



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01552

— समक्ष —

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

श्रीमती ममता बंजारे, पति—श्री दीपक बंजारे,
निवासी—मकान नं.— 078, ग्राम—बहनाकाड़ी,
तहसील—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पर्यावास भवन, सेक्टर—19, नार्थ ब्लॉक,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्रीमती साहिफा शिबली, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री आर.के. भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री / मुख्यमंत्री आवास योजना”, सेक्टर—34, नवा रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050718000464

आदेश

(दिनांक—11 / 02 / 2022)

आवेदिका श्रीमती ममता बंजारे, पति—श्री दीपक बंजारे, निवासी—मकान नं.—078, ग्राम—बहनाकाड़ी, तहसील—आरंग, जिला—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। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के नवा रायपुर, अटल नगर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री / मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. / ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट को रूपये 30,000 /— पंजीयन राशि जमा कर बुक किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 07.02.2017 को सेक्टर—34 में ब्लॉक 16, प्रथम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—F/113 आबंटित किया गया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को आबंटित फ्लैट का आधिपत्य दिसम्बर, 2017 तक सौंपना था। आवेदिका ने बताया है कि उसने विवादित फ्लैट का अंतिम मूल्य रूपये 8,50,000 /— का

भुगतान कर दिया है। आवेदिका ने विवादित फ्लैट को क्रय करने हेतु बैंक से ऋण लेकर रूपये 6,80,000/- का भुगतान किया है। उक्त ऋण पर उसे 8.6 प्रतिशत की ब्याज दर से रूपये 3,400 प्रतिमाह भुगतान करना पड़ रहा है। परन्तु अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में विवादित फ्लैट का निर्माण कर आधिपत्य सौंपा नहीं किया गया है। आवेदिका ने अनावेदक को आबंटन पत्र अनुसार राशि रूपये 6,80,000/- का किश्तों में भुगतान कर दिया है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अन्य अनुतोष 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन व्यवहार वाद 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। अनावेदक के अनुसार नवम्बर, 2021 की स्थिति में 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। आवेदिका ने दिनांक 24.12.2016 को सेक्टर-34 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-15/415 आबंटित होने उपरांत अनावेदक ने आवेदिका को पत्र क्रमांक-4717 के माध्यम से आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने दिनांक 25.10.2018 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,57,500/- का भुगतान किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-38 अनुसार भवन का आधिपत्य 3 वर्ष 6 माह अथवा कार्य होने उपरांत सौंपा जावेगा। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल का 70 प्रतिशत भाग किश्तों में वर्ष 2018 में भुगतान किया है। अनावेदक ने कभी भी आवेदिका को वर्ष 2017 में आधिपत्य सौंपने का आश्वासन नहीं दिया था।

अनावेदक 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 ने यह भी उल्लेख किया है कि भवन आबंटन हेतु भवन पंजीयन की संख्या कम होने के कारण उसने सेक्टर-16 में ब्लॉक क्रमांक-75 से 81 तथा सेक्टर-34 में ब्लॉक क्रमांक-1, 2, 3, 5, 11, 17-21 अर्थात् कुल 1752 भवनों का निर्माण कार्य बंद कर दिया है। अनावेदक ने कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण भी निर्माण कार्य में विपरीत प्रभाव पड़ने का उल्लेख किया है। साथ ही ठेकेदार के देयकों का भुगतान नहीं होने के कारण भी निर्माण की प्रगति बाधित हुई है। वर्तमान में अनावेदक द्वारा भुगतान करने उपरांत निर्माण कार्य प्रगतिरत है तथा प्रश्नाधीन बिल्डिंग के आठवें तल के स्लैब का कार्य पूर्ण हो चुका है। अनावेदक के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने में लगभग एक से डेढ़ वर्ष लगना संभावित है। इसलिये अनावेदक, आवेदिका को आबंटित भवन के स्थान पर सेक्टर-16 में चौथे, पांचवें, छठवें अथवा समकक्ष तल पर अन्य रिक्त फ्लैट आबंटित करने को तैयार है। अनावेदक ने अतिरिक्त लेख किया है कि आवेदिका को सेक्टर-16 के ब्लॉक-31, 32 या 33 में भवन आबंटन के नियम व शर्तों के तहत फ्लैट आबंटित किया जा सकता है। किन्तु यदि आवेदिका भुगतान की गई राशि वापस चाहती है, तो भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-7 अंतर्गत अनावेदक पंजीयन शुल्क में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि बिना ब्याज के वापस करने हेतु तैयार है। अनावेदक ने यह लेख करते हुये कि उसके द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु लगातार प्रयास किया जा रहा है; आवेदिका 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 ने आवेदिका के आवेदन को न्यायहित में 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। 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 होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
3. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा आवेदन किये जाने पर अनावेदक ने सेक्टर-34, नवा रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत कुल रूपये 8,50,000/- में फ्लैट क्रमांक-F/113 को उन्हें, आबंटन पत्र दिनांक 07.02.2017 के माध्यम से आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है आवेदिका ने बैंक से रूपये 6,80,000/- का ऋण प्राप्त कर दिनांक 25.10.2018 तक राशि रूपये 8,57,500/- का भुगतान कर दिया है। आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में आधिपत्य में हुये विलंब के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने की मांग अपने आवेदन के माध्यम से की है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका 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 आवेदिका व अनावेदक के मध्य आबंटिती व प्रमोटर के रूप में संव्यवहार हुआ है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक आवेदिका को विवादित मकान का आधिपत्य अप्राप्त है। अनावेदक ने उपरोक्त संव्यवहार के होते हुये भी 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 आवेदिका व अनावेदक 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 के विरुद्ध प्रस्तुत आवेदिका का आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका को संपूर्ण राशि भुगतान करने उपरांत भी, आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान दिनांक 25.10.2018 तक कर दिया है। अनावेदक 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 आठवें तल के स्लैब तक का कार्य पूर्ण हो चुका है। अनावेदक ने अपने जवाब में उक्तानुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में एक से डेढ़ वर्ष का संभावित समय लगने का उल्लेख किया है। इस प्रकार अनावेदक के जवाब से यह स्पष्ट है कि वर्तमान में भी विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के

अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका को दिनांक 07.02.2017 को विवादित फ्लैट का अंतरिम आबंटन आदेश जारी किया गया था। हाँलाकि आवेदिका ने अनावेदक द्वारा वर्ष 2017 में आधिपत्य सौंपने हेतु आश्वासन देने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदिका ने उक्त संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदिका ने सौदे की राशि के 70 प्रतिशत भाग का भुगतान वर्ष 2018 में किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में आवेदिका का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा जारी भवन आबंटन की शर्तों व नियम के बिन्दु क्रमांक-38 के अनुसार “भवन का आधिपत्य 3 वर्ष 6 माह में अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जावेगा।” अर्थात् अनावेदक को आबंटन दिनांक 07.02.2017 से 3 वर्ष 6 माह के भीतर दिनांक 06.08.2020 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु अनावेदक ने संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने उपरांत भी निर्धारित समयावधि में आवेदिका को मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है। अतः अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में आदेश दिनांक तक लगभग 1 वर्ष 6 माह का विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में आदेश दिनांक तक लगभग 1 वर्ष 6 माह का विलंब किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना बताया है। परन्तु अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण में होने वाली पूंजीगत समस्याओं के कारण हुये विलंब का खामियाजा आवेदिका को भुगतना पड़ रहा है, जो कदापि न्यायसंगत नहीं है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका को अन्य ब्लॉक में फ्लैट आबंटन करने का प्रस्ताव भी दिया है। परन्तु आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस दिलाये जाने की मांग की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत सेक्टर-16, 30 व 34 नवा रायपुर, अटल नगर में निर्मित विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरणों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि विवादित प्रोजेक्ट में आबंटित ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. प्रकोष्ठों हेतु आबंटितियों को प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत बैंक ऋण में अनुदान प्रदान किया जाता है। आवेदिका ने भी सौदे की राशि के भुगतान हेतु रुपये 6,80,000/- का ऋण तत्कालीन ओरियंटल बैंक से प्राप्त किया है। किन्तु आवेदिका तथा अनावेदक ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि क्या आवेदिका को बैंक ऋण के संबंध में कोई ब्याज अनुदान प्राप्त हुआ अथवा नहीं ? चूँकि आवेदिका ने 8.6 प्रतिशत की दर से ऋण प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है, जो तत्कालीन

अवधि में गृह ऋण प्राप्त करने की सामान्य दर है; इससे यह प्रतीत होता है कि संभवतः आवेदिका को ब्याज अनुदान का लाभ प्राप्त नहीं हुआ है। चूँकि आवेदिका को उपरोक्तानुसार लाभ प्राप्त नहीं हुआ है और ना ही विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त हुआ है। अतः आवेदिका, अनावेदक से विलंबित अवधि हेतु संपूर्ण भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार है।

अनावेदक द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-6, दिनांक 15.03.2011 के अनुसार आवेदिका "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 आवेदिका राशि रूपये 8,57,500/- पर 1 वर्ष 6 माह की विलंबित अवधि हेतु 7.5% की दर से ब्याज राशि रूपये 96,468/- सहित भुगतान की गई राशि प्राप्त करने की हकदार हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदिका अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 8,57,500/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, ब्याज राशि, रूपये 96,468/- भी आवेदिका को दो माह के भीतर प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष