छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01909

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

(1) श्री अकसरूल हक,
(2) श्रीमती मलका बेगम,
निवासी–वार्ड क्रं.–22, मेन रोड,
रेवाडीह तालाब के समीप, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) ..... **आवेदकगण**

विरूद्ध

(1) कार्यपालन अभियंता,
(2) संपदा अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, मौलश्री विहार, पुरैना,
व्ही.आई.पी. रोड, डिवीजन–3, रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री साहिफा शिबली, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री राजेश कुमार भवनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''सामान्य आवास योजना'', सेक्टर–12, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA040718000437

आदेश

(दिनाँक–26/07/2023)

आवेदकगण श्री अकसरूल हक एवं श्रीमती मलका बेगम, निवासी–वार्ड क्रं.–22, मेन रोड, रेवाडीह तालाब के समीप, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदकगण का प्रकरण इस प्रकार है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट सेक्टर–12, नवा रायपुर में सीनियर एच.आई.जी. मकान रूपये 73,29,000/– में आवेदन किया गया और दिनाँक 12.09.2019 को पंजीयन राशि रूपये 7,32,000/– जमा करते हुए पाँच समान किश्त रूपये 13,19,400/– में दिया जाना अनुबंधित किया गया है। प्रथम किश्त की राशि दिनाँक 16.10.2019 को भुगतान किया गया है। अपने स्वयं के व्यय से अंदरूनी फिटिंग एवं सी.सी. टी.

वी. कैमरा के लिये आवेदकगण द्वारा रूपये 1,50,000/– व्यय किया गया। कतिपय वित्तीय संकट एवं कोविड–19 महामारी के चलते आवेदकगण द्वारा आगामी किश्त नहीं दिया जा सका। तदुपरांत कई अवसर पर समय दिये जाने हेतु अनुरोध दिया गया, किंतु हाउसिंग मण्डल द्वारा रूपये 6,00,000/– का ब्याज अधिरोपित कर दिया गया, दिनाँक 29.10.2020 को आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को आवेदन किया गया कि भाड़ा क्रय पद्धति जो कि पॉम्प्लेट में उल्लेखित है, से आवेदकगण को अनुमति प्रदान की जाए, जिसे छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा अस्वीकार किया गया है। आवेदकगण द्वारा आवास ऋण हेतु आवेदन किया गया है, जिसके लिये अतिरिक्त समय देने का अनुरोध किया गया है। जिस पर छ.ग. गृह निर्माण मण्डल दिनाँक 20.05.2022 को सूचित किया गया कि कुल राशि रूपये 52,77,600/– मय ब्याज रूपये 6,54,400/– भुगतान करने पर 06 माह की अवधि दी जा सकेगी। अन्यथा मकान निरस्त की जाए दिनाँक 17.06.2022 को गृह निर्माण मण्डल द्वारा रूपये 16,85,400/– लौटा दिया गया, जबकि दिनाँक 20.05.2022 के पत्र द्वारा 06 माह की समयावधि आवेदकगण को प्रदान की गई थी। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा बुकिंग राशि रूपये 7,32,000/– में से 50 प्रतिशत अर्थात् रूपये 3,66,000/– कटौती कर ली गई। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा 50 प्रतिशत बुकिंग राशि की कटौती रूपये 3,65,000/– आवेदकगण को वापस की जाए तथा आवेदकगण द्वारा व्यय की गई राशि रूपये 1,50,000/– वापस दिलाई जाए।

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 प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि प्रकरण साक्ष्य की आवश्यकता पड़ने के कारण सिविल न्यायालय से संबंधित है व प्राधिकरण द्वारा पोषणनीय नहीं है। आवेदकगण को मण्डल द्वारा नलकूप कराने व सी.सी. टीवी कैमरा के लिये अंडर ग्राउंड पाईप लगाने के लिये कोई अनुमति प्रदान नहीं की गई है, इसलिये आवेदकगण का आवेदन पोषणनीय नहीं है, आवेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है कि नवा रायपुर में सामान्य आवास योजना अंतर्गत सीनियर एच.आई.जी. एवं अन्य प्रकार के आवासों का विकास एवं निर्माण कार्य किया गया है, आवेदकगण से पंजीयन शुल्क रूपये 7,32,000/– दिनाँक 12.09.2019 को प्राप्त करते हुए स्ववित्तीय आधार पर सीनियर एच.आई.जी. 01 आबंटित किया गया है। 05 किश्त में राशि रूपये 13,19,400/– क्रमशः दिनाँक 16.10.2019, दिनाँक 16.03.2020, दिनाँक 16.08.2020, दिनाँक 16.01.2021, दिनाँक 16.06.2021 भुगतान किया जाना निर्धारित किया गया था। आवेदकगण द्वारा बुकिंग

राशि रूपये 7,32,000/– एवं दिनाँक 16.10.2019 को राशि रूपये 8,00,000/– एवं दिनाँक 16.10.2019 को राशि रूपये 5,19,400/– कुल रूपये 20,51,400/– जमा कराया गया, समय पर किश्त भुगतान करने हेतु अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा पत्र क्रमांक–5370, दिनाँक 15.07.2020, पत्र क्रमांक–5990, दिनाँक 20.08.2020, पत्र क्रमांक–6769, दिनाँक 07.10.2020, पत्र क्रमांक–7779, दिनाँक 24.11.2020, पत्र क्रमांक–8609, दिनाँक 23.12.2020, पत्र क्रमांक–453, दिनाँक 23.01.2021, पत्र क्रमांक–4524, दिनाँक 15.07.2021, पत्र क्रमांक–6267, दिनाँक 18.01.2021, एवं पत्र क्रमांक–527, दिनाँक 25.01.2022 के माध्यम से सूचित किया गया, किंतु आबंटिती द्वारा किश्त का भुगतान नहीं किया गया, जिससे पत्र क्रमांक–1896, दिनाँक 07.04.2022 अंतिम सूचना पत्र प्रेषित किया गया, जिसमें रूपये 26,38,000/– किश्त राशि एवं ब्याज भारित रूपये 6,00,315/– कुल रूपये 32,39,115/– भुगतान 15 दिवस के भीतर करने का नोटिस दिया गया, अन्यथा भवन का आबंटन निरस्त करने एवं अन्य व्यक्ति को आबंटित करने की सूचना दी गई। आबंटिती द्वारा बकाया राशि जमा नहीं करने के कारण पत्र क्रमांक 1896, दिनाँक 07.04.2022 के माध्यम से आबंटन आदेश निरस्त किया गया, आवेदकगण द्वारा दिनाँक 04.05.2022 को बैंक से आवास ऋण स्वीकृत होने का लेख करते हुए, 06 माह का अतिरिक्त समय माँगते हुए आवेदन किये जाने पर पत्र क्रमांक–2712, दिनाँक 20.05.2022 द्वारा ब्याज भारित होने की शर्त पर अंतिम बार 06 माह का अतिरिक्त समय प्रदान किया गया है। बकाया राशि रूपये 52,77,600/– ब्याज रूपये 6,54,391/– कुल राशि रूपये 59,31,991/– जमा कराना सूचित किया गया, अन्यथा आबंटन निरस्त करने हेतु अवगत कराया गया। आवेदकगण द्वारा गृह निर्माण मण्डल के अध्यक्ष को दिनाँक 14.06.2022 को आवेदन किया गया कि पंजीयन की संपूर्ण राशि बिना कटौती करते वापिस किया जाए, जिस पर मंडल द्वारा पंजीयन राशि का 50 प्रतिशत कटौती करते हुए, अनावेदक को अध्यक्ष द्वारा निर्देशित किया गया, जिससे अनावेदक द्वारा आदेश क्रमांक–128, दिनाँक 29.06.2022 द्वारा पंजीयन राशि में से 50 प्रतिशत राशि कटौती करते हुए शेष राशि कुल रूपये 16,85,400/– वापसी की कार्यवाही की गई। पत्र क्रमांक–4769, दिनाँक 24.08.2022 द्वारा आवेदक को सूचित किया गया एवं चेक दिनाँक 17.06.2022 संलग्न किया गया। आवेदकगण के द्वारा मंडल के बिना अनुमति कार्य करवाया गया है, जिसके संबंध में मंडल की कोई जिम्मेदारी नहीं है। आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करने योग्य नहीं है।

4. प्रकरण में आवेदकगण द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि 06 माह का अतिरिक्त समय दिया गया था, किंतु 06 माह की अवधि पूर्ण होने के पहले ही निरस्त कर दिया गया, यह प्रक्रिया की त्रुटि है, एवं आवेदकगण के साथ न्याय नहीं हुआ है, चेक जारी करने का दिनाँक निरस्ती आदेश से पूर्व का है। इससे स्पष्ट है कि

प्रक्रियागत त्रुटि की गई है। साथ ही जान बूझकर आवेदक का पंजीयन निरस्त किया गया है। आवेदकगण को चूँकि समय दिया गया था, उनका बैंक ऋण स्वीकृत हो चुका है। अतः राशि जमा कर भवन आबंटित किया जाए एवं भवन उपलब्ध कराया जाए। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया, कि कोई प्रक्रियागत त्रुटि नहीं है, आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट से स्वयमेव बाहर हुआ गया है, इससे त्वरित रूप से उनके माँग के अनुरूप राशि वापस की गई है एवं प्रमोटर संस्था की नियम के अनुरूप 50 प्रतिशत पंजीयन शुल्क की कटौती की गई है, जिसके लिये आवेदकगण द्वारा दिनाँक 12.09.2019 को सहमति स्वरूप आवेदन में हस्ताक्षर किया गया है। अतः सभी कार्यवाही नियम अनुकूल है। आवेदकगण का आवेदन निरस्ती योग्य है।

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया, दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। आवेदकगण आबंटिती है, अनावेदकगण प्रमोटर है। दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा देय किश्त जमा करने हेतु आवेदकगण को बारम्बार सूचित किया गया। इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा समुचित साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है और यह तथ्य आवेदकगण द्वारा स्वीकृत भी है। आवेदकगण का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि दिनाँक 20.05.2022 को आवेदकगण को 06 माह का समय दिया गया था एवं 06 माह व्यतीत होने के पूर्व ही दिनाँक 24.08.2022 को निरस्तीकरण कर दिया गया और दिनाँक 17.06.2022 के चेक द्वारा राशि वापिस कर दी गई। अनावेदकगण द्वारा यद्यपि 06 माह का समय दिया गया था। किंतु आवेदकगण द्वारा दिनाँक 02.06.2022 को आवास एवं पर्यावरण विभाग के भारसाधक मंत्री, छ.ग. शासन को आवेदन किया गया, जिसमें उनके द्वारा छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा आबंटित भवन सेक्टर–12, अटल नगर, रायपुर में स्थित सीनियर एच.आई.जी.–01 रजिस्ट्रेशन की संपूर्ण राशि वापस करने की माँग की गई है, जिसे समुचित कार्यवाही हेतु माननीय भार साधक मंत्री द्वारा आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मंडल को अग्रेषित किया गया है। आवेदकगण द्वारा दिनाँक 19.06.2022 को माननीय मुख्यमंत्री छ.ग. शासन को समान विषय पर आवेदन किया गया।

6. उपर्युक्त आवेदनों पर त्वरित कार्यवाही करते हुए मंडल द्वारा आदेश क्रमांक–128, दिनाँक 29.06.2022 द्वारा 50 प्रतिशत पंजीयन राशि की कटौती करते हुए पंजीयन निरस्त किया गया एवं चेक दिनाँक 17.06.2022 द्वारा रूपये 16,85,400/– की राशि वापस की गई। आवेदकगण के स्वयं के आवेदन पर अनावेदकगण द्वारा त्वरित कार्यवाही की गई है। अतः स्वयं के कृत्य के परिणामस्वरूप की गई त्वरित कार्यवाही के विरूद्ध आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत एवं अनुतोष की याचना उचित प्रतीत नहीं होती है। चेक दिनाँक 17.06.2022 का होना

एवं निरस्ती करण आदेश दिनाँक 29.06.2022 के होने में कोई अन्यथा त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। नोटशीट में अनुमोदन उपरांत सक्षम प्राधिकारी से धनादेश में हस्ताक्षर लिया जाता है एवं स्वच्छ प्रति में क्रियान्वयन आदेश तदुपरांत जारी होता है। इसमें कोई अनियमितता दृष्टिगत नहीं होती है। आवेदकगण की अनुतोष संबंधी यह याचना भी ग्राहय योग्य नहीं है कि उनके द्वारा किये गये निर्माण कार्य में व्यय 1,50,000 रूपये अनावेदकगण से वापिस दिलाई जाए। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत तर्क एवं जवाब के खंडन में ऐसा कोई साक्ष्य आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है कि आवेदकगण द्वारा मंडल की अनुमति के उपरांत कोई निर्माण कार्य करवाया गया है। अपितु अनावेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य है कि यह बिना अनुमति यदि कोई कार्य आवेदकगण द्वारा करवाया गया है। इसके लिये आवेदकगण को मंडल से कोई देनदारी नहीं बनती है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष