



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01361

— समक्ष —

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

श्रीमती तुलिका शर्मा, पति—श्री नवीन शर्मा,
निवासी—आशादीप स्कूल के पास,
चंगोराभाठा, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—III, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री एल.के. मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री आर.के. भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—08 / 07 / 2021)

आवेदिका श्रीमती तुलिका शर्मा, पति—श्री नवीन शर्मा, निवासी—आशादीप स्कूल के पास, चंगोराभाठा, 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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के सेक्टर—16, अटल नगर, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. प्लैट को रूपये 30,000/— पंजीयन राशि जमा कर बुक किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को प्लैट क्रमांक सेक्टर—16/7एफ, BL-34/704 आबंटित किया गया। आवेदिका के अनुसार मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत राशि रूपये 1,00,000/— छूट प्राप्त होने उपरांत विवादित प्लैट का अंतिम मूल्य रूपये 8,50,000/— है। आवेदिका ने अनावेदक को आबंटन पत्र अनुसार वांछित राशि का किश्तों में भुगतान कर दिया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा चार वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने

पश्चात् भी फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक को इकरारनामा व ब्रोशर अनुसार भवन का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित करने, चार वर्ष के विलंब के एवज में ब्याज दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय 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 आवेदिका 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-34/704 आबंटित किया गया। 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 उसके द्वारा आबंटन के संबंध में नियम व शर्तों के तहत कार्य किया जाता है और पंजीयन के समय आवेदन पत्र के साथ भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तें आवेदक को प्रदान की जाती हैं। वर्तमान प्रकरण में भी अनावेदक द्वारा भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तें आवेदिका को प्रदाय की गई थी, जिसमें दोनों पक्षों के हस्ताक्षर हैं। अनावेदक ने नियम व शर्तों की कंडिका-25, 26, 27 व 33 का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने यह भी बताया है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 14.07.2020 को भवन परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् उसे फ्लैट क्रमांक-SECTOR-16/3rd BL-34/304 आबंटित किया गया। परन्तु आवेदिका द्वारा भवन परिवर्तन शुल्क जमा नहीं किये जाने के कारण भवन परिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा वास्तविक तथ्यों को छुपाते हुये आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक ने शर्तों की कंडिका-34 का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार 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। आवेदिका 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 आवेदिका, विवादित फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के अनुतोष प्राप्ति की 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-34/704 आबंटित किया गया। 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। आवेदिका को भी मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत विवादित फ्लैट के मूल्य में रूपये 1,00,000/- की छूट प्राप्त हुई है। आवेदिका के अनुसार लगभग संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा भवन का निर्माण कर कब्जा नहीं सौंपा गया है। जबकि अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा दिनांक 14.07.2020 को भवन परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है और आवेदन पश्चात् आवेदिका को फ्लैट क्रमांक-SECTOR-16/rd BL-34/304 आबंटित किया गया। परन्तु आवेदिका द्वारा परिवर्तन शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण परिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने अपने लिखित तर्क में भवन परिवर्तन हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं करने का लेख किया है। इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा संपदा प्रबंधक, प्रबंधन प्रक्षेत्र-3, रायपुर को भवन हस्तांतरण विषयक पत्र दिनांक 14.07.2020 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त पत्र में यह उल्लेखित है कि "..... चूँकि भवन निर्माण नहीं होने के कारण आपके द्वारा पंजीयन (लीज डीड) नहीं कराया गया है। इसलिये मैं भी बैंक को लीज डीड उपलब्ध नहीं करवा सकती। इसके अभाव में बैंक द्वारा अंतिम किश्त का भुगतान नहीं किया गया है। साथ ही मुझे सेक्टर-16 के ब्लॉक-34 में 2nd या 3rd फ्लोर में मकान उपलब्ध कराने की कृपा करेंगे। मेरे परिवार में विकलांग व्यक्ति होने के कारण उक्त फ्लोर में परिवर्तन चाहती हूँ, परिवर्तन करने की कृपा करेंगे।" हाँलाकि आवेदिका ने परिवर्तन हेतु कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं करने का लेख किया है; परन्तु उक्त पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने भवन परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। उक्त पत्र में आवेदिका के हस्ताक्षर हैं तथा आवक क्रमांक-1574 भी अंकित है। अतः उपरोक्त साक्ष्य के अवलोकन उपरांत आवेदिका का कथन सही प्रतीत नहीं होता है।

इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदिका ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,50,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 7,30,000/- का ही भुगतान किया है। इस तथ्य की पुष्टि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी दस्तावेजों व उपरोक्त उल्लेखित पत्र से होती है। अर्थात् आवेदिका ने आज दिनांक तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है। परन्तु आवेदिका द्वारा अपने

आवेदन पत्र में भुगतान की गई राशि के संबंध में कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है, जो अनुचित है। सौदे की संपूर्ण राशि के भुगतान पश्चात् ही आवेदिका को नवीन आबंटित भवन का आधिपत्य सौंपा जाना संभव है और आवेदिका, भवन आबंटन के नियम व शर्तों के अनुसार संपूर्ण राशि का भुगतान कर नवीन आबंटित प्लैट का आधिपत्य प्राप्त कर सकती है। अतः आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष