



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00149

— समक्ष —

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

श्री आनंद उपाध्याय, पिता—श्री रमेश उपाध्याय,  
पता—404, अमलतास, डी.एम.वाटिका,  
खम्हारडीह रोड, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

## विरुद्ध

संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,  
छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,  
संभाग-2, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“ग्रीन्स विले सिटी”, बोरियाकला, रायपुर)

आदेश

(दिनांक— 12/03/2019)

आवेदक श्री आनंद उपाध्याय, पिता—श्री रमेश उपाध्याय, पता—404, अमलतास, डी.एम.वाटिका, खम्हारडीह रोड, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसे अनावेदक द्वारा उनके बोरियाकला, रायपुर स्थित प्रोजेक्ट में मकान क्रमांक—1/168 दिनांक 10.05.2011 को आबंटित किया गया था। अनावेदक से प्राप्त आबंटन पत्र एवं सूचना के अधिकार के तहत प्राप्त जानकारी के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य उक्त मकान सहित वर्ष 2013 में पूर्ण हो जाना था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान की कुल कीमत रुपये 34,75,000/- थी, जिसका भुगतान उसके द्वारा निम्नानुसार किया गया :-

सरल क्रं.	दिनांक	राशि
1	30.03.2011	5,21,000 /-
2	16.03.2012	7,39,000 /-
3	16.03.2012	7,39,000 /-
4	28.12.2012	7,39,000 /-
5.	08.10.2013	7,37,000 /-
कुल		34,75,000 /-

आवेदक के अनुसार इसके अतिरिक्त उसके द्वारा आधिपत्य पूर्व भुगतान की जाने वाली अन्य राशि तथा विलंबित अवधि के ब्याज हेतु रूपये 2,75,025/- का भुगतान भी दिनांक 15.09.2015 को अनावेदक को किया गया। आवेदक ने उल्लेख किया है कि फरवरी, 2016 में अनावेदक से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने संबंधी पत्र प्राप्त होने पर उसके द्वारा इसका निरीक्षण किया गया। जिसमें प्रश्नाधीन मकान में दीवारों के क्रेक होने, चौखटें व टाईल्स क्षतिग्रस्त होने आदि संबंधी अनेक विसंगतियाँ परिलक्षित होने पर इसे तत्काल अनावेदक के संज्ञान में लाया गया। जिसे अनावेदक द्वारा एक-दो माह के भीतर ठीक करने का आश्वासन दिया गया। किंतु अनावेदक के इंजीनियर श्री मिश्रा जी से निरंतर संपर्क में रहने के बावजूद प्रश्नाधीन मकान की त्रुटियाँ दूर नहीं हुई। आवेदक ने कथन किया है कि सूचना के अधिकार अधिनियम के तहत अनावेदक से प्राप्त जवाब दिनांक 28.04.2018 में अनावेदक ने स्वीकार किया है कि काली मिट्टी की सतह पर प्रश्नाधीन मकान के त्रुटिपूर्ण फाउंडेशन के कारण इसमें संरचनात्मक कमियाँ परिलक्षित हुई हैं, जिनके त्रुटि सुधार के कार्य के साथ दोषियों के विरुद्ध समुचित कार्यवाही उनके द्वारा की जा रही है। आवेदक ने उसे वर्तमान आबंटित मकान के स्थान पर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ही अन्य मकान आबंटित कराने का भी विकल्प प्रस्तुत किया है। साथ ही अनावेदक द्वारा उसे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान करने में अब तक हुये लगभग 65 माह के विलंब अवधि का, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर 15% वार्षिक की दर से ब्याज का भुगतान दिलाने एवं रूपये 2,50,000/- की क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदक की शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन मकान के स्थान पर अन्य मकान प्रदान करने संबंधी आवेदक के विकल्प को स्वीकार करते हुए तदाशय की सूचना पत्र दिनांक 09.01.2019 द्वारा आवेदक को दी जा चुकी है। किंतु अनावेदक द्वारा उसे पूर्व में आबंटित तथा पंजीकृत लीज शुदा मकान क्रमांक-पीपल-1/168 का समर्पण विलेख निष्पादित करने व नवीन प्रस्तावित मकान क्रमांक पीपल-1/132 का रजिस्ट्री विलेख निष्पादित करने के संबंध में छत्तीसगढ़ शासन के पंजीयन विभाग की अधिसूचना दिनांक 19.03.2014 का हवाला देते हुए इसके विनिमय पर व्यर्थ जोर दिया जा रहा है, जबकि उक्त अधिसूचना की कंडिका-2 से यह स्पष्ट है कि नजूल/पट्टे के भूमि/भवनों के संबंध में यह लागू नहीं होता है। अनावेदक का कथन है कि उनके द्वारा आवेदक को दिए जा रहे

Gover

वैकल्पिक मकान की कीमत, कार्नर प्लॉट पर होने तथा भूमि का क्षेत्रफल अधिक होने के कारण, तुलनात्मक रूप से अधिक है, जिसे ब्याज के एवज में समायोजित किया जाना उचित होगा। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक को प्रदान प्रदान किए जा रहे नवीन भवन का वर्तमान बाजार मूल्य लगभग रूपये 70,10,000/- है, जो आवेदक द्वारा अब तक भुगतान की गई राशि तथा वांछित ब्याज व क्षतिपूर्ति के योग से भी अधिक है। अनावेदक ने उक्त आधारों पर आवेदक को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा जारी पत्र क्रमांक-209 दिनांक 09.01.2019 के तहत नवीन मकान क्रमांक-पीपल-1/132 का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आदेशित करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य देने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो आवेदक, अनावेदक से किस तरह की राहत प्राप्ति का हकदार है?

5. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में आवेदक का तर्क है कि आबंटन शर्तों के अनुसार के अनुसार उसे वर्ष 2013 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त हो जाना था। अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रेषित पत्र क्रमांक-970, दिनांक 28.04.2018 की कंडिका-8 में वर्णित जवाब से इस तथ्य की पुष्टि होती है कि प्रश्नाधीन मकान सहित कुल 100 पीपल प्रकार के मकानों की कार्य पूर्णता तिथि 12.08.2013 थी। प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई के दौरान अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है, कि काली मिट्टी की सतह पर प्रश्नाधीन मकान का तकनीकी रूप से सही निर्माण न होने के कारण इसमें संरचनात्मक त्रुटियाँ परिलक्षित हुई थी। अनावेदक के ऊपर वर्णित पत्र दिनांक 28.04.2018 की कंडिका-1,5,6 व 7 में वर्णित जवाब से भी इसकी पर्याप्त पुष्टि होती है। इस प्रकार प्रकरण में दो तथ्य स्पष्ट रूप से प्रमाणित होते हैं कि -

1. तकनीकी कारणों से प्रश्नाधीन मकान में संरचनात्मक त्रुटियाँ परिलक्षित हुई थी, जिसके कारण प्रश्नाधीन मकान आज दिनांक तक अपूर्ण है।

2. आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि के भुगतान के बावजूद अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य उसे आज दिनांक तक नहीं सौंपा गया है।

अतः यह प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य निर्धारित समय (माह-अगस्त 2013) के भीतर प्रदान करने में चूक की गई है।

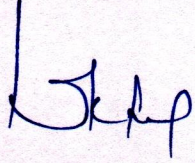
6. आवेदक ने अपने आवेदन में यह उल्लेख किया है कि भुगतान में विलंब हेतु अनावेदक द्वारा उस पर रूपये 96,591/- का ब्याज आरोपित किया गया है, जिसका भुगतान

उसके द्वारा अनावेदक को दिनांक 15.09.2015 को किया जा चुका है। प्रकरण में संलग्न अनावेदक द्वारा जारी पत्र क्रमांक-2995, दिनांक 04.03.2015 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदक पर विलंब अवधि हेतु रूपये 85,590/- ब्याज आरोपित किया गया है। प्रकरण में ऊपर में वर्णित व्याख्या से यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्धारित समय में कब्जा प्रदान करने में स्वयं चूक की गई है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा आवेदक से ब्याज राशि वसूल किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

7. अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदान करने में किए गए विलंब के एवज में, आवेदक से 15% वार्षिक दर से रूपये 28,23,438/- का ब्याज एवं रूपये 2,50,000/- की क्षतिपूर्ति दिलाये जाने की माँग की है। साथ ही आवेदक ने तर्क के दौरान यह भी अनुरोध किया है कि प्रश्नाधीन मकान के समय पर पूर्ण न होने के कारण उसे किराए के मकान में रहना पड़ा। जिसके कारण उसे किराए की राशि का अतिरिक्त भुगतान करना पड़ा। अतः आवेदक ने, अनावेदक से 65 माह के किराए की राशि भी उसे वापस कराने का अनुरोध किया है। जबकि इस संबंध में अनावेदक का तर्क है कि उसके द्वारा आवेदक को पूर्व में आबंटित मकान क्रमांक-पीपल-1/168 के स्थान पर, वर्तमान में मकान क्रमांक-पीपल-1/132 आबंटित किया जा रहा है। जिसका वर्तमान बाजार मूल्य लगभग 70,10,000/- है। इस दृष्टिकोण से यदि आवेदक द्वारा भुगतान राशि में वांछित ब्याज व क्षतिपूर्ति की राशि को जोड़ भी दिया, तो भी वर्तमान में आबंटित किए जा रहे मकान का बाजार मूल्य लगभग रूपये 4,61,562/- अधिक है। इससे अतिरिक्त आवेदक को कार्नर प्लॉट के साथ कुछ अतिरिक्त भूमि भी इस नवीन मकान में प्राप्त हो रही है। अतः अनावेदक ने आवेदक को इसके अतिरिक्त कोई अन्य ब्याज या क्षतिपूर्ति का हकदार न होने का कथन किया है। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों से प्राधिकरण को यह समाधान होता है कि आवेदक को, अनावेदक द्वारा आबंटन हेतु प्रस्तावित नवीन मकान क्रमांक-पीपल-1/132 का वर्तमान बाजार मूल्य, उसे पूर्व में आबंटित मकान से पर्याप्त अधिक है और अनावेदक द्वारा इस हेतु आवेदक से अंतर की कोई राशि भी नहीं ली जा रही है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को वर्तमान में उपलब्ध कराए जा रहे मकान का बाजार मूल्य, उसे पूर्व में आबंटित मकान के बाजार मूल्य से लगभग 4,50,000/- अधिक है। ऐसी स्थिति में यदि आवेदक को उसके द्वारा भुगतान किए गए किराए की राशि के प्रतिपूर्ति पर भी विचार किया जावे, तो रूपये 7,000/- प्रतिमाह के मान से 65 माह के किराए की राशि, दोनों मकानों के वर्तमान बाजार मूल्य के अंतर की उक्त राशि के समतुल्य है। अतः आवेदक को किराए की राशि की प्रतिपूर्ति पृथक से किए जाने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। इसी प्रकार आवेदक को नवीन मकान के अतिरिक्त पृथक से ब्याज या क्षतिपूर्ति की राशि भी प्रदान करना विधिसम्मत नहीं है।

Gwen

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्न आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के आदेश क्रमांक-02, दिनांक 07.01.2019 के अनुसार आवेदक को, पूर्व में आबंटित मकान क्रमांक-पीपल-1/168 के स्थान पर, मकान क्रमांक-पीपल-1/132 का विधिवत् आधिपत्य दो माह के भीतर सौंपना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, आवेदक से विलंबित अवधि हेतु वसूल की गई ब्याज की राशि रुपये 85,590/- आवेदक को दो माह के भीतर लौटाना सुनिश्चित करे।



(अनंद कुमार असवाल)

सदस्य

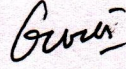
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर



(राजीव कुमार टम्टा)

सदस्य

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर



(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
छत्तीसगढ़, रायपुर

