



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01760

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती संगीता पाठक, पति—श्री हरिशंकर पाठक,
- (2) श्री हरिशंकर पाठक, पिता—श्री लोकनाथ पाठक,
निवासी—यशोधन विला, शारदा नगर,
जिला—धमतरी (छ.ग.)

..... आवेदकगण

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—04 / 11 / 2022)

आवेदकगण श्रीमती संगीता पाठक एवं श्री हरिशंकर पाठक, निवासी—यशोधन विला, शारदा नगर, जिला—धमतरी (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 उनके द्वारा मकान क्रय करने हेतु आवेदन सह पंजीयन राशि प्रस्तुत करने के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा अपने सेक्टर-16, नवा रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवेदकगण को एल. आई.जी. फ्लैट क्रमांक—बी.एल.—37/801 को दिनांक 25.06.2016 को आबंटित किया गया। आवेदकगण ने नियमानुसार मकान के संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 8,50,000/- का भुगतान दिनांक 01.02.2018 तक करने का लेख किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा सर्वसुविधायुक्त फ्लैट को प्रदान करने का आश्वासन दिया गया है। परन्तु अनावेदकगण ने उक्त फ्लैट का

आधिपत्य आज दिनांक तक प्रदान नहीं किया है। आवेदकगण ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण ने विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि प्राप्त करने के पश्चात् उक्त फ्लैट के आधिपत्य संबंधी दस्तावेज, विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन की समय सीमा निर्धारित नहीं की गई है, जिसके कारण आवेदकगण को किराये के मकान में कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा निर्माण में विलंब किये जाने के कारण गृह ऋण सब्सिडी रुपये 2,67,000/- में से केवल रुपये 61,561/- का लाभ प्राप्त होने का लेख किया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने, प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन कर आधिपत्य दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष 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 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 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 अगस्त, 2022 की स्थिति में 3,984 एल.आई.जी. भवनों के विरुद्ध 1,174 भवनों तथा 2,312 ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट्स के विरुद्ध 1699 भवनों का आबंटन हो चुका है। आवेदकगण ने दिनांक 14.04.2016 को सेक्टर-16 में प्रकोष्ठ आबंटित करने हेतु पंजीयन कराया था, जिसमें ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से प्रकोष्ठ क्रमांक-37/801 आबंटित होने उपरांत अनावेदकगण ने आवेदकगण को आबंटन की सूचना दी थी। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने दिनांक 05.07.2018 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल रुपये 8,51,800/- का भुगतान किया है और मण्डल ने लेजर अनुसार आवेदकगण को ब्याज राशि रुपये 7,774.77/- प्रदान की गई है। अनावेदकगण ने बैंक ऋण हेतु आबंटिती को प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 25.06.2016 का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को आबंटित प्रकोष्ठ का निर्माण आठवें तल पर स्लैब स्तर का पूर्ण होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने बताया पंजीयन में कमी के कारण निर्माण एजेंसी को समय पर भुगतान नहीं होने की वजह से निर्माण धीमा 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 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 आवेदकगण को केन्द्र शासन की ओर से दिनांक 14.11.2018 तक रुपये 2,13,000/- का अनुदान प्राप्त होने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी अनुरोध किया है कि वर्तमान में सेक्टर-16 के प्लॉट नं.-सी/10 के ब्लॉक-32 में 42 प्रकोष्ठों तथा ब्लॉक नं.-33 में 16 प्रकोष्ठों की रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य सौंपा जा रहा है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण, यदि चाहें तो उनकी सहमति अनुसार सेक्टर-16 प्लॉट नं.-सी/9 के क्यू ब्लाक्स 31 से 34 में रिक्त भवन को आबंटित कर रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य प्रदान किया जा सकता है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदकगण 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 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 ?
 3. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी 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 आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित प्लैट क्रमांक-37/801 को आवेदकगण को आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान दिनांक 05.07.2018 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 पर ब्याज चाहा है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने सुनवाई के दौरान आवेदकगण को आबंटित प्रकोष्ठ

क्रमांक-37 का निर्माण कार्य आठवें तल तक होने का लेख करते हुये सेक्टर-16 के प्लॉट-सी/9 में स्थित ब्लॉक्स 31 से 34 के रिक्त भवनों में से प्रकोष्ठ आबंटित करने का लेख किया है। अनावेदकगण ने पूर्व आबंटित प्रकोष्ठ को निर्माण कार्य धीमा होने 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 हुये 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। 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 24.10.2018 तक रूपये 55,000/- का अनुदान प्राप्त हुआ है। साथ ही अनावेदकगण ने भी आवेदकगण को जमा राशि पर रूपये 7,774.77/- ब्याज भी प्रदान किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण को सेक्टर-16 में प्लॉट क्रमांक-सी/10 में ब्लॉक्स-31 से 34 आबंटित भवन के स्थान पर रिक्त भवन का चुनाव करने का प्रस्ताव दिया था; जिसके उपरांत दोनों पक्षों ने सहमति से फ्लैट क्रमांक-32/812, सेक्टर-16 के संबंध में सहमति पत्र जमा किया है। उक्त प्रस्ताव व सहमति के अनुरूप आवेदकगण दो माह के भीतर फ्लैट क्रमांक-31/812 का आधिपत्य प्राप्त करने के अधिकारी है। उक्त के अतिरिक्त आवेदकगण ने ब्याज राशि दिलाये जाने तथा सब्सिडी की शेष राशि दिलाये जाने का लेख किया है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अनावेदकगण द्वारा शासकीय योजना अंतर्गत पात्र लाभार्थियों को मकान उपलब्ध कराते हुये ऋण ब्याज में अनुदान का लाभ दिलाया जाता है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को जमा राशि पर रूपये 7,774.77/- का ब्याज भी दिया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदकगण को वर्तमान में ब्याज का लाभ दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। लेकिन यदि अनावेदकगण द्वारा आदेश दिनांक से दो माह के भीतर आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाता है, तो

आवेदकगण आदेश दिनाँक से आधिपत्य दिनाँक तक नियमानुसार भुगतान की गई राशि पर ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी होंगे। हाँलाकि आवेदकगण ने सब्सिडी अप्राप्त होने का भी उल्लेख किया है, जिसके संबंध में अनावेदकगण ने जनरल मैनेजर नेशनल हाउसिंग बैंक तथा अपने सी.ए. दीपक बतरा एण्ड एसोसियेट्स को प्रेषित पत्रों की छायाप्रति प्रस्तुत की है। लेकिन बैंक से सब्सिडी प्राप्त नहीं होने अथवा सब्सिडी प्राप्ति होने में विलंब होने के संबंध में कोई निर्धारण करना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे है। अतः इस संबंध में आवेदकगण को प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं 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 प्रस्ताव अनुसार आवेदकगण को दो माह के भीतर पलैट क्रमांक-32/812 का पंजीयन कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करें। आवेदकगण भी रजिस्ट्री व आधिपत्य के संबंध में अनावेदकगण को आवश्यक सहयोग प्रदान करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 04.01.2023 तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण भुगतान की गई राशि पर आदेश दिनाँक से आधिपत्य दिनाँक तक मण्डल के परिपत्र अनुसार 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार होंगे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष