



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01495

— समक्ष —

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

श्री अखिलेश्वर पाठक, पिता—श्री कामेश्वर पाठक,  
निवासी—फ्लैट नं.—715, ब्लॉक—60,  
दीनदयाल आवास, कबीर नगर,  
पोस्ट—टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र दुर्ग,  
निवासी—उतई रोड, एल.आई.सी. ऑफिस के पीछे,  
पद्मनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

(1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अटल विहार योजना”, ग्राम—परसदा, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA090818000671

आदेश

(दिनांक—31 / 01 / 2022)

आवेदक श्री अखिलेश्वर पाठक, पिता—श्री कामेश्वर पाठक, निवासी—फ्लैट नं.—715, ब्लॉक—60, दीनदयाल आवास, कबीर नगर, टाटीबंध, 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 “अटल विहार योजना”, परसदा, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में निर्माणाधीन मकान हेतु क्रमशः दिनांक 11.07.2012 को रूपये 51,000/— तथा भवन परिवर्तन पश्चात् दिनांक 05.02.2014 को रूपये 65,000/—, अर्थात् कुल रूपये 1,16,000/— पंजीयन स्वरूप जमा किया। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा भवन का अनुमानित मूल्य रूपये 7,73,000/— निर्धारित किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राप्त निर्देशों का पालन करते हुये आवेदक ने भवन के मद में बैंक से ऋण लेकर

भुगतान तालिका अनुसार चार किश्तों में दिनांक 31.12.2015 से पूर्व संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। आवेदक ने आगे बताया है कि काफी प्रयास करने के पश्चात् दिनांक 07.06.2019 को भवन का लीज अनुबंध निष्पादित हुआ। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक भवन का विधिवत् आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक ने भवन के निवास योग्य स्थिति में नहीं होने के कारण उप अभियंता, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, उप संभाग, कुम्हारी को दिनांक 24.09.2019 एवं कार्यपालन अभियंता, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, प्रक्षेत्र दुर्ग को दिनांक 30.07.2021 को आवेदन प्रस्तुत कर आग्रह किया है। परन्तु आज दिनांक तक अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक से विलंब हेतु जमा राशि पर ब्याज की मांग किये जाने पर अनावेदक ने दिनांक 03.09.2021 तक कुल ब्याज राशि रुपये 1,53,793/- प्रदाय की है, जो अपूर्ण है। जबकि आवेदक के अनुसार उसने बैंक से प्राप्त ऋण के ब्याज के रूप में ही रुपये 3,01,593/- का भुगतान किया है। अतः आवेदक ने बैंक ऋण पर ब्याज के रूप में भुगतान की गई राशि दिलाये जाने, किराये के रूप में भुगतान की गई राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने भवन में कमियों को दूर कराने पश्चात् अनापत्ति प्रमाण पत्र सहित भवन का आधिपत्य दिलाये जाने 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार कर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सारहीन है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा ही प्रारंभ में ई.डब्ल्यू.एस. ब्लॉक ई-15/102 बुक करने उपरांत भवन परिवर्तित कर एल.आई.जी-13/106 आबंटित कराया गया है, जिससे विलंब हुआ है। अनावेदक ने आवेदक को नियमानुसार विलंब के एवज में ब्याज राशि के रूप में रुपये 1,53,793/- का भुगतान कर दिया है। अनावेदक, दिनांक 07.06.2019 को लीज डीड निष्पादित करने उपरांत से ही आधिपत्य सौंपने हेतु तैयार है। परन्तु आवेदक द्वारा ही आधिपत्य प्राप्त करने में विलंब किया जा रहा है। अनावेदक ने अपने जवाब में अतिरिक्त कथन किया है कि अनावेदक की ओर से सहायक अभियंता द्वारा दिनांक 27.09.2021 को भी दूरभाष के माध्यम से आवेदक को आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया गया। किन्तु आवेदक ने इसके बावजूद भी दुराशय से अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि अनावेदक ने अपने परिपत्र क्रमांक-35, दिनांक 23.12.2020 अनुसार 7.5

प्रतिशत की दर से ब्याज राशि का भी भुगतान आवेदक को किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सारहीन होने के कारण अस्वीकार करने व अन्य राहत प्रदान 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 अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अटल विहार योजना" ग्राम-परसदा, कुम्हारी में मकान क्रमांक-13/106 को लीज अनुबंध दिनांक 20.09.2019 के माध्यम से क्रय किया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को आज दिनांक तक विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित मकान को भौतिक सर्वेक्षण उपरांत निवास योग्य नहीं होने का उल्लेख किया है। इस संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक को प्रेषित प्रकरण में प्रस्तुत पत्र दिनांक 24.09.2019 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। आवेदक ने उक्त पत्र के माध्यम से अनावेदक को विवादित मकान में निम्नलिखित कमियों के संबंध में सूचित किया है :- भवन में स्थाई रूप से पानी की सुविधा नहीं है, किचन व बालकनी की टाईल्स टूट कर आधा फीट धसी हुई है, जिसे परिवर्तित करना है, स्वीच बोर्ड टूटे हुये हैं, दो दरवाजों में दीमक लगने की वजह से परिवर्तित करने की आवश्यकता है, दीवारों में दरारें हैं, भवन में पुट्टी व रंगरोगन की आवश्यकता है, भवन के बाहर की सफाई की आवश्यकता है। हाँलाकि रजिस्ट्री निष्पादन के पूर्व भवन के आधिपत्य में हुये विलंब को स्वीकार करते हुये अनावेदक ने 7.5 प्रतिशत की दर से आवेदक को विलंब हेतु रूपये 1,53,793/- का भुगतान किया है, जिसे आवेदक ने भी स्वीकार किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में लीज डीड निष्पादन उपरांत विवादित मकान को आधिपत्य हेतु तैयार होने तथा आवेदक द्वारा जान-बूझकर आधिपत्य प्राप्त करने में विलंब किये जाने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि लीज डीड निष्पादन में हुये विलंब के एवज में अनावेदक ने आवेदक को ब्याज का भुगतान किया है। किन्तु वर्तमान परिप्रेक्ष्य में यह ज्ञात करना आवश्यक है कि वर्ष 2019 में लीज डीड निष्पादन उपरांत भी आवेदक को आज दिनांक तक भौतिक

आधिपत्य क्यों प्राप्त नहीं हुआ है ? आवेदक ने इस संबंध में विवादित मकान के निवास योग्य नहीं होने का उल्लेख करते हुये पत्र दिनांक 24.09.2019 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। साथ ही आवेदक ने विवादित मकान की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की है। किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से उसके पत्र दिनांक 24.09.2019 में उल्लेखित कमियाँ प्रमाणित नहीं होती हैं। इसी प्रकार अनावेदक ने भी अपने पक्ष के समर्थन में विवादित मकान की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से भी यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि क्या अनावेदक ने आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 24.09.2019 में उल्लेखित त्रुटियों का निराकरण कर लिया है ? साथ ही अनावेदक ने अपने जवाब में भी आवेदक को दूरभाष के माध्यम से दिनांक 27.09.2021 को आधिपत्य प्राप्त करने के बारे में सूचित करने का लेख किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक ने भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान अपने अंतिम तर्क में अनावेदक द्वारा निम्नलिखित कमियों का निराकरण करने का उल्लेख किया है – शौचालय चेम्बर और ड्रेनेज निर्माण, अस्थाई जल सप्लाई, सड़े दरवाजों को बदलना, बालकनी में जल भराव की समस्या को दूर करना, प्लास्टर संबंधी सुधार कार्य और रंगरोगन। यदि अनावेदक द्वारा समस्याओं का निराकरण कर लिया गया, तो आवेदक ने आधिपत्य क्यों प्राप्त नहीं किया है ? आवेदक ने उक्त संबंध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने भी आवेदक के मकान संबंधी समस्त समस्याओं का निराकरण करने पश्चात् आवेदक को आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में सूचित किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई समुचित दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि दोनों ही पक्ष विवादित मकान की लीज डीड निष्पादन उपरांत आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में आधिपत्य में हुये विलंब के एवज में बैंक ऋण की ब्याज राशि मकान किराये के रूप में भुगतान की गई राशि तथा क्षतिपूर्ति की मांग की है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा भुगतान की गई ब्याज राशि रूपये 1,53,793/- को अपूर्ण बताते हुये उक्तानुसार मांग की है। किन्तु यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदक ने निर्माण में हुये विलंब के एवज में अपने परिपत्र क्रमांक-35, दिनांक 23.12.2020 की कंडिका-3 अनुसार निर्धारित समयवधि में परियोजना के पूर्ण नहीं होने के कारण आवेदक को 7.5 प्रतिशत की दर से विलंबित अवधि हेतु राशि का भुगतान किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि दोनों पक्ष विवादित मकान की लीज डीड निष्पादन उपरांत आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी हैं। अर्थात् अनावेदक ने प्रोजेक्ट में हुये विलंब हेतु प्रकरण संस्थित होने

के पहले ही ब्याज का भुगतान कर दिया था और वर्तमान विलंब हेतु दोनों ही पक्ष उत्तरदायी है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक वर्तमान विलंबित अवधि हेतु पृथक से ब्याज प्राप्त करने का हकदार प्रतीत नहीं होता है। हाँलाकि आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा भुगतान की गई ब्याज राशि को अपूर्ण बताया है। किन्तु आवेदक ने जो बैंक से ऋण प्राप्त कर ऋण के एवज में ब्याज का भुगतान किया है, वह नियमानुसार आवेदक का दायित्व है और उक्त ब्याज राशि के भुगतान हेतु आवेदक ही उत्तरदायी है। चूँकि अनावेदक ने अपने नियमों के अनुसार आवेदक को ब्याज राशि का भुगतान कर दिया है। अतः आवेदक अन्य किसी राशि को प्राप्त करने का हकदार नहीं है। परन्तु आवेदक, विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है, इसलिये उक्त संबंध में दोनों ही पक्षों को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित मकान में यदि कोई कमी हो, तो उसका संपूर्ण कर्मकौशल व गुणवत्तायुक्त रीति से निराकरण कर आवेदक को भौतिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक भी अनावेदक द्वारा सूचित किये जाने उपरांत विवादित मकान का भौतिक आधिपत्य 15 दिवस के भीतर प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

सही /—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष