट के आधिपत्य में लगभग 1 से 1.5 वर्ष का विलंब होना स्वीकार करते हुये सेक्टर-16 या सेक्टर-34 में अन्य फ्लैट क्रय करने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त पत्र में यह भी उल्लेख किया है कि यदि आवेदकगण बुकिंग निरस्त करते हैं, तो भुगतान की गई राशि 10 प्रतिशत कटौती पश्चात् वापस की जावेगी। आवेदकगण ने पत्र दिनांक 12.01.2021 के माध्यम से अनावेदक के अन्य फ्लैट क्रय करने के ऑफर को अस्वीकार करते हुये पुनः भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने की मांग की है। परन्तु अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः आवेदकगण ने अधिनियम की धारा-12, 18 व 19 का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई संपूर्ण राशि रूपये 8,72,951/- मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने 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-79/211 आबंटित किया गया। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जाना स्वीकार किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि हाउसिंग बोर्ड "ना लाभ ना हानि" के सिद्धांत पर कार्य करते हुये उपभोक्ताओं को स्ववित्तीय योजनांतर्गत भवनों को विक्रय करता है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि यदि आवेदकगण आधिपत्य से संतुष्ट नहीं होते हैं और आधिपत्य प्राप्त करने हेतु तैयार नहीं हैं, तो वह बोर्ड की

नियम व शर्तों के अनुरूप आवेदकगण को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु तैयार है। अनावेदक ने आवेदकगण को पत्र दिनांक 05.01.2021 के माध्यम से यह भी सूचित किया है कि विवादित निर्माण को 1 से 1.5 वर्ष लगने की संभावना है और यदि आवेदकगण तैयार हो, तो वे सेक्टर-16 या सेक्टर-34 में अन्य फ्लैट प्राप्त कर सकते हैं। अनावेदक ने अपने पत्र में आवेदकगण द्वारा अन्य फ्लैट के संबंध में असहमति व्यक्त किये जाने की स्थिति में भवन आबंटन की नियम व शर्तों के नियम-7 अनुसार पंजीयन राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का भी लेख किया है। चूँकि अनावेदक द्वारा नियमानुसार कार्य करते हुये भुगतान/वापसी की प्रक्रिया की जा रही है, अतः आवेदकगण कोई ब्याज प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं। अनावेदक ने आवेदकगण को आधिपत्य के विलंब के विषय में भी पूर्व से भी सूचित कर दिया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने उसके ऑफर को अस्वीकार कर दिया है, इसलिये आवेदकगण नियमानुसार कोई ब्याज राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अनावेदक ने अपने नियम व शर्तों में यह स्पष्ट कर दिया है कि प्रोजेक्ट में विलंब होता है या प्रोजेक्ट बंद होता है, तो आवेदकगण कोई क्लेम प्राप्त नहीं कर सकते। इस प्रकार नियम व शर्तों के अनुरूप आवेदकगण द्वारा स्वयं बुकिंग निरस्त किये जाने के कारण आवेदकगण कोई क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं। अतः अनावेदक के अनुसार आवेदकगण, 10 प्रतिशत राशि की कटौती पश्चात् भुगतान की गई राशि वापस करने के हकदार हैं। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये 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 फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के 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 फ्लैट क्रमांक- BL-79/211 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका 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 सेक्टर-16

में अन्य रिक्त प्लैट व सेक्टर-34 में समकक्ष तल पर स्थित प्लैट क्रय करने का ऑफर दिया है। परन्तु आवेदकगण के अनुसार वे अन्य कोई प्लैट नहीं चाहते हैं, इसलिये आवेदकगण ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये 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 योजना या उसके भाग का निरस्त किया जाना अनिवार्य आवश्यकता है तथा ऐसा होने पर ही कंडिका-33 अंतर्गत कार्यवाही किया जाना संभव 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।

अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत Affordable Housing श्रेणी में एल.आई.जी. आवास का निर्माण कर "ना लाभ ना हानि" के सिद्धांत पर भवनों का निर्माण व विक्रय किया जा रहा है। आवेदकगण को मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत विक्रय प्रतिफल में रूपये 1,00,000/- की छूट भी प्राप्त हुई 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। परन्तु आवेदकगण ने अनावेदक के प्रस्ताव को अस्वीकार कर दिया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण कोई परिवर्तित भवन को लेने के इच्छुक नहीं है और स्वयं योजना से बाहर होना चाह रहे हैं। इस संबंध में 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"। अर्थात् आवेदकगण द्वारा स्वयं राशि वापस की जाने की मांग किये जाने पर, आवेदकगण, पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती पश्चात् उनके द्वारा जमा की गई राशि वापस प्राप्त करने के हकदार हैं। इसके अतिरिक्त आवेदकगण अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं प्रतीत होते 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