छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01729**

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

श्रीमती सुमन मिश्रा, पति–श्री सोमदत्त मिश्रा,
निवासी–मकान नं.–318/3, वार्ड नं.–33, सिंचाई कॉलोनी,
रामपुर बस्ती, आई.टी.आई., जिला–कोरबा (छ.ग.) .... आवेदिका

<u>विरूद्ध</u>

(1) संपदा अधिकारी,
(2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र–कोरबा
निवासी–सिनियर एम.आई.जी.–59–60,
हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, उरगा, जिला–कोरबा (छ.ग.) .... अनावेदकगण

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री आशुतोष शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''अटल विहार योजना'', झगरहा, जिला–कोरबा)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA300618000412

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–26/08/2022)</u>

आवेदिका श्रीमती सुमन मिश्रा, पति–श्री सोमदत्त मिश्रा, निवासी–मकान नं.–318/3, वार्ड नं.–33, सिंचाई कॉलोनी, रामपुर बस्ती, आई.टी.आई., जिला–कोरबा (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''अटल विहार योजना'' झगरहा, जिला–कोरबा में ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट–जी–3 ब्लॉक–डी, मकान नं.–जी.एफ.–8 को क्रय करने हेतु दिनाँक 12.06.2019 को पंजीयन कराया था तथा संपूर्ण प्रतिफल का भी भुगतान कर दिया है। किन्तु आवेदिका ने योजनांतर्गत अनुदान की राशि तथा मकान का आधिपत्य अप्राप्त होने का लेख किया है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये 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 प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि मण्डल की ''अटल विहार आवासीय योजना'' झगरहा, जिला–कोरबा स्व–वित्तीय योजना है। आवेदिका ने उक्त योजना अंतर्गत फ्लैट क्रय करने हेतु अनावेदक मण्डल के साथ त्रिपक्षीय करार दिनाँक 16.01.2018 को निष्पादित किया था, जिसके अनुसार मकान का मूल्य रूपये 6,75,000/– है। आवेदिका ने उपरोक्त सौदा हेतु मण्डल से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर भारतीय स्टेट बैंक से रूपये 5,99,000/– का ऋण प्राप्त कर संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान दिनाँक 20.03.2020 तक कर दिया है। अनावेदकगण ने समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ किया है तथा प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में भी पंजीकृत कराया है, जिसके अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 31.10.2022 है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को निश्चित समयावधि में पूर्ण करने हेतु उसने संबंधित ठेकेदार को नोटिस भी जारी किया है। उक्त नोटिस के जवाब में ठेकेदार ने विभिन्न दिनाँकों को पत्र के माध्यम से प्रस्तुत जवाबों में यह लेख किया है कि कोविड–19 वैश्विक महामारी के कारण लगाये गये लॉकडाउन की वजह से विकास कार्य प्रभावित होने के कारण विकास कार्य पूर्ण नहीं हो पाया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में यूनिट के आबंटन के समय भी उन्होंने आवेदिका को यह सूचित किया है कि मकान का आधिपत्य तीन वर्ष के भीतर अथवा निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने पर दिया जायेगा। अनावेदकगण के अनुसार उनके द्वारा समस्त आबंटितियों को आधिपत्य सौंपने हेतु लगातार कार्य किया जा रहा है और रेरा पंजीयन अनुसार पूर्णता दिनाँक 31.10.2022 तक अनावेदकगण, आवेदिका को सौदेशुदा फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु प्रयासरत है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय अस्वीकार किये जाने 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 होता है :–

– क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''अटल विहार योजना'' झगरहा, जिला–कोरबा में ई.डब्ल्यू. एस. फ्लैट क्रमांक–जी एफ–8, ब्लॉक–डी को क्रय करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसके उपरांत अनावेदकगण ने आबंटन आदेश दिनाँक 19.07.2019 के माध्यम से आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का आबंटन किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने भारतीय स्टेट बैंक से ऋण प्राप्त कर प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान दिनाँक 20.03.2020 तक कर दिया है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका को आज दिनाँक तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में भवन आबंटन की शर्तों का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदिका को मकान का आधिपत्य तीन वर्ष के भीतर अथवा निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने पर दिया जाना है। अनावेदकगण ने निर्माण कार्य के संबंध में प्रोजेक्ट के ठेकेदार को नोटिस भी जारी किया है। परन्तु अनावेदकगण ने ठेकेदार द्वारा यह लेख किये जाने का उल्लेख किया है कि कोविड–19 वैश्विक महामारी के कारण लगाये गये लॉकडाउन के कारण निर्माण कार्य पूर्ण होने में विलंब हुआ है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका को जुलाई, 2019 में प्रश्नाधीन फ्लैट का आबंटन किया गया था। इसके अनुसार तीन वर्ष की अवधि जुलाई, 2022 में समाप्त होती है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि कोविड–19 के कारण प्रदेश ही नहीं अपितु पूरे देश में भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य बाधित रहा है। उपरोक्त कारण से प्राधिकरण द्वारा भी समस्त ऑनगोईंग प्रोजेक्ट्स की पंजीयन अवधि में विस्तार किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट भी छ.ग. रेरा में पंजीकृत है तथा उपरोक्तानुसार विस्तारण उपरांत प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनाँक 31.10.2022 है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त दिनाँक तक आधिपत्य सौंपने हेतु प्रयासरत होने का लेख किया है। आवेदिका ने भी सुनवाई के दौरान अक्टूबर, 2022 तक आधिपत्य प्राप्त होने के संबंध में अपने मौखिक तर्क में सहमति दी है। अतः उपरोक्त आधारों पर अनावेदकगण को दिनाँक 31.10.2022 तक आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि अनावेदकगण के द्वारा उपरोक्त उल्लेखित तिथि तक फ्लैट का आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदिका आबंटन की शर्तों के अनुसार तथा नियमानुसार विलंबित अवधि हेतु अनावेदकगण से 7.5 प्रतिशत की दर से भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि प्राप्त करन की हकदार होगी। उक्त के अतिरिक्त आवेदिका अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

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

— अनावेदकगण, दिनाँक 31.10.2022 तक आवेदिका को प्रश्नाधीन फ्लैट का संपूर्ण कर्मकौशल के साथ निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करें। यदि अनावेदकगण द्वारा उक्त निर्धारित समयावधि में आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाता है, तो अनावेदकगण विलंबित अवधि हेतु आवेदिका को नियमानुसार ब्याज राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी होंगे।

सही / —
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / —
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष