



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01744

— समक्ष —

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

श्रीमती तोमेश्वरी साहू, पति—श्री राजेश साहू,
निवासी—मकान नं.—3572, बिजली सब स्टेशन के पास,
रावतपुरा कॉलोनी, मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
 - (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र,
निवासी—03, मौलश्री विहार, रायपुर (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री श्याम सुंदर अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री राजेश भावनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—15/09/2022)

आवेदिका श्रीमती तोमेश्वरी साहू, पति—श्री राजेश साहू, निवासी—मकान नं.—3572, बिजली सब स्टेशन के पास, रावतपुरा कॉलोनी, मठपुरैना, 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 उसके माता—पिता द्वारा अनावेदकगण के सेक्टर—34, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. फ्लैट के आबंटन हेतु रुपये 30,000/— का भुगतान कर पंजीयन कराया गया। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में एल.आई.जी. फ्लैट क्रमांक—बी.एल.—12/703 को दिनांक 10.11.2016 को आबंटित किया गया। आवेदिका ने नियमानुसार मकान के संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 8,50,000/— का भुगतान हो जाने का भी उल्लेख किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि उसके पिता का निधन हो जाने के कारण अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 17.05.2017 के माध्यम से उसके पिता का नाम विलोपित कर प्रश्नाधीन

फ्लैट के आबंटन पत्र में आवेदिका का नाम जोड़ा गया। तदुपरांत दिनांक 17.04.2021 को उसके माँ का निधन हो गया। आवेदिका के अनुसार उसकी माता के निधन उपरांत प्रश्नाधीन फ्लैट पर केवल आवेदिका का अधिकार है। अतः आवेदिका ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने अपनी माता का निधन हो जाने उपरांत जो शिकायत प्रस्तुत की है, वह पोषणीय नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने वाद की प्रकृति व्यवहार वाद की होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि उन्होंने 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 जुलाई, 2022 की स्थिति में 3,984 एल.आई.जी. भवनों के विरुद्ध 1,174 एल.आई.जी. भवनों का आबंटन हो चुका है। उक्त प्रोजेक्ट में आवेदिका से पंजीयन शुल्क प्राप्त होने उपरांत दिनांक 03.11.2016 को सेक्टर-34 में ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-12/703 का अंतरिम आबंटन कर अंतरिम आबंटन आदेश जारी किया गया। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने दिनांक 10.08.2018 तक विक्रय प्रतिफल रुपये 8,50,000/- का भुगतान किया है और मण्डल ने लेजर अनुसार आवेदिका को ब्याज राशि रुपये 10,680.48/- भी प्रदान की है। अनावेदकगण के अनुसार आबंटिती श्रीमती लक्ष्मी सोनबोर्डर के आवेदन दिनांक 28.04.2017 के अनुसार मण्डल द्वारा आबंटित प्रकोष्ठ भवन में से श्री लाल राम सोनबोर्डर का नाम विलोपित कर प्रश्नाधीन फ्लैट के आबंटिती के रूप में आवेदिका, श्रीमती तोमेश्वरी सोनबोर्डर और श्रीमती लक्ष्मी सोनबोर्डर का संयुक्त नाम दर्ज किया गया है। आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में श्रीमती लक्ष्मी सोनबोर्डर का मृत्यु प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया है। किन्तु आवेदिका ने मण्डल कार्यालय में उनकी मृत्यु के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदिका ने श्रीमती लक्ष्मी सोनबोर्डर की मृत्यु उपरांत आबंटित फ्लैट को एकल नाम कराने हेतु नियमानुसार आवश्यक दस्तावेज भी मण्डल कार्यालय में प्रस्तुत नहीं किये हैं। अनावेदकगण ने आगे कथन

करते हुये बैंक ऋण हेतु आबंटितियों को प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र का भी उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन दिनांक 10.11.2016 के परिप्रेक्ष्य में पूर्व आबंटित भवन को परिवर्तित कर पत्र दिनांक 22.05.2018 के माध्यम से एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-78/101 आबंटित करने का लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण के अनुसार उक्त ब्लॉक-78 में पर्याप्त पंजीयन नहीं प्राप्त होने के कारण निर्माण कार्य को प्लिंथ स्तर पर स्थिर रखा गया है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में आवेदिका को पत्र दिनांक 16.08.2019 के माध्यम से आबंटित प्रकोष्ठ के निर्माण में समय लगने की सूचना और आबंटित प्लैट के स्थान पर सेक्टर-16 व 34 में अन्य निर्माणाधीन ब्लॉकों में परिवर्तित प्लैट को बिना किसी शुल्क के आबंटित करने का प्रस्ताव दिया है। अनावेदकगण ने नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. प्लैट हेतु सहमति प्रदान करने की भी सूचना प्रेषित करने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने उक्त दोनों के संबंध में दिनांक 20.04.2022 को स्मरण पत्र प्रेषित किये जाने तथा आज दिनांक तक सहमति अपेक्षित होने का लेख 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 यह भी अनुरोध किया है कि वर्तमान में सेक्टर-16 के ब्लॉक-32, 33 में भवनों की रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य सौंपा जा रहा है। इसलिये अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका, 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। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदिका द्वारा योजना से स्वयं बाहर होना चाहे जाने पर भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-7 अंतर्गत पंजीयन शुल्क में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि बिना ब्याज के वापस करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका 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। 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 आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका के माता-पिता ने अनावेदकगण के नवा रायपुर में सेक्टर-16 व 34 में स्थित, प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत प्रारंभ किये गये प्रोजेक्ट में एल.आई.जी. फ्लैट आबंटन हेतु नियमानुसार आवेदन किया था। इसके उपरांत अनावेदकगण ने आवेदिका के माता व पिता के नाम पर सेक्टर-34 में प्रकोष्ठ क्रमांक-एफ. बीएल-12/703 को अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 10.11.2016 के माध्यम से आबंटित किया। प्रकरण में यह भी प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका की माता द्वारा आवेदन किये जाने पर उक्त आबंटित भवन के स्थान पर सेक्टर-16 में फ्लैट क्रमांक-बीएल-78/101 का आबंटन किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका की माता द्वारा आवेदन किये जाने पर उसके पिता का निधन होने के कारण, पिता का नाम विलोपित कर आवेदिका व उसकी माता का नाम आदेश दिनांक 17.05.2017 के माध्यम से दर्ज हुआ है। आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में उसकी माता का निधन दिनांक 17.04.2021 को होने के कारण प्रश्नाधीन फ्लैट पर केवल उसका अधिकार होने का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। आवेदिका ने साक्ष्य स्वरूप अपनी माता का मृत्यु प्रमाण-पत्र भी प्रस्तुत किया है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदिका की माता की मृत्यु होने संबंधी कोई सूचना मण्डल कार्यालय में प्राप्त नहीं होने तथा आवेदिका द्वारा आबंटन को एकल नाम कराने हेतु नियमानुसार कार्यवाही नहीं किये जाने का लेख किया है। उक्त संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अनावेदकगण को दिनांक 04.04.2022 को विधिक नोटिस प्रेषित किया है; जिसमें आवेदिका की माता का निधन होने का उल्लेख है। किन्तु क्या आवेदिका ने अनावेदकगण को मृत्यु प्रमाण-पत्र उपलब्ध कराकर नियमानुसार फ्लैट को एकल नाम कराने हेतु कोई कार्यवाही की ? इस संबंध में प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। यदि आवेदिका, अपनी माता की एकमेव उत्तराधिकारी है, तो उक्त तथ्य को प्रमाणित करने हेतु भी आवेदिका ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका ने नियमानुसार कार्यवाही किये बिना ही सीधे प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है। अतः

उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदिका को प्रश्नाधीन पलैट को नियमानुसार एकल नाम कराने हेतु अनावेदकगण कार्यालय में आवश्यक कार्यवाही करने की सलाह दी जाती है और आवेदिका का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि आवेदिका द्वारा नियमानुसार कार्यवाही किये जाने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा समुचित कार्यवाही नहीं की जाती है, तो आवेदिका प्राधिकरण के समक्ष पुनः शिकायत प्रस्तुत कर सकती है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका का आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण, शिकायत पर गुण-दोष के आधार पर विचार नहीं किया जा सकता है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष