



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01662

— समक्ष —

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

श्रीमती प्रीति सिंह, पति—श्री महेन्द्र सिंह,
निवासी—मकान नं.—765, सिविल लाईन,
शांति नगर, सिंचाई विभाग कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—व्यवसायिक परिसर, प्रथम तल,
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, पुरैना, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रियांशु दिवान, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) सुश्री राशुल भावनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—13 / 07 / 2022)

आवेदिका श्रीमती प्रीति सिंह, पति—श्री महेन्द्र सिंह, निवासी—मकान नं.—765, सिविल लाईन, शांति नगर, सिंचाई विभाग कॉलोनी, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के नवा रायपुर, अटल नगर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत सेक्टर-34 में प्लैट को रूपये 30,000/- पंजीयन राशि जमा कर बुक किया। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 10.11.2016 को सेक्टर-34 में ब्लॉक 09, पांचवें तल पर स्थित प्लैट क्रमांक—बी.एल 09/501 को राशि रूपये 8,50,000/- में आबंटित किया गया। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा उक्त आबंटित प्लैट को परिवर्तित कर दिनांक 08.08.2019 को सेक्टर-34, ब्लॉक-8 में प्रथम तल पर स्थित प्लैट क्रमांक-8/101 आबंटित किया जाना उल्लेखित किया है। आवेदिका ने आगे

बताया है कि उसने आबंटन आदेश अनुसार राशि रूपये 8,50,000/- का भुगतान बैंक से ऋण लेकर दिनांक 15.10.2018 तक किश्तों में कर दिया है। किन्तु अनावेदकगण द्वारा आबंटन तथा शर्तों की कंडिका-4 व 6 अनुसार वर्ष 2018 में रजिस्ट्री व आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिये जाने के बावजूद भी आज दिनांक तक विवादित फ्लैट की रजिस्ट्री कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा विलंब किये जाने के कारण आवेदिका को मासिक मकान किराये का भी भुगतान करना पड़ रहा है। आवेदिका ने अनावेदकगण के उक्त कृत्य से आर्थिक क्षति व मानसिक परेशानी होने का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने बैंक ऋण हेतु भुगतान की ब्याज राशि तथा वाद व्यय दिलाये जाने का भी 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 प्रस्तुत जवाब में यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के निराकरण हेतु अनुबंध की शर्तों के उल्लंघन संबंधी क्लिष्ट तथ्यों व विधियों पर विचारण आवश्यक है, जिससे वर्तमान वाद की प्रकृति व्यवहार वाद की हो जाती है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने केन्द्र शासन तथा राज्य सरकार की शहरी गरीबों के लिये "हाउसिंग फॉर ऑल" योजना के तहत मण्डल द्वारा नवा रायपुर, अटल नगर के सेक्टर-16, 30 व 34 में विकसित किये जा रहे प्रोजेक्ट "प्रधानमंत्री आवास योजना" में पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- का भुगतान कर फ्लैट बुक करने हेतु आवेदन किया था। इसके पश्चात् अनावेदकगण ने अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 10.11.2016 के माध्यम से आवेदिका को सेक्टर-34, ब्लॉक-09 में पांचवे तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-501 आबंटित किया। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदिका से आबंटित फ्लैट को परिवर्तित करने हेतु आवेदन प्राप्त होने पर अनावेदकगण ने फ्लैट सेक्टर-34/फर्स्ट फ्लोर F.BL-8/101 पत्र दिनांक 08.08.2019 के माध्यम से आबंटित किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को गृह-ऋण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने का उल्लेख करते हुये बताया कि अनापत्ति प्रमाण पत्र में यह लिखा है कि " The allotment of the house even on self financing payment with the chhattisgarh housing board will however be subject to availability of

the house at the time when full payment of the chhattisgarh housing board are paid as per final allotment letter/offer. The chhattisgarh housing board further reserves its right to change the priority of allotment, modify or cancel the same and also to revise the terms and conditions therefore according to existing rules modified from time to time." अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 15.10.2018 तक रूपये 8,50,100/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका को उक्त योजनांतर्गत केन्द्र सरकार से 6.5 प्रतिशत की दर से स्वीकृत रूपये 6,00,000/- तक के ऋण पर दिनांक 30.11.2018 को रूपये 1,67,000/- की अनुदान/सब्सिडी प्राप्त हुई है और बकाया अनुदान की प्राप्ति शेष है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि परियोजना में आबंटितियों से कम राशि प्राप्त होने तथा कोविड-19 के कारण विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदकगण ने फ्लैट क्रय करने हेतु प्राप्त पंजीयनों की संख्या कम होने के कारण सेक्टर-34 में ब्लॉक क्रमांक-1, 2, 3, 5, 11, 17-21 में कुल 1752 आवासों तथा सेक्टर-16 में ब्लॉक क्रमांक-75, 76, 77, 78, 79, 80, व 81 का निर्माण यथास्थिति रोक दिया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि ब्लॉक- 32 व 33, सेक्टर-16, भूखण्ड क्रमांक-सी-9 में आधिपत्य व रजिस्ट्री की कार्यवाही प्रारंभ कर दी गई है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि उसने आवेदिका को उक्त संबंध में वर्तमान फ्लैट का परिवर्तित कर ब्लॉक-32 व 33 में रिक्त फ्लैट का आबंटन कराकर रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य प्राप्त करने के संबंध में पत्र दिनांक 20.01.2022 के माध्यम से सूचित किया है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में आवेदिका की सहमति होने पर आवेदिका को सहमति पत्र तथा पंजाब नेशनल बैंक से अनापत्ति प्रमाण पत्र जमा करने की कार्यालयीन आवश्यकता होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका को उक्त ब्लॉकों में भवन आबंटित कर दो माह के भीतर आधिपत्य प्रदान किया जा सकता है अथवा आवेदिका ब्लॉक क्रमांक-31, 34 सेक्टर-16 में रिक्त भवन आबंटित करा सकती है, जिसका आधिपत्य 6 माह के भीतर प्रदान किया जावेगा। अनावेदकगण के अनुसार वे सेवा प्रदान करने में सदैव तत्पर रहे हैं और आवेदिका के आवेदन पर पूर्व में भी फ्लैट परिवर्तित किया है। अनावेदकगण ने वर्तमान में भी उक्त उल्लेखित ब्लॉकों को रिक्त फ्लैट आबंटित करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को मय ब्याज राशि वापस करने का अधिकारी नहीं होने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा मांग किये जाने पर भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-7 के तहत पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को वर्तमान फ्लैट के स्थान पर ब्लॉक क्रमांक-31, 32, 33 व 34 सेक्टर-16 में रिक्त फ्लैट का आबंटन प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने अथवा माध्यस्थ के माध्यम से शिकायत के निराकरण हेतु निर्देशित करने का आग्रह करते

हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है; अथवा अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा भुगतान की गई पंजीयन राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने हेतु निर्देशित किये जाने का भी 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 आवेदिक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदिका ने वर्तमान शिकायत; अनावेदकगण द्वारा विवादित प्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने का लेख करते हुये प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने उक्त शिकायत के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये शिकायत में अनुबंध की शर्तों के उल्लंघन संबंधी क्लिष्ट तथ्यों से संबंधित कानूनों की आवश्यकता होने का लेख कर विवादित शिकायत को व्यवहार-वाद बताया है। इस प्रकार अनावेदकगण ने वर्तमान शिकायत के व्यवहार-वाद होने के कारण प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं होने का लेख किया है।

उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि अनावेदकगण ने वर्तमान शिकायत में अनुबंध के उल्लंघन संबंधी क्लिष्ट तथ्यों का उल्लेख करते हुये अन्य विधियों के लागू होने का कथन किया है। किन्तु अनावेदकगण ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि ऐसे कौन से क्लिष्ट तथ्य हैं, जिनके निराकरण हेतु अन्य विधियों की आवश्यकता है। प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि वर्तमान परिवाद से संबंधित विवाद आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवाद है, जो अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत आता है। अतः इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है और आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदिका को आबंटन पत्र दिनांक 10.11.2016 के माध्यम से सेक्टर-34 में प्लैट क्रमांक-9/501 को आवेदिका की सहमति व आवेदन पर आबंटित किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण ने उक्त आबंटित प्लैट को आबंटित कर

दिनांक 08.08.2019 को फ्लैट क्रमांक-सेक्टर-34/फर्स्ट फ्लोर F.BL-8/101 आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा राशि रूपये 8,50,100/- का भुगतान दिनांक 15.10.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदिका ने आधिपत्य सौंपने में विलंब होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। किन्तु अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट के स्थान पर सेक्टर-16, ब्लॉक-31, 32, 33 व 34 में दूसरा फ्लैट आबंटित कर रजिस्ट्री व आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया को 6 माह के भीतर पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को आबंटित वर्तमान ब्लॉक के निर्माण कार्य की वर्तमान स्थिति के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया 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 आबंटन दिनांक 10.11.2016 से 3 वर्ष 6 माह के भीतर दिनांक 10.05.2020 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। अर्थात् अनावेदकगण ने मूल आबंटित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में जुलाई, 2022 तक लगभग 2 वर्ष 2 माह का विलंब किया है।

यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना तथा कोविड-19 को बताया है। वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा ब्लॉक-32 व 33 में सेक्टर-16, सी-9 में रिक्त भवन को आबंटित करने की सहमति होने पर दो माह के भीतर आधिपत्य व रजिस्ट्री की कार्यवाही किये जाने का लेख किया गया है। साथ ही अनावेदकगण ने उक्त सेक्टर-16 के ब्लॉक-31, 32, 33 व 34 में रिक्त फ्लैट आबंटित कराने पर 6 माह के भीतर आधिपत्य सौंपने का उल्लेख किया है। परन्तु आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने व बैंक ऋण पर ब्याज की राशि/क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की मांग की गई है। उक्त संबंध में इस तथ्य को 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। आवेदिका को उक्त योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से बैंक से प्राप्त ऋण में भी रूपये 1,67,000/- का लाभ वर्ष 2018 में प्राप्त हुआ है। ऐसी परिस्थिति में जब आवेदिका स्वयं शहरी गरीबों हेतु चलाई जा रही आवासीय योजनांतर्गत लाभ प्राप्त कर चुकी है, तो उसे उन्हें ब्याज का लाभ दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि आवेदिका को पात्रता के आधार पर

आवास का आबंटन कर शासकीय योजनांतर्गत लाभ दिलाया गया है; इसलिये आवेदिका को अनावेदकगण के प्रस्ताव अनुसार सेक्टर-16 में ब्लॉक-31, 32, 33 व 34 में रिक्त भवनों का निरीक्षण कर विवादित फ्लैट के स्थान पर दूसरे फ्लैट का आबंटन कराकर रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही करानी चाहिये। उक्त सेक्टर आवेदिका को आबंटित पूर्व सेक्टर-34 की तुलना में रायपुर शहर के समीप है। परन्तु यदि आवेदिका उक्तानुसार लाभ प्राप्त करने के बावजूद भी योजना से बाहर होना चाहती है, तो इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका किसी परिवर्तित भवन को लेने के इच्छुक नहीं है और स्वयं योजना से बाहर होना चाह रही है। 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 में 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 किये 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। यदि आवेदिका, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तावित रिक्त फ्लैट्स का निरीक्षण कर अपने वचन अनुसार फ्लैट आबंटित करने हेतु सहमति प्रदान करती है, तो बैंक से अनापत्ति करने की कार्यवाही करने हेतु अनावेदकगण भी उत्तरदायी है। यदि आवेदिका शासकीय योजना का लाभ प्राप्त होने के बावजूद भी परिवर्तित फ्लैट का विधिवत् आधिपत्य नहीं प्राप्त करना चाहती है, तो वे उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार प्रतीत नहीं होती है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदकगण तथा आवेदिका, छह माह के भीतर अनावेदकगण के प्रस्ताव अनुसार ब्लॉक-31, 32, 33 या 34, सेक्टर-16, सी-9 में निरीक्षण उपरांत रिक्त भवन का आबंटन जारी कर/प्राप्त कर रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। अथवा यदि आवेदिका योजना से बाहर होना चाहती है, तो अनावेदकगण, आवेदिका को दो माह के भीतर पंजीयन राशि में से 10 प्रतिशत की कटौती कर भुगतान की गई शेष राशि बिना ब्याज वापस करना सुनिश्चित करें।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष