



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01637

— समक्ष —

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

श्रीमती उमेश्वरी साहू, पति—श्री लवण कुमार साहू,
निवासी—दिव्या डेली नीड्स,
रामनगर मुक्तिधाम के पास, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) आवेदिका

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 आवेदिका।
- (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 / 2020)

आवेदिका श्रीमती उमेश्वरी साहू, पति—श्री लवण कुमार साहू, निवासी—दिव्या डेली नीड्स, रामनगर मुक्तिधाम के पास, भिलाई, 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा उनके

सेक्टर-16, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदिका को एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक-बी.एल.-80/106 को दिनांक 26.06.2016 को आबंटित किया गया। किन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक उक्त फ्लैट का भौतिक आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। जबकि आवेदिका ने बैंक से ऋण प्राप्त कर मकान का संपूर्ण प्रतिफल की राशि रुपये 8,52,523/- का भुगतान कर दिया है। आवेदिका 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। आवेदिका ने उक्त नोटिस के माध्यम से अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रुपये 8,52,523/- 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 40,52,523/- 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 आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को उपरोक्तानुसार उल्लेखित राशि रुपये 40,52,523/- 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। आवेदिका ने दिनांक 29.02.2016 को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-80/106 आबंटित होने उपरांत अनावेदकगण ने आवेदिका को पत्र क्रमांक-2519 के माध्यम से आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदकगण के अनुसार

आवेदिका ने दिनांक 28.09.2018 तक रूपये 150/- ब्याज सहित संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,52,523/- 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। आवेदिका को पूर्व आबंटित भवन के संबंध में आवेदिका से सहमति प्राप्त कर दिनांक 25.11.2020 को आवेदिका को सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ ब्लॉक क्रमांक-38 में फ्लैट क्रमांक-38/104 परिवर्तित कर आबंटित किया गया। अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 29.07.2021 के माध्यम से आवेदिका को उक्त भवन के स्थान पर फ्लैट क्रमांक-33/103 का आधिपत्य व रजिस्ट्री किये जाने का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा ब्लॉक क्रमांक-32 व 33 में रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही प्रारंभ कर दी गई है और अनावेदकगण ने आवेदिका की सहमति होने पर उसे फ्लैट क्रमांक-33/103 का आधिपत्य दो माह के भीतर सौंपने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को आबंटित पूर्व प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-38/104 के स्ट्रक्चर का कार्य सातवें तल का पूर्ण होने का लेख करते हुये बताया है कि पंजीयन में कमी होने के कारण ब्लॉक-38 के स्ट्रक्चर तक का ही कार्य पूर्ण किया जावेगा। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-38 व 39 के अनुसार आवेदिका को पूर्व से ही यह जानकारी थी कि निर्माण कार्य उपरांत ही भवन का आधिपत्य सौंपा जावेगा। अनावेदकगण ने आवेदिका 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 1,05,000/- 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 आवेदिका 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 आवेदिकागण, विलंबित अवधि हेतु कोई ब्याज राशि व अन्य अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका 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। आवेदिका 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 फ्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
 2. 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 अनावेदकगण ने आवेदिका को प्रथम आबंटन पत्र दिनांक 26.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित फ्लैट क्रमांक-80/106 को आवेदिका के सहमति व आवेदन पर दो बार परिवर्तित करने उपरांत दिनांक 25.11.2020 को सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-38 में फ्लैट क्रमांक-38/104 को आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि भुगतान दिनांक 28.09.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदिका ने आधिपत्य में विलंब होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। किन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि आवेदिका को आबंटित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-38/104 से संबंधित ब्लॉक क्रमांक-38 में पंजीयन की कमी होने के कारण उक्त ब्लॉक का निर्माण कार्य केवल स्ट्रक्चर कार्य पूर्ण करने तक ही किया जावेगा और वर्तमान में उक्त कार्य सातवें तल पर प्रगतिरत है। अनावेदकगण ने आवेदिका को उक्त प्रकोष्ठ के स्थान पर एल.आई.जी. प्रकोष्ठ क्रमांक-33/103 की रजिस्ट्री कर आधिपत्य दो माह के भीतर सौंपने का लेख किया है। अनावेदकगण के उक्त जवाब से यह स्पष्ट है कि आवेदिका को आबंटित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका है। 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 लगभग 2 वर्ष 6 माह का विलंब किया है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में लगभग 2 वर्ष 6 माह का विलंब किया है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण

में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना बताया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को आबंटित प्रकोष्ठ क्रमांक-38/104 का निर्माण कार्य पूर्ण होने में एक से डेढ़ वर्ष का समय लगने का उल्लेख करते हुये उक्त प्रकोष्ठ के स्थान पर प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/103 का आवेदिका को दो माह के भीतर आधिपत्य व रजिस्ट्री की कार्यवाही किये जाने का लेख किया गया है। परन्तु आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के उक्त प्रस्ताव के संबंध में असहमति व्यक्त करते हुये भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने व अन्य राशि/क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की मांग की गई है। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उक्त फ्लैट की फोटोग्राफ्स को अन्य फ्लैट से संबंधित होने का लेख करते हुये कुछ फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है। किन्तु आवेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा प्रस्तावित ब्लॉक की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की है अथवा नहीं। जबकि अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स को प्रस्तावित प्लॉट सी-09, सेक्टर-16 के स्थान पर प्लॉट सी-10, सेक्टर-16 से संबंधित होने का लेख किया 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। आवेदिका को भी मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से रूपये 6,00,000/- के ऋण पर केन्द्र शासन से दिनांक 23.11.2017 तक रूपये 1,05,000/- का अनुदान प्राप्त हुआ है और अनुदान की कुछ राशि प्राप्ति हेतु शेष है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका द्वारा प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/103 का आधिपत्य व रजिस्ट्री कराने हेतु प्रस्ताव प्राप्त होने तथा अनुदान का लाभ प्राप्त करने के बावजूद भी यदि आवेदिका आबंटित भवन संबंधी सौदे को निरस्त कराना चाह रही हैं; तो इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका कोई परिवर्तित भवन को लेने के इच्छुक नहीं है और स्वयं योजना से बाहर होना चाह रही 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 आवेदिका द्वारा स्वयं राशि वापस की जाने की मांग किये जाने पर, आवेदिका, पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती पश्चात् उनके द्वारा जमा की गई राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है। अर्थात् यदि आवेदिका शासकीय

योजना का लाभ प्राप्त होने के बावजूद भी आधिपत्य नहीं प्राप्त करना चाहती है, तो वह उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं प्रतीत होती है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—
 - अनावेदकगण, आवेदिका 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