



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01654

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती हेमलता देवांगन, पति—श्री लक्ष्मण देवांगन,
(2) श्री लक्ष्मण देवांगन, पिता—श्री किशन देवांगन,
निवासी—गली नं.—03, शीतला मंदिर के पास,
बजरंग नगर, आमापारा, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—प्रक्षेत्र—3, सेक्टर—27, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आर.के. भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।
(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री / मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, अटल नगर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000493
आदेश
(दिनांक—02 / 06 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती हेमलता देवांगन एवं श्री लक्ष्मण देवांगन, निवासी—गली नं.—03, शीतला मंदिर के पास, बजरंग नगर, आमापारा, 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। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदक के सेक्टर—30, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत ई.डब्ल्यू.एस. भवन क्रमांक—बी.एल—55 / 201 को रुपये 3,50,000 /— में क्रय करने हेतु दिनांक 24.06.2016 को आबंटित किया। आवेदकगण ने आबंटन आदेश के अनुसार संपूर्ण किश्त का भुगतान देय तिथि के अनुसार अनावेदक को कर दिया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित भवन का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है। अनावेदक द्वारा विवादित भवन का आधिपत्य नहीं सौंपे जाने के कारण उसे किराये के रूप में राशि का भुगतान करना पड़ रहा है, जिसके कारण उनकी आर्थिक स्थिति प्रभावित हो रही है। आवेदकगण ने आगे कथन किया है कि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में विवादित मकान का आधिपत्य नहीं सौंपने के कारण आर्थिक

परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा विवादित भवन का आधिपत्य दिलाये जाने का 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 बाबत 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 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। अनावेदक 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 31.03.2016 को सेक्टर-30 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से दिनांक 24.06.2016 को प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-55/201 आबंटित हुआ है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने दिनांक 31.03.2018 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 3,50,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक 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। अनावेदक ने फरवरी, 2022 की स्थिति में आवेदकगण को आबंटित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-55/201 का निर्माण कार्य द्वितीय तल स्लैब तक पूर्ण होने तथा फिनिशिंग व विकास कार्य शेष होने का लेख किया है। अनावेदक ने आगे कथन किया है कि आवेदकगण की सहमति से अनावेदक, उक्त भवन के स्थान पर सेक्टर-30 में प्रथम तल पर स्थित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-39/101 का रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही 15 दिवस के भीतर किये जाने हेतु तैयार है। अनावेदक ने उक्त संबंध में आवेदकगण को स्थल निरीक्षण कराकर मौखिक सहमति प्राप्त होने का भी लेख किया है। अनावेदक ने यह भी 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।

अनावेदक ने यह लेख करते हुये कि आवेदकगण विलंबित अवधि हेतु कोई ब्याज राशि व अन्य अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अतः अनावेदक 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, 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 विवादित फ्लैट 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 अनावेदक ने आवेदकगण को आबंटन पत्र दिनांक 24.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-30 में आबंटित फ्लैट क्रमांक-55/201 को आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि भुगतान दिनांक 31.03.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदकगण को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदकगण ने आधिपत्य में विलंब होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। किन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट के स्थान पर सेक्टर-30 में प्रथम तल पर स्थित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-39/101 का रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही 15 दिवस के भीतर पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को आबंटित पूर्व प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य द्वितीय तल के स्लैब तक होने और फिनिशिंग/अन्य विकास कार्य शेष होने का भी लेख हुआ है। अनावेदक ने निर्माण में विलंब होने के कारण पंजीयन में कमी होना उल्लेखित किया है। जबकि अनावेदक ने ही फरवरी, 2019 तक पूर्ण होना पूर्व निर्धारित होने का लेख किया है। अनावेदक के उक्त कथनों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण करने में लगभग 3 वर्ष 4 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 3 वर्ष 4 माह का विलंब किया है। किन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण को पूर्व आबंटित भवन के स्थान पर सेक्टर-30 में प्रथम तल पर स्थित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-39/101 का रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही 15 दिवस

के भीतर पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदकगण को उक्त भवन का स्थल निरीक्षण कराकर भवन परिवर्तन हेतु मौखिक सहमति प्राप्त होने का लेख किया है। अनावेदक के उक्त कथन के संबंध में आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कोई आपत्ति नहीं 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। यदि आवेदकगण भवन परिवर्तन कराने हेतु तैयार है, तो आवेदकगण बिना किसी परिवर्तन शुल्क के अनावेदकगण के कथनानुसार परिवर्तित भवन का रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार हैं। परन्तु यदि आवेदकगण भुगतान की गई राशि वापस चाहते हैं, तो 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।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, आवेदकगण को दो माह के भीतर बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के आवेदकगण की सहमति प्राप्त कर परिवर्तित प्रकोष्ठ क्रमांक-39/101 की रजिस्ट्री निष्पादित कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे या अनावेदक, आवेदकगण की मांग पर 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