



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01752

— समक्ष —

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

श्रीमती दीप्ति दीक्षित, पति—श्री सचिन दीक्षित,
निवासी—एच-9/03, जी.ए.डी. कॉलोनी,
कचना, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—II
निवासी—नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

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

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—23/09/2022)

आवेदिका दीप्ति दीक्षित, पति—श्री सचिन दीक्षित, निवासी—एच-9/03, जी.ए.डी. कॉलोनी, कचना, जिला—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 अनावेदकगण द्वारा उनके सेक्टर-16, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदिका को एल.आई. जी. फ्लैट क्रमांक—बी.एल.—79/112 को दिनांक 25.06.2016 को आबंटित किया गया। आवेदिका ने नियमानुसार मकान के संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 8,51,040/- का भुगतान दिनांक 16.03.2018 तक करने का लेख किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 16.08.2019 के माध्यम से आवेदिका 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 आवेदिका ने आबंटित फ्लैट में परिवर्तन हेतु

कोई सहमति प्रदान नहीं की है। इसके बावजूद भी अनावेदकगण ने स्वयं आबंटित प्लैट के स्थान पर परिवर्तित प्लैट बी.एल-32/216, सेक्टर-16 आबंटित कर दिया। आवेदिका के अनुसार अन्यत्र आबंटन के उपरांत भी अनावेदकगण ने आज दिनांक तक आबंटित प्लैट की रजिस्ट्री कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा मकान का भौतिक आधिपत्य सौंपने में विलंब होने की वजह से उसे आर्थिक समस्या का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को भुगतान की गई 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रकरण की प्रकृति व्यवहार वाद होने के कारण माननीय रेरा को प्रकरण की सुनवाई का अधिकार नहीं है। अनावेदकगण ने यह कथन किया 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 भवनों तथा 2,312 ई.डब्ल्यू.एस. प्लैट्स के विरुद्ध 1699 भवनों का आबंटन हो चुका है। आवेदिका ने दिनांक 05.04.2016 को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-33/708 आबंटित होने उपरांत अनावेदकगण ने आवेदिका को आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदकगण के अनुसार आवेदिका ने दिनांक 16.03.2018 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रूपये 8,51,040/- का भुगतान किया है और मण्डल ने लेजर अनुसार आवेदिका को ब्याज राशि रूपये 10,852.92/- प्रदान की गई है। अनावेदकगण ने बैंक ऋण हेतु आबंटिती को प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका के निवेदन पर दिनांक 23.11.2017 को पूर्व आबंटित प्रकोष्ठ को परिवर्तित कर प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-79/112 आबंटित किया है। अनावेदकगण ने उक्त ब्लॉक-79 हेतु पर्याप्त पंजीयन न होने के कारण ब्लॉक का निर्माण प्लिंथ स्तर तक स्थिर रखे जाने की वजह से आवेदिका को पत्र दिनांक 16.08.2019 के माध्यम से आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण पूर्ण होने में एक से डेढ़ वर्ष का संभावित समय लगने की सूचना देते हुये सेक्टर-16 व

सेक्टर-34 के अन्य पूर्ण व रिक्त भवनों को आबंटित कराने का प्रस्ताव दिया। साथ ही अनावेदकगण ने बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के आबंटित भवन का नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. की सहमति प्रदान करने हेतु भी प्रस्तुत दिये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने अनुसार आवेदिका द्वारा दिनांक 30.09.2019 को परिवर्तन हेतु सहमति प्रदान करने उपरांत अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 07.02.2021 के द्वारा आवेदिका को सेक्टर-16 के एल.आई.जी प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-82/216 को आबंटित किया है। अनावेदकगण ने उक्त ब्लॉक का निर्माण छटवें तल के स्लैब लेवल तक पूर्ण हो जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदिका को केन्द्र शासन की ओर से दिनांक 14.11.2018 तक रूपये 2,13,000/- का अनुदान प्राप्त होने का भी 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 प्लॉट नं.-सी/9 के ब्लॉक-32 व 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 अनावेदकगण द्वारा विवादित प्लैट के आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ?
3. 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 ने अनावेदकगण के नवा रायपुर में सेक्टर-16 व 34 में स्थित, प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत प्रारंभ किये गये प्रोजेक्ट में एल.आई.जी. प्लैट आबंटन हेतु नियमानुसार आवेदन किया था। इसके उपरांत अनावेदकगण ने आवेदिका को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ क्रमांक-बीएल-33/708 को अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से आबंटित किया। प्रकरण में यह भी प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका के आवेदन किये जाने पर उक्त आबंटित भवन के स्थान पर सेक्टर-16 में प्लैट क्रमांक-बीएल-79/112 का आबंटन किया गया। हाँलाकि अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन शिकायत को व्यवहार वाद बताया है; लेकिन प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किये जाने के बावजूद भी आवेदिका को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। इस प्रकार सौदेशुदा प्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदिका/आबंटिती तथा अनावेदकगण/प्रमोटर के मध्य विवाद उत्पन्न हुआ है। रियल एस्टेट सेक्टर में आबंटिती व प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण के उद्देश्य से ही प्राधिकरण का गठन किया गया है। अतः उक्त संबंध में अनावेदकगण द्वारा की गई आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है और आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदिका को प्रथम आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित प्लैट क्रमांक-33/708 को आवेदिका को आबंटित किया है। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदिका के आवेदन पर अनावेदकगण द्वारा दिनांक 23.11.2017 को परिवर्तित प्रकोष्ठ क्रमांक-बी.एल-79/112, सेक्टर-16 आबंटित किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 16.03.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदिका को आज दिनांक तक विवादित प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। आवेदिका ने आधिपत्य में विलंब होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 16.08.2017 के माध्यम से उक्त आबंटित भवन के आबंटन में समय लगने का उल्लेख करते हुये भवन परिवर्तन हेतु आवेदिका से सहमति चाही थी। परन्तु आवेदिका के अनुसार अनावेदकगण ने

सहमति के बगैर ही भवन क्रमांक-82/216, सेक्टर-16 आबंटन किया है। जबकि अनावेदकगण ने आवेदिका से सहमति प्राप्त होने उपरांत दिनांक 17.02.2021 को उक्तानुसार परिवर्तन करने का लेख किया है। यदि आवेदिका, परिवर्तन से सहमत नहीं थी, तो उसे अनावेदकगण को सूचित कर समुचित कार्यवाही करनी चाहिये थी। परन्तु उक्त परिवर्तन के संबंध में एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने उपरांत भी आवेदिका ने परिवर्तन के विरुद्ध कार्यवाही नहीं की है, जिससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आवेदिका की सहमति होने पर भी परिवर्तन किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने सुनवाई के दौरान आवेदिका को आबंटित प्रकोष्ठ क्रमांक-82 का निर्माण कार्य छठवें तल तक होने का लेख करते हुये सेक्टर-16 के ब्लॉक 32 व 33 (प्लॉट बी) तथा सेक्टर-34 के रिक्त भवनों में से प्रकोष्ठ आबंटित करने का लेख किया है। अनावेदकगण ने पूर्व आबंटित प्रकोष्ठ को 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।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** 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। 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। आवेदिका को भी मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से रूपये 6,00,000/- के ऋण पर केन्द्र शासन से दिनांक 14.11.2018 तक रूपये 2,13,000/- का अनुदान प्राप्त हुआ है। साथ ही अनावेदकगण ने भी आवेदिका को जमा राशि पर रूपये 10,852.92/- ब्याज भी प्रदान किया है। ऐसी परिस्थिति में अनुदान का लाभ प्राप्त करने के बावजूद भी यदि आवेदिका परिवर्तित प्रस्तावित रिक्त भवनों में से चयन कर परिवर्तित भवन का आबंटन नहीं चाह रही है और सौदे को निरस्त कराना चाह रही है; तो इससे यह प्रतीत होता है कि आवेदिका कोई परिवर्तित भवन लेने के इच्छुक नहीं है और स्वयं योजना से बाहर होना चाह रही है। 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 आवेदिका द्वारा स्वयं राशि वापसी की मांग किये जाने पर, आवेदिका, पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती पश्चात् उनके द्वारा जमा की गई राशि वापस प्राप्त करने की हकदार है। अथवा आवेदिका, अनावेदकगण के प्रस्ताव अनुसार सेक्टर-16 प्लॉट-सी ब्लॉक-32, 33 तथा सेक्टर-34 में रिक्त भवनों का आधिपत्य प्राप्त करना चाहती है, तो अनावेदकगण को सूचित कर आधिपत्य प्राप्त कर सकती है। यदि आवेदिका शासकीय योजना का लाभ प्राप्त होने के बावजूद भी दूसरे भवन का आबंटन व आधिपत्य नहीं प्राप्त करना चाहती है, तो वे उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं प्रतीत होते हैं।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदकगण, आवेदिका के प्रस्ताव अनुसार आवेदिका को दो माह के भीतर अनावेदकगण द्वारा प्रस्तावित रिक्त फ्लैट्स में से आवेदिका द्वारा चयनित फ्लैट का पंजीयन कर आधिपत्य सौंपना अथवा 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