



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01736

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती नीता ठाकुर, पति—श्री प्यूष सिंह ठाकुर,  
(2) श्री प्यूष सिंह ठाकुर,  
निवासी—ठाकुर पारा वार्ड नं.—04,  
राजिम, जिला—गरियाबंद (छ.ग.) ..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,  
(2) कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र,  
राजधानी परियोजना, नवा रायपुर, अटल नगर,  
निवासी—पंचम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स,  
नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री राजेश भावनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—24 / 08 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती नीता ठाकुर एवं श्री प्यूष सिंह ठाकुर, निवासी—ठाकुर पारा वार्ड नं.—04, राजिम, जिला—गरियाबंद (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 अनावेदकगण द्वारा उनके सेक्टर—16, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदकगण को एल. आई.जी. फ्लैट क्रमांक—बी.एल.—78/416 को दिनांक 25.06.2016 को आबंटित किया गया। आवेदकगण ने नियमानुसार मकान के संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,50,000/— एवं ब्याज राशि रूपये 1,289/— सहित कुल रूपये 8,51,289/— का भुगतान दिनांक 30.01.2018 तक करने का लेख किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 01.06.2019 के माध्यम से आवेदकगण

को उक्त फ्लैट के निर्माण में एक से डेढ़ वर्ष का समय लगने की सूचना दी गई तथा आबंटित फ्लैट के स्थान पर अन्य रिक्त फ्लैट आबंटित करने हेतु सहमति चाही गई। परन्तु आवेदकगण ने आबंटित फ्लैट में परिवर्तन नहीं चाहने के कारण कोई सहमति प्रदान नहीं की है। किन्तु अनावेदकगण ने आज दिनांक तक आबंटित फ्लैट का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण कार्यालय द्वारा आवेदकगण को मौखिक सूचना दी गई है कि आबंटित भवन तकनीकी कारणों से निर्माण नहीं होगा। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपने में विलंब होने की वजह से उन्हें बैंक ऋण के ब्याज का अतिरिक्त आर्थिक भार पड़ रहा है। इसलिये आवेदकगण ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि रूपये 8,51,289/-; अनावेदकगण द्वारा जारी आबंटन पत्र की कंडिका-33 अनुसार 7.5 प्रतिशत ब्याज सहित वापस चाही गई। किन्तु अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 26.12.2020 में भुगतान की गई राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर वापस करने का आदेश जारी किया है। आवेदकगण ने यह भी बताया है कि अनावेदकगण ने बिना किसी सहमति के आबंटित भवन में परिवर्तन कर एल.आई.जी. क्रमांक-16/चतुर्थ/एफ.बी.एल-35/ 416 आबंटित कर दिया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने अथवा क्षतिपूर्ति सहित मूल आबंटित भवन का निर्धारित समय-सीमा में आधिपत्य 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 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। आवेदकगण ने दिनांक 28.03.2016 को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-78/416 आबंटित होने उपरांत अनावेदकगण ने आवेदकगण को पत्र क्रमांक-3727 के माध्यम से आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने दिनांक 30.01.2018 तक रूपये 1,289/- ब्याज सहित संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,51,289/- का भुगतान किया है और मण्डल ने लेजर अनुसार

आवेदकगण को ब्याज राशि रूपये 10,894/- का अनुदान भी प्रदान किया है। अनावेदक ने बैंक ऋण हेतु आबंटिती को प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र का भी उल्लेख 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 रोक दिया है। अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 01.06.2019 के माध्यम से आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण होने में समय लगने के कारण सहमति पश्चात् सेक्टर-10 ब्लॉक-35/416 बिना किसी शुल्क के परिवर्तित करने का प्रस्ताव दिया है। तदसंबंध में आबंटिती द्वारा दिनांक 24.06.2019 को परिवर्तन नहीं किये जाने की सूचना दी गई। इसके उपरांत अनावेदकगण ने तकनीकी कारणों से अतिरिक्त समय लगने की सूचना पत्र दिनांक 17.09.2018 के माध्यम से दी है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने पत्र दिनांक 03.11.2020 के माध्यम से भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस चाही है। तदुपरांत अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 02.12.2020 के माध्यम से आवेदकगण को सेक्टर-16 के ब्लॉक क्रमांक-31,32,33,34 तथा सेक्टर-34 के ब्लॉक-6 में परिवर्तित प्रकोष्ठ आबंटित कराने की सूचना दी गई है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 14.12.2020 व 24.12.2020 के माध्यम से जमा राशि ब्याज सहित वापस चाहने पर कार्यालयीन आदेश दिनांक 26.12.2020 के माध्यम से आबंटन निरस्त करते हुये नियमानुसार पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का आदेश जारी किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को योजनांतर्गत केन्द्र शासन से रूपये 6,00,000/- तक के ऋण पर 6.5 प्रतिशत की दर से दिनांक 14.06.2018 तक रूपये 45,000/- का अनुदान प्राप्त होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त लेख किया है कि आवेदकगण को प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र में अंतरिम आबंटन में मण्डल द्वारा परिवर्तन किये जाने का उल्लेख है, जिससे आवेदकगण को अवगत कराया जा चुका है। इस प्रकार अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा योजना से स्वयं बाहर होना चाहने का उल्लेख करते हुये बताया 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। अनावेदकगण ने यह भी अनुरोध किया है कि सेक्टर-16 के ब्लॉक-32, 33 में भवनों की रजिस्ट्री

उपरांत आधिपत्य सौंपा जा रहा है। इसलिये आवेदकगण, यदि चाहें तो उसकी सहमति अनुसार उपरोक्त ब्लॉक्स में रिक्त भवन को आबंटित कर दो माह के भीतर रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य प्रदान किया जा सकता है। अनावेदकगण ने यह लेख करते हुये कि आवेदकगण, विलंबित अवधि हेतु कोई ब्याज राशि व अन्य अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं; 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, 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 प्लैट 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 अनावेदकगण ने आवेदकगण को प्रथम आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित प्लैट क्रमांक-78/416 को आवेदकगण को आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि भुगतान दिनांक 30.01.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदकगण को आज दिनांक तक विवादित प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदकगण ने आधिपत्य में विलंब होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा उक्त संबंध में अनावेदकगण को पत्र दिनांक 03.11.2020 प्रेषित किया गया है। इसके उपरांत अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 02.12.2020 के माध्यम से सेक्टर-16 के ब्लॉक क्रमांक-31, 32, 33, 34 तथा सेक्टर-34 के ब्लॉक क्रमांक-6 में आबंटित भवन को परिवर्तन कर रिक्त भवन को आबंटित करने हेतु सहमति प्रदान करने का प्रस्ताव प्रेषित किया था। इसके पश्चात् भी आवेदकगण ने पत्र दिनांक 14.12.2020 तथा 24.12.2020 के माध्यम से आबंटित भवन के विरुद्ध जमा की गई राशि को ब्याज सहित वापस मांगा है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने कार्यालयीन आदेश दिनांक 26.12.2020 के माध्यम से अंतरिम आबंटन को निरस्त करते हुये पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस करने का आदेश जारी किया है। मण्डल द्वारा उक्त आदेश जारी किये जाने के लगभग ढाई वर्ष पश्चात् आवेदकगण ने जुलाई, 2022 में प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। उक्त शिकायत की सुनवाई के दौरान भी अनावेदकगण ने आबंटित भवन

के स्थान पर ब्लॉक-32/33 में रिक्त आबंटित भवन को दो माह के भीतर प्रदान करने का लेख किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने आवेदकगण को आबंटित प्रकोष्ठ क्रमांक-78 का निर्माण कार्य यथास्थिति रोके जाने के कारण उपरोक्तानुसार परिवर्तन का प्रस्ताव दिया है। अनावेदकगण ने निर्माण कार्य रोकने के कारण के रूप में समुचित संख्या में पंजीयन नहीं प्राप्त होने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने कोविड-19 के कारण भी निर्माण में विलंब होने का लेख किया है। चूँकि मण्डल ने उपरोक्तानुसार कारणों से संपूर्ण राशि प्राप्त होने उपरांत भी निर्माण में विलंब किया है, इसलिये निर्माण में विलंब हेतु मण्डल उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना बताया है। हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा आदेश दिनांक 26.12.2020 के माध्यम से प्रश्नाधीन अंतरिम आबंटन निरस्त होने उपरांत भी ब्लॉक-32/33, सेक्टर-16 में रिक्त भवन को आबंटित करने का प्रस्ताव दिया 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 और मकान क्रय करने पर आबंटितियों को अनुदान की भी पात्रता है। आवेदकगण को भी मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से रूपये 6,00,000/- के ऋण पर केन्द्र शासन से दिनांक 20.06.2018 तक रूपये 44,835/- का अनुदान प्राप्त हुआ है। साथ ही अनावेदकगण ने भी आवेदकगण को जमा राशि पर रूपये 10,894/- ब्याज प्रदान किया है। ऐसी परिस्थिति में अनुदान का लाभ प्राप्त करने के बावजूद भी यदि आवेदकगण परिवर्तित भवन का आबंटन नहीं चाह रहे हैं और सौदे को निरस्त कराना चाह रहे हैं; तो इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण कोई परिवर्तित भवन 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 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 दूसरे भवन का आबंटन व 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 हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  - 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