



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01542

— समक्ष —

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

श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चन्द खण्डेलवाल,
निवासी—गोकुलपुर, रूद्री रोड, जिला—धमतरी (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
निवासी—व्यवसायिक परिसर, प्रथम तल,
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड,
पुरैना, रायपुर (छ.ग.)
- (2) शाखा प्रबंधक, इलाहाबाद बैंक,
मर्जर बैंक, इंडियन बैंक, जिला—धमतरी (छ.ग.)
- (3) आयुक्त, नगर निगम, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री राजेश कुमार भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री / मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, अटल नगर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—09 / 02 / 2022)

आवेदक श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चन्द खण्डेलवाल, निवासी—गोकुलपुर, रूद्री रोड, जिला—धमतरी (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री / मुख्यमंत्री आवास नवा रायपुर, अटल नगर अंतर्गत एल.आई.जी. भवन 16 / 8, बी.एल.—34 / 804 को अनावेदक के आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 अनुसार बुक कराकर संपूर्ण

प्रतिफल का भुगतान कर दिया है। किन्तु अनावेदक द्वारा आबंटन दिनांक से निर्धारित समयावधि अर्थात् 3 वर्ष 6 माह व्यतीत हो जाने उपरांत भी आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक ने उक्तानुसार विलंब के एवज में किसी ब्याज राशि का भी भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि यदि किसी कारणवश अनावेदक भवन का निर्माण कार्य पूर्ण करने में सक्षम नहीं है, तो उसे आवेदक को सेक्टर-16 में प्रथम तल पर निर्मित अन्य एल.आई.जी. भवन आबंटित करना चाहिये। आवेदक ने उक्त मकान क्रय करने हेतु प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत तत्कालीन इलाहाबाद बैंक जो वर्तमान संविलियन उपरांत इंडियन बैंक हो चुका है, से गृह ऋण प्राप्त किया था। किन्तु बैंक द्वारा भी निर्धारित सब्सिडी रूपये 2,67 लाख के विरुद्ध केवल राशि रूपये 61,561/- की सब्सिडी प्रदान की गई है। आवेदक के अनुसार बैंक द्वारा सब्सिडी क्लेम भी नहीं किया गया है। आवेदक ने यह लेख किया है कि निश्चित समय पर सब्सिडी प्राप्त नहीं होने पर चक्रवृद्धि ब्याज की गणना की वजह से सब्सिडी की प्राप्ति पर भी उसे कोई लाभ नहीं होगा। अतः आवेदक ने अनावेदक को विलंबित अवधि की ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित करने, आबंटित फ्लैट का संपूर्ण निर्माण उपरांत आधिपत्य दिलाये जाने अथवा आबंटित भवन के स्थान पर इसी सेक्टर में अन्य ब्लॉक के प्रथम तल पर भवन दिलाये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने बैंक के माध्यम से सब्सिडी दिलाये जाने तथा सब्सिडी में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी पक्षकार के विरुद्ध समुचित कार्यवाही करने और क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का 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. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन व्यवहारवाद होने के कारण माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसने केन्द्र तथा राज्य सरकार की योजना "सबके लिये आवास" अंतर्गत शहरी गरीबों को किफायती दरों पर आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से नवा रायपुर, अटल नगर के सेक्टर-16, 30 व 34 में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) प्रारंभ करते हुये 2,312 ई.डब्ल्यू.एस. तथा 3,984 एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों का निर्माण कार्य शुरू किया था। उक्त निर्माण कार्य पूर्ण होने की अनुमानित अवधि 36 माह थी। नवम्बर, 2021 की स्थिति में निर्माण कार्य प्रारंभ होने के 4 वर्ष पश्चात्

3,984 एल.आई.जी. भवनों के विरुद्ध 1,204 भवनों का आबंटन हो चुका है। वर्तमान में सेक्टर-16 व सेक्टर-34 में इकाईयों में कटौती करने उपरांत कुल 2,232 प्रकोष्ठों का निर्माण प्रगतिरत है। आवेदक ने दिनांक 15.03.2016 को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-34/804 आबंटित होने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक को पत्र क्रमांक-2295 के माध्यम से आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार आवेदक ने दिनांक 23.05.2019 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,50,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे लेख किया है कि आवेदक को इलाहाबाद बैंक से प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से प्राप्त गृह ऋण के संबंध में रूपये 62,000/- की सब्सिडी प्राप्त हो चुकी है तथा सब्सिडी की बची हुई राशि प्राप्त होना शेष है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रोजेक्ट के संबंध में आगे लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट में उसके द्वारा बड़ी राशि का निवेश किया गया है, जबकि आबंटितियों से कम राशि प्राप्त हुई है। अनावेदक मंडल द्वारा विकास योजना अनुसार भूमि विकास का कार्य पूर्ण कर लिया गया है और शेष कार्य जून, 2022 तक पूर्ण होना था। परन्तु ठेकेदार के देयकों का भुगतान नहीं होने के कारण विगत 10 माह तक निर्माण कार्य बंद रहा है। वर्तमान में अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा भुगतान करने उपरांत निर्माण कार्य प्रगतिरत है तथा प्रश्नाधीन बिल्डिंग के 8वें तल के स्लैब का कार्य पूर्ण हो चुका है। अनावेदक क्रमांक-1 ने अतिरिक्त लेख किया है कि उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये विवादित फ्लैट को परिवर्तित कर सेक्टर-16 में प्रथम तल पर समकक्ष फ्लैट का आबंटन व आधिपत्य 6 माह उपरांत ही संभव है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह लेख करते हुये कि उसके द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु लगातार प्रयास किया जा रहा है। आवेदक को विलंबित अवधि हेतु कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का उल्लेख किया है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदक के आवेदन को न्यायहित में अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक व श्रीमती मेघा खण्डेलवाल ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में एल.आई.जी फ्लैट क्रय करने हेतु बैंक व अनावेदक क्रमांक-1 के साथ दिनांक 07.09.2016 को त्रिपक्षीय करार निष्पादित किया है। परन्तु आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक व श्रीमती मेघा खण्डेलवाल के पक्ष में निष्पादित नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार फ्लैट के निर्माण चरण के अनुरूप सब्सिडी की राशि क्लेम की जाती है। परन्तु

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण की स्थिति को अपडेट नहीं किये जाने के कारण बैंक, सब्सिडी-क्लेम-टेमप्लेट को अपडेट नहीं कर पाया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त ऋण को समुचित बंधक स्थापना तक असुरक्षित ऋण की श्रेणी में वर्गीकृत किया है।

अनावेदक क्रमांक-3 ने पत्र के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में विवादित प्रोजेक्ट के नगरपालिक निगम, रायपुर की सीमा से बाहर होने का उल्लेख करते हुये निगम के माध्यम से कोई कार्यवाही किया जाना संभव नहीं होने का लेख 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के 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 व उसकी पत्नि श्रीमती मेघा खण्डेलवाल द्वारा आवेदन किये जाने पर अनावेदक क्रमांक-1 ने सेक्टर-16, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत कुल रूपये 8,50,000/- में प्लैट क्रमांक-BL-34/804 को उन्हें, आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से आबंटित किया 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। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है आवेदक ने बैंक से रूपये 7,22,000/- का ऋण प्राप्त कर दिनांक 23.05.2019 तक संपूर्ण प्रतिफल की राशि रूपये 8,50,000/- का भुगतान कर दिया है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने तथा अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत निर्धारित सब्सिडी की राशि प्रदाय नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि आवेदक व श्रीमती मेघा खण्डेलवाल ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट में एल.आई.

जी फ्लैट क्रय करने हेतु बैंक व अनावेदक क्रमांक-1 के साथ दिनांक 07.09.2016 को त्रिपक्षीय करार निष्पादित किया है। परन्तु आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक व श्रीमती मेघा खण्डेलवाल के पक्ष में निष्पादित नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार फ्लैट के निर्माण चरण के अनुरूप सब्सिडी की राशि क्लेम की जाती है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण की स्थिति को अपडेट नहीं किये जाने के कारण बैंक, सब्सिडी-क्लेम-टेम्प्लेट को अपडेट नहीं कर पाया है। हाँलाकि बैंक ने यह स्वीकार किया है कि आवेदक को निर्धारित सब्सिडी की राशि प्राप्त नहीं हो सकी है, परन्तु बैंक ऋण व उससे संबंधित किसी समस्या के निराकरण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत करने का कोई प्रावधान नहीं है। अतः बैंक से सब्सिडी की राशि प्राप्त नहीं होने संबंधी विषय पर विचारण कर आदेश पारित करना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। इस प्रकार बैंक ऋण से संबंधित सब्सिडी के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन का भाग भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने आधिपत्य में विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 से ब्याज राशि की भी मांग अपने आवेदन के माध्यम से की है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के व्यवहार वाद होने का उल्लेख करते हुये प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का लेख किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य आबंटिती व प्रमोटर के रूप में संव्यवहार हुआ है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उपरोक्त संव्यवहार के होते हुये किस प्रकार “वर्तमान शिकायत की प्रकृति व्यवहार वाद की है,” यह स्पष्ट नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदक व अनावेदक क्रमांक-1 आबंटिती तथा प्रमोटर है, जिनके मध्य प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य के संबंध में विवाद है। उक्त श्रेणी के विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु ही भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन हुआ है। अतः विवादित फ्लैट के आधिपत्य के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध प्रस्तुत आवेदक का आवेदन पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को संपूर्ण राशि भुगतान करने उपरांत भी आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का

आधिपत्य अप्राप्त है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान दिनांक 23.05.2019 तक कर दिया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित ब्लॉक के निर्माण कार्य के संबंध में अपने जवाब में यह उल्लेख किया है कि विवादित बिल्डिंग के 8वें तल के स्लैब तक का कार्य पूर्ण हो चुका है और फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आबंटित फ्लैट को परिवर्तित कर अन्य फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में 6 माह का समय लगने का उल्लेख भी अपने जवाब में किया है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-1 के जवाब से यह स्पष्ट है कि वर्तमान में भी विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक व उसके पत्नि को दिनांक 25.06.2016 को विवादित फ्लैट का अंतरिम आबंटन आदेश जारी किया गया था। आवेदक द्वारा सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 कार्यालय से प्राप्त पत्र दिनांक 19.10.2020 तथा भवन आबंटन की शर्तों व नियम के बिन्दु क्रमांक-38 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा "भवन का आधिपत्य 3 वर्ष 6 माह में अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जावेगा।" अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 को आबंटन दिनांक 25.06.2016 से 3 वर्ष 6 माह के भीतर दिनांक 24.12.2019 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 ने संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने उपरांत भी निर्धारित समयावधि में आवेदक को मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में आदेश दिनांक तक लगभग दो वर्ष एक माह का विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में आदेश दिनांक तक लगभग दो वर्ष एक माह का विलंब किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना बताया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 को विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण में होने वाली पूंजीगत समस्याओं के कारण हुये विलंब का खामियाजा आवेदक को भुगतना पड़ रहा है, जो कदापि न्यायसंगत नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि आवेदक को प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से तत्कालीन इलाहाबाद बैंक (वर्तमान में इंडियन बैंक) के माध्यम से प्राप्त गृह ऋण में भी सब्सिडी/अनुदान राशि के रूप में केवल रुपये 62,000/- ही प्राप्त हुये हैं। अर्थात् आवेदक को संपूर्ण सब्सिडी का भी लाभ नहीं मिल सका है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त स्वीकारोक्ति करते हुये अपने जवाब में यह लेख किया है कि

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निर्माण की प्रगति अपडेट नहीं किये जाने के कारण बैंक सब्सिडी क्लेम नहीं कर पाया है। चूँकि आवेदक को संपूर्ण सब्सिडी भी प्राप्त नहीं हुई है और ना ही विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त हुआ है। अतः आवेदक, अनावेदक क्रमांक-1 से विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 15.03.2011 के अनुसार आवेदक "निश्चित समयावधि के छह माह पश्चात् विलंब अवधि हेतु मण्डल में जमा राशि का 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने हेतु पात्र है।" अतः आवेदक राशि रूपये 8,50,000/- पर दो वर्ष एक माह की विलंबित अवधि हेतु 7.5% की दर से ब्याज राशि रूपये 1,32,812/- प्राप्त करने का हकदार हैं। इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में विवादित मकान के आधिपत्य हेतु अनुपलब्ध होने पर आबंटित फ्लैट को परिवर्तित कर अन्य फ्लैट दिलाये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने भी अपने जवाब में भी छह माह उपरांत आबंटित फ्लैट को परिवर्तित कर अन्य फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य सौंपने हेतु सहमति दी है। अतः अनावेदक क्रमांक-1, बिना किसी विलंब शुल्क के अपने उपरोक्त कथनानुसार आबंटित फ्लैट को निःशुल्क परिवर्तित कर अन्य समकक्ष फ्लैट का आधिपत्य आवेदक को सौंपने हेतु उत्तरदायी हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं 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. अनावेदक क्रमांक-1, छह माह के भीतर आबंटित फ्लैट को निःशुल्क परिवर्तित कर आवेदक के पक्ष में पूर्णतः निर्मित अन्य समकक्ष फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा/लीज डीड निष्पादित कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक क्रमांक-1, ब्याज राशि, रूपये 1,32,812/- भी आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष