



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01636

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती प्रीति गुप्ता, पति—श्री अलकेश कुमार गुप्ता,
(2) श्री अलकेश कुमार गुप्ता,
निवासी—गुप्ता एस.टी.डी. पी.सी.ओ., केम्प-2,
नहर पारा, वार्ड नं.—25,
भिलाई पॉवर हाउस, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—प्रथम तल, मौलश्री विहार,
व्ही. आई. पी. रोड, पुरैना, रायपुर (छ.ग.)
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—प्रथम तल, मौलश्री विहार,
व्ही. आई. पी. रोड, पुरैना, रायपुर (छ.ग.)
- (3) आयुक्त,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
राजधानी परियोजना संभाग-1,
निवासी—नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शशांक ठाकुर, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री आर.के. भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000493

आदेश

(दिनांक—02/06/2022)

आवेदकगण श्रीमती प्रीति गुप्ता एवं श्री अलकेश कुमार गुप्ता, निवासी—गुप्ता एस.टी.डी. पी.सी.ओ., केम्प-2, नहर पारा, वार्ड नं.—25, भिलाई पॉवर हाउस, जिला—दुर्ग (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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा उनके सेक्टर-16, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदकगण को एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक-बी.एल.-77/707 को दिनांक 26.06.2016 को आबंटित किया गया। आवेदकगण ने नियमानुसार आवेदन कर उक्त आबंटित फ्लैट का परिवर्तित कराया है, जिसके उपरांत अनावेदकगण ने दिनांक 16.07.2017 को सेक्टर-16/1 फर्स्ट बी.एल. 75/109 आवेदकगण को आबंटित किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदिका के आवेदन पर पुनः अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 01.10.2020 के माध्यम से उक्त फ्लैट के स्थान पर सेक्टर-16/1 बी.एल.-33/105 आबंटित किया है। किन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक उक्त फ्लैट का भौतिक आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। जबकि आवेदकगण ने बैंक से ऋण प्राप्त कर मकान का संपूर्ण प्रतिफल की राशि रुपये 8,51,460/- का भुगतान कर दिया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपने में विलंब होने की वजह से उन्हें बैंक ऋण का ब्याज व मकान किराया का आर्थिक अतिरिक्त भार पड़ रहा है। इसलिये आवेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से दिनांक 20.07.2021 को अनावेदकगण को विधिक नोटिस प्रेषित किया है। आवेदकगण ने उक्त नोटिस के माध्यम से अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रुपये 8,51,460/- मय ब्याज, बैंक ऋण पर ब्याज की राशि रुपये 5,00,000/- , अनावेदकगण द्वारा मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण मकान का किराया रुपये 2,00,000/- तथा मानसिक क्षति हेतु रुपये 25,00,000/- अर्थात् कुल रुपये 40,51,460/- की मांग की है। किन्तु अनावेदकगण ने नोटिस के जवाब में भुगतान की गई राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर वापस करने का लेख किया है। इसलिये आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को उपरोक्तानुसार उल्लेखित राशि रुपये 40,51,460/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया 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 फरवरी, 2016 में शुरू किया था। अनावेदकगण के अनुसार फरवरी, 2022 की स्थिति में 3,984 एल.आई.जी. भवनों के विरुद्ध 1,197 भवनों का आबंटन हो चुका है। आवेदकगण ने दिनांक 11.03.2016 को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-77/707 आबंटित होने उपरांत अनावेदकगण ने आवेदकगण को पत्र क्रमांक-3727 के माध्यम से आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने दिनांक 29.08.2018 तक रूपये 1,460/- ब्याज सहित संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,51,460/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि योजना के अनुसार फरवरी, 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था; परन्तु पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी, अविक्रित भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को वहन करने में मण्डल के सक्षम नहीं होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित रहा। इसके उपरांत कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण भी निर्माण की प्रगति बाधित रही है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि भवन आबंटन हेतु भवन पंजीयन की संख्या कम होने के कारण उसने सेक्टर-16 में सात प्रकोष्ठ 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 रोका गया है। आवेदकगण को पूर्व आबंटित भवन के संबंध में आवेदकगण से सहमति प्राप्त कर दिनांक 01.10.2020 को आवेदकगण को सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ ब्लॉक क्रमांक-33 में फ्लैट क्रमांक-33/105 परिवर्तित कर आबंटित किया गया। वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा ब्लॉक क्रमांक-32 व 33 में रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही प्रारंभ कर दी गई है और अनावेदकगण ने आवेदकगण को दो माह के भीतर आधिपत्य सौंपने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-38 व 39 के अनुसार आवेदकगण को पूर्व से ही यह जानकारी थी कि निर्माण कार्य उपरांत ही भवन का आधिपत्य सौंपा जावेगा। अनावेदकगण ने आवेदकगण को योजनांतर्गत केन्द्र शासन से रूपये 6,00,000/- तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत की दर से दिनांक 23.11.2017 तक रूपये 1,14,000/- का अनुदान प्राप्त होने तथा शेष अनुदान की राशि की प्राप्ति शेष होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त लेख किया है कि यदि आवेदकगण भुगतान की गई राशि वापस चाहते हैं, 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। अनावेदकगण ने यह लेख करते हुये कि आवेदकगण, विलंबित अवधि हेतु कोई ब्याज राशि व अन्य

अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण के आवेदन को न्यायहित में सव्यय 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, 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 अनावेदकगण द्वारा विवादित प्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह के अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदकगण को प्रथम आबंटन पत्र दिनांक 30.07.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित प्लैट क्रमांक-77/707 को आवेदकगण के सहमति व आवेदन पर दो बार परिवर्तित करने उपरांत दिनांक 01.10.2020 को सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-33 में प्लैट क्रमांक-33/105 को आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि भुगतान दिनांक 29.08.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदकगण को आज दिनांक तक विवादित प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदकगण ने आधिपत्य में विलंब होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। किन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित प्लैट का रजिस्ट्री कर आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया को दो माह के भीतर पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदकगण के उक्त जवाब व प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि वर्तमान में विवादित ब्लॉक का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है। हाँलाकि आवेदकगण ने अपने अंतिम तर्क में परिसर को अपूर्ण बताते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स को अन्य प्लैट से संबंधित बताया है। किन्तु आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के माध्यम से यह संपुष्टि कर पाना संभव नहीं है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स विवादित प्लैट की है अथवा नहीं ? अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स को सेक्टर-16 के सी-9 के स्थान पर प्लॉट सी-10 से संबंधित बताया है। जबकि अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत तर्क अनुसार आवेदकगण का प्लैट प्लॉट सी-9 में स्थित है। अनावेदकगण ने पुनः संबंधित प्रकोष्ठ ब्लॉक की चिन्हांकित फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में संबंधित प्रकोष्ठ व प्लैट की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत की हैं। अनावेदकगण 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 अनावेदकगण को प्रथम आबंटन दिनांक 26.06.2016 से 3 वर्ष 6 माह के भीतर दिनांक 26.12.2019 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। अर्थात् अनावेदकगण ने मूल आबंटित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में जनवरी, 2022 तक लगभग 2 वर्ष का विलंब किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि वर्ष 2020 में आवेदकगण की सहमति से ही पूर्व आबंटित भवन में परिवर्तन किया गया है तथा परिवर्तित भवन वर्तमान में आधिपत्य हेतु तैयार है। अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 10.01.2022 के माध्यम से आवेदकगण को जी.एस.टी. की राशि का भुगतान करने हेतु सूचना भी प्रेषित किया है; ताकि अनावेदकगण द्वारा रजिस्ट्री की कार्यवाही की जा सके। जबकि आवेदकगण ने दिनांक 29.01.2022 को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अतः दिनांक 10.01.2022 उपरांत आधिपत्य की प्रक्रिया में हुये विलंब के लिये आवेदकगण भी उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में जनवरी, 2022 तक लगभग 2 वर्ष विलंब किया है और जनवरी, 2022 उपरांत आवेदकगण द्वारा जी.एस.टी. का भुगतान कर समुचित कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य विलंबित है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना बताया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण से उपरोक्तानुसार राशि प्राप्त होने पर दो माह के भीतर आधिपत्य व रजिस्ट्री की कार्यवाही किये जाने का लेख किया गया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने व अन्य राशि/क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की मांग की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत हो जाता है कि अनावेदकगण 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। किफायती दरों में आवास उपलब्ध कराने हेतु चलाई जा रही उक्त योजना के माध्यम से पात्रता के आधार पर ही आबंटितियों को आवास आबंटित किया जाता है और मकान क्रय करने पर आबंटितियों को अनुदान की भी पात्रता है। आवेदकगण को भी मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से रुपये 6,00,000/- के ऋण पर केन्द्र शासन से दिनांक 23.11.2017 तक रुपये 1,14,000/- का अनुदान प्राप्त हुआ है और अनुदान की कुछ राशि प्राप्ति हेतु शेष है। ऐसी परिस्थिति में मकान आधिपत्य हेतु जी.एस.टी. भुगतान की सूचना अनावेदकगण के माध्यम से प्राप्त होने तथा अनुदान का लाभ प्राप्त करने के बावजूद भी यदि आवेदकगण आबंटित भवन संबंधी सौदे

को निरस्त कराना चाह रहे हैं; तो इससे 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। अर्थात् यदि आवेदकगण शासकीय योजना का लाभ प्राप्त होने के बावजूद भी आधिपत्य नहीं प्राप्त करना चाहते हैं, तो वे उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से 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 :-
- अनावेदकगण, 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