



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01703

— समक्ष —

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

- (1) श्री सुजीत कुमार शर्मा, पिता—श्री कृष्ण कुमार शर्मा,
- (2) श्रीमती श्रद्धा शर्मा, पति—श्री सुजीत कुमार शर्मा,
निवासी—हाई स्कूल के सामने, बाजार चौक,
चंगोराभाठा, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—राजधानी परिसर, सेक्टर—27,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (3) मुख्य संपदा अधिकारी,
- (4) मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मुख्यालय सेक्टर—29,
निवासी—पर्यावास भवन, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री आर.के. भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—29/06/2020)

आवेदकगण श्री सुजीत कुमार शर्मा एवं श्रीमती श्रद्धा शर्मा, निवासी—
हाई स्कूल के सामने, बाजार चौक, चंगोराभाठा, 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। आवेदकगण का कथन है कि उसने अनावेदकगण के नवा रायपुर, अटल
नगर स्थित प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. प्लैट
क्रमांक—बी.एल. 34/206 को रुपये 30,000/- पंजीयन राशि जमा कर बुक

किया। अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को सेक्टर-16 में ब्लॉक 34, द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-बी.एल 34/206 आबंटित किया गया। आवेदकगण ने बताया है कि अंतिम आबंटन आदेश के अनुसार विवादित फ्लैट का अंतिम मूल्य रुपये 9,50,000/- है तथा मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत नियमानुसार पात्रता रखने पर रुपये 1,00,000/- अनुदान समायोजित किया जाता है। आवेदकगण ने अंतरिम आबंटन आदेश अनुसार शेष राशि रुपये 8,20,000/- का भुगतान बैंक से ऋण लेकर दिनांक 20.01.2018 तक किश्तों में कर दिया है। अनावेदकगण द्वारा लगातार अलग-अलग दिनांक को रजिस्ट्री व आधिपत्य सौंपने का आश्वासन दिया जाता रहा है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदकगण ने भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने अन्य अनुतोष प्रदान करने 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 बाबत 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत में अनुबंध की शर्तों के उल्लंघन संबंधी क्लिष्ट तथ्यों व विधियों पर विचारण आवश्यक है, जिससे वर्तमान वाद की प्रकृति व्यवहार वाद की है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण ने केन्द्र शासन तथा राज्य सरकार की योजना शहरी गरीबों के लिये "हाउसिंग फॉर ऑल" 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 रुपये 30,000/- का भुगतान दिनांक 29.02.2016 को कर फ्लैट बुक करने हेतु आवेदन किया था। इसके पश्चात् अनावेदकगण ने अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से आवेदकगण को सेक्टर-6, ब्लॉक-34 में द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-206 आबंटित किया। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने विवादित सौदे हेतु दिनांक 20.01.2018 तक रुपये 8,50,000/- का भुगतान किया है। अनावेदकगण ने उक्त योजना अंतर्गत 2,312 ई.डब्ल्यू.एस., 3,984 एल.आई.जी. आवासों का निर्माण कार्य फरवरी, 2016 में प्रारंभ करने उपरांत मार्च, 2022 तक 1721 ई.डब्ल्यू. एस. और 1176 एल.आई.जी. आबंटित किये जाने का उल्लेख किया है।

अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण को उक्त योजनांतर्गत केन्द्र सरकार से 6.5 प्रतिशत की दर से स्वीकृत लोन रूपये 6,00,000/- पर दिनांक 31.01.2017 को रूपये 1,30,000/- अनुदान/सब्सिडी प्राप्त हुई है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि परियोजना में आबंटितियों से क्रय राशि प्राप्त होने तथा कोविड-19 के कारण विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदकगण ने फ्लैट क्रय करने हेतु पंजीयन की संख्या कम होने के कारण उसने 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 आवेदकगण को आबंटित सेक्टर-16 में ब्लॉक-34, भूखण्ड क्रमांक-सी-9 का निर्माण आठवें तल पूर्ण होने उपरांत फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत होने का लेख किया 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। आवेदकगण को उक्त ब्लॉकों में भवन आबंटित कर दो माह के भीतर आधिपत्य प्रदान किया जा सकता है। अनावेदकगण के अनुसार योजना वर्ष 2016 में पूर्ण होनी थी; किन्तु कोविड-19, आबंटितियों की आर्थिक समस्याओं के कारण निर्माण की प्रगति धीमी रही है और मण्डल स्वयं के व्यय से निर्माण कार्य आगे बढ़ाया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को मय ब्याज राशि वापस करने का अधिकारी नहीं होने का लेख करते हुये भवन आबंटन के नियत व शर्तों की कंडिका-7 के तहत पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर वापस करने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को वर्तमान फ्लैट के स्थान पर ब्लॉक क्रमांक-32 व 33 में रिक्त फ्लैट का आबंटन प्राप्त करने हेतु निर्देशित करने तथा माध्यस्थम के माध्यम से शिकायत के निराकरण हेतु निर्देशित करने का आग्रह करते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदकगण ने वर्तमान शिकायत अनावेदकगण द्वारा विवादित फ्लैट 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। अनावेदकगण ने वर्तमान शिकायत के व्यवहार-वाद होने के कारण 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 लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि ऐसे कौन से क्लिष्ट तथ्य है, 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 है। अतः अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है और आवेदकगण 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 आवेदकगण को आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित फ्लैट क्रमांक-34/206 को आवेदकगण के सहमति व आवेदन पर आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 20.01.2018 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 अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान विवादित फ्लैट के स्थान पर सेक्टर-16, ब्लॉक-32 व 33 में दूसरा फ्लैट आबंटित कर रजिस्ट्री व आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया को दो माह के भीतर पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को आबंटित वर्तमान ब्लॉक का निर्माण कार्य आठवें तल तक पूर्ण होने तथा फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत होने का लेख 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 25.06.2016 से 3 वर्ष 6 माह के भीतर दिनांक 25.12.2019 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था।

अर्थात् अनावेदकगण ने मूल आबंटित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में जून, 2022 तक लगभग 2 वर्ष 7 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। 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। आवेदकगण को उक्त योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से बैंक से प्राप्त ऋण में भी रूपये 1,30,000/- का लाभ वर्ष 2017 में प्राप्त हुआ है। ऐसी परिस्थिति में जब आवेदकगण स्वयं शहरी गरीबों हेतु चलाई जा रही आवासीय योजनांतर्गत लाभ प्राप्त कर चुके हैं, उन्हें ब्याज का लाभ दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि आवेदकगण को पात्रता के आधार पर आवास का आबंटन कर शासकीय योजनांतर्गत लाभ दिलाया गया है; इसलिये आवेदकगण को अनावेदकगण के प्रस्ताव अनुसार ब्लॉक-32 व 33 में रिक्त भवनों का निरीक्षण कर विवादित फ्लैट के स्थान पर दूसरे फ्लैट का आबंटन कराकर रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही करानी चाहिये। परन्तु यदि आवेदकगण उक्तानुसार लाभ प्राप्त करने के बावजूद भी योजना से बाहर होना चाहते हैं, तो इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण किसी 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 में 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 किये 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 प्रतीत नहीं होते हैं।

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

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष