



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01738

— समक्ष —

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

श्रीमती मनीषा सिंह, पति—श्री ब्रजेश कुमार सिंह,
निवासी—एल.आई.जी.—679, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र दुर्ग,
निवासी—उतई रोड, एल.आई.सी. ऑफिस के पीछे,
पद्मनाभपुर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अटल विहार योजना”, ग्राम—परसदा, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA090818000671

आदेश

(दिनांक—17 / 10 / 2022)

आवेदिका श्रीमती मनीषा सिंह, पति—श्री ब्रजेश कुमार सिंह, निवासी—एल.आई.जी.—679, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, टाटीबंध, 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 प्रोजेक्ट “अटल विहार योजना”, परसदा, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में लॉटरी के माध्यम से निर्माणाधीन मकान को क्रय करने हेतु क्रमशः दिनांक 22.05.2014 को रुपये 2,00,000/— तथा दिनांक 27.05.2014 को रुपये 97,000/—, अर्थात् कुल रुपये 2,97,000/— पंजीयन राशि भुगतान किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा उसे आबंटित जूनियर एम.आई.जी—1 भवन क्रमांक—1/21 का तत्समय भवन निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं होने के कारण आवेदिका के निवेदन करने पर अनावेदकगण द्वारा जूनियर एम.आई.जी—1 भवन क्रमांक—1/26 आबंटित किया गया। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा भवन आबंटन के पश्चात्

आवेदिका द्वारा आबंटित भवन के संपूर्ण राशि के भुगतान हेतु बैंक ऋण प्राप्त करने के उद्देश्य से अनावेदकगण के माध्यम से अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 23.12.2015 को प्राप्त किया गया। आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण द्वारा अनुमति प्रदान किये जाने पश्चात् आबंटित भवन के लिये उसे रूपये 18,60,000/- आवासीय ऋण स्वीकृत किया गया, जिसे उसने दिनांक 02.03.2016 को डी.डी. के माध्यम से अनावेदकगण को भुगतान कर दिया। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि भवन आबंटन संबंधी नियम व शर्तों की कंडिका-13 अनुसार आबंटित भवन दिनांक 23.12.2015 से तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण कर भवन का आधिपत्य प्रदान करना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक आबंटित भवन का आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। आवेदिका ने अनुसार आबंटित भवन का निर्माण कार्य मार्च, 2016 को पूर्ण हो चुका था और निर्मित भवन का विगत वर्षों से निरीक्षण व रखरखाव नहीं होने के कारण आबंटित भवन की सुन्दरता एवं मजबूती के स्तर में कमी आ गई है। आवेदिका ने निर्धारित समयावधि दिसम्बर, 2018 तक भवन का आधिपत्य नहीं प्राप्त होने के कारण आवेदिका को अपने परिवार के लिये वैकल्पिक व्यवस्था करने का भी लेख किया है। अतः आवेदिका ने आबंटित भवन का आधिपत्य दिलाये जाने, बैंक ऋण पर ब्याज के रूप में भुगतान की गई राशि दिलाये जाने, किराये के रूप में भुगतान की गई राशि 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदिका ने सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है; जबकि आवेदिका ने सौदे पेटे में स्वयं राशि रूपये 3,12,827/- का भुगतान अनावेदकगण को नहीं किया है। आवेदिका द्वारा अपनी ओर से उपस्थित हो रहे प्रतिनिधि को अधिकृत करने से संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार वे आधिपत्य प्रदान करने हेतु तैयार है। परन्तु आवेदिका द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह बताया है कि आवेदिका ने आबंटन की नियम व शर्तों से सहमत होकर सौदा किया है और उक्त शर्तों की कंडिका-34 अनुसार अनावेदकगण प्रोजेक्ट या उसके भाग को निरस्त करने हेतु स्वतंत्र है। यदि आवेदिका भुगतान की गई राशि वापस चाहती, तो अनावेदकगण द्वारा 75 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि वापस कर दी जाती। लेकिन आवेदिका द्वारा सौदा राशि रूपये 3,12,827/- का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य में

विलंब हुआ है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने कभी भी शेष राशि का भुगतान करने हेतु कोई सहमति नहीं दी है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि उन्होंने दिनांक 24.06.2022 व दिनांक 28.06.2022 को लंबित भुगतान के संबंध में आवेदिका को मांग पत्र प्रेषित किया है। अनावेदकगण ने यह भी कथन किया है कि प्रश्नाधीन मकान का अंतिम मूल्य रूपये 24,52,000/- है और बेटर लोकेशन चार्ज 5 प्रतिशत को जोड़ने उपरांत भुगतान हेतु शेष प्रतिफल रूपये 3,12,827/- है। अनावेदकगण ने आवेदिका को भुगतान की गई राशि पर रूपये 1,45,942.23/- ब्याज देने का तथा भुगतान में विलंब हेतु नियमानुसार ब्याज रूपये 1,44,899.02/- चार्ज करने का भी उल्लेख किया है, जिसके उपरांत ही बकाया राशि की गणना करने का लेख अनावेदकगण ने किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने, आवेदिका द्वारा शेष राशि के भुगतान उपरांत आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किये जाने तथा अन्य अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर भी प्रदान किया गया।
5. 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 अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "अटल विहार योजना" ग्राम-परसदा, कुम्हारी, जिला-दुर्ग में जूनियर एम.आई.जी-1/26 आबंटन आदेश दिनांक 23.12.2015 के माध्यम से आबंटित किया गया है। प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत उक्त आबंटन के अवलोकन से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन भवन का आधिपत्य आबंटन आदेश की दिनांक से 3 वर्ष के भीतर सौंपा जाना था। अर्थात् आवेदिका को दिनांक 23.12.2018 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा जाना था। परन्तु प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का

आधिपत्य अप्राप्त है। अर्थात् मकान का आधिपत्य सौंपने में 3 वर्ष से अधिक का विलंब हो चुका है। आवेदिका ने अपने मूल शिकायत पत्र में अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य में विलंब किये जाने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने प्रत्युत्तर में यह लेख किया है कि अनावेदकगण ने पानी, नाली, सेप्टिक टैंक की सुविधा नहीं होने के कारण आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा प्रतिफल की राशि में से रुपये 3,12,827/- का भुगतान लंबित होने का लेख किया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में अपने प्रत्युत्तर में एकमुश्त राशि का भुगतान करने के कारण आबंटन की शर्तों के अनुरूप 5 प्रतिशत छूट के लिये पात्र होने तथा अनावेदकगण द्वारा अनुमानित मूल्य में वृद्धि किये जाने का उल्लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका के आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान का निरीक्षण भी कराया गया। प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर ने अपनी रिपोर्ट में मकान में आर.सी.सी. फ्रेम कार्य, ब्रिक वर्क, प्लास्टर, अंतरिम पुताई, पलोरिंग, आंतरिक जल सप्लाई व विद्युतीकरण, सीढ़ियों की रेलिंग आदि कार्यों को पूर्ण बताया है और बाहरी पुट्टी व पुताई, इलेक्ट्रिकल व सेनेटरी फिटिंग्स की स्थापना, कम्पाउंड वाल, लॉन विकास आदि कार्यों को अपूर्ण बताया है। रिपोर्ट में स्वतंत्र मकानों से सीवेज निकासी हेतु कॉमन सेप्टिक टैंक व वाटर सप्लाई कनेक्शन को भी अपूर्ण बताया गया है। अनावेदकगण ने रिपोर्ट के संबंध में सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन मकान के सामान्य सफाई व पुताई का कार्य पूर्ण कर लिया है और मकान आधिपत्य हेतु तैयार है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं करने का लेख किया है।

इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ्स के अवलोकन से पुताई व सफाई कार्य किये जाने की पुष्टि होती है। हाँलाकि रिपोर्ट में बाउंड्रीवाल नहीं होने का उल्लेख है। लेकिन प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य पूर्व प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकानों हेतु निजी बाउंड्रीवाल प्रावधानित नहीं होने के कारण बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया गया है। इसी प्रकार कमिश्नर की रिपोर्ट में उल्लेखित मकान संबंधी अन्य कमियाँ फिनिशिंग व रखरखाव से संबंधित कमियाँ प्रतीत हो रही है। आवेदिका ने स्वयं अपनी मूल शिकायत में वर्ष 2016 में मकान निर्माण होने का उल्लेख किया है। यदि इतनी लंबी अवधि तक आधिपत्य विलंबित रहेगा, तो रखरखाव संबंधी कमियाँ उत्पन्न होना स्वभाविक है। इसी प्रकार किसी भी मकान में आधिपत्य सौंपने के पूर्व ही नल आदि सेनेटरी फिटिंग्स व विद्युत संबंधी फिटिंग्स पूर्ण की जाती है। परन्तु रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि मकान में ओव्हर हेड

टैंक स्थापित नहीं है, सीवेज के निकास हेतु सेप्टिक टैंक निर्मित नहीं है और एस. टी.पी अनुपलब्ध है। साथ ही रिपोर्ट में थ्री ट्रेक के स्थान पर टू ट्रेक एल्युमिनियम विन्डो लगाये जाने व सीढ़ियों की फ्लोरिंग क्षतिग्रस्त होने का भी उल्लेख है। उक्त समस्त सुधार व निर्माण करने हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से इस बात की पुष्टि होती है कि आवेदिका ने आज दिनांक तक प्रतिफल की पूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण ने अपने अंतिम तर्क में बकाया राशि रूपये 3,13,870/- उल्लेखित की है। प्रकरण में प्रस्तुत मांग पत्र दिनांक 12.05.2022 व 24.06.2022 में भी बकाया राशि रूपये 3,13,870/- उल्लेखित है। हाँलाकि आवेदिका ने स्वयं को आबंटन की शर्तों की कंडिका-11 अंतर्गत 5 प्रतिशत छूट का हकदार बताया है। परन्तु उक्त शर्तानुसार छूट के लिये आबंटन पत्र में उल्लेखित चारों किशतों की राशि का एकमुश्त भुगतान आवश्यक है और प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने चारों किशतों की राशि का भुगतान एकमुश्त नहीं किया है। अतः आवेदिका को छूट हेतु पात्र नहीं माना जा सकता। आवेदिका ने अपने मूल शिकायत पत्र में भुगतान हेतु प्रतिफल बकाया होने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। इस प्रकार यह माना जा सकता है कि आवेदिका द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही मकान में फिनिशिंग संबंधी कार्य शेष है और आधिपत्य में विलंब हुआ है। अतः आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदिका उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा भुगतान पूर्ण नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान में फिनिशिंग संबंधी कार्य व अन्य सुधार कार्य – टू ट्रेक एल्युमिनियम विन्डो के स्थान पर थ्री ट्रेक की स्थापना, सीढ़ियों की फ्लोरिंग, कॉमन सेप्टिक टैंक, ओव्हरहेड टैंक और विद्युत व सेनेटरी फिटिंग्स की स्थापना का कार्य शेष है। अतः आवेदिका को शेष राशि रूपये 3,13,870/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना और अनावेदकगण को उक्तानुसार कार्य पूर्ण करने उपरांत आवेदिका को विधिवत् आधिपत्य सौंपने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। आवेदिका उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष की हकदार प्रतीत नहीं होती है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. आवेदिका, दो माह के भीतर प्रतिफल की शेष राशि रूपये 3,13,870/- का भुगतान करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदकगण भी दो माह के भीतर विवादित मकान से संबंधित समस्त कमियों का निराकरण कर तथा विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 में उल्लेखित निर्माण/विकास कार्य पूर्ण करने उपरांत आवेदिका से शेष प्रतिफल की राशि प्राप्त होने के दो माह के भीतर आवेदिका को नियमानुसार प्रश्नाधीन मकान विधिवत् भौतिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष