



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2025-03021

— समक्ष —

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

श्रीमती वेदेश्वरी शर्मा, पति—श्री जे.पी. शर्मा,
पता—श्री विनोद शर्मा, शंकर विहार कॉलोनी,
आल बेड़ापारा, वार्ड नं.—14, जिला—कोण्डागांव (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

- छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
(1) आयुक्त,
पता—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, पर्यावास भवन,
सेक्टर—19, नार्थ ब्लॉक, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) संपदा अधिकारी,
पता—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—03,
मौलश्री विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) सुश्री आकृति तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA050718000464

आदेश

(दिनांक—03 / 12 / 2025)

आवेदिका श्रीमती वेदेश्वरी शर्मा, पति—श्री जे.पी. शर्मा, पता—श्री विनोद शर्मा, शंकर विहार कॉलोनी, आल बेड़ापारा, वार्ड नं.—14, जिला—कोण्डागांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत स्व-वित्तीय आधार नवा रायपुर में मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत निर्माणाधीन प्रकोष्ठ भवन क्रय करने हेतु दिनांक 28.02.2017 को पंजीयन कराया गया था,

जिसका क्रमांक-3208940 है। पंजीयन के आधार पर अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा पत्र क्रमांक-4829 संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र-03 रायपुर दिनांक 22.06.2017 द्वारा लॉटरी के माध्यम से आवेदिका को प्रकोष्ठ भवन SEC-3 द्वितीय तल, बी.एल-4/208 का अंतरिम आबंटन आदेश जारी करते हुये अवगत कराया गया कि भवन का स्थिर मूल्य रूपये 9,50,000/- है। छ.ग. शासन की मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत रूपये 1,00,000/- का अनुदान नियमानुसार पात्रता रखने पर समायोजन पश्चात् भवन का मूल्य रूपये 8,50,000/- जमा करना होगा। साथ ही यह भी अवगत कराया गया कि रूपये 06 लाख के आवास ऋणपर 6.5 प्रतिशत की दर से केन्द्र शासन द्वारा ब्याज की सब्सिडी का प्रावधान है। उक्त आबंटन आदेश में यह भी उल्लेख किया गया था कि पंजीयन राशि रूपये 30,000/- के पश्चात् शेष राशि रूपये 8,20,000/- को रूपये 1,70,000/- के दो किश्त तथा रूपये 1,20,000/- लाख की 05 समान किश्तों में आबंटन आदेश में उल्लेखित देय तिथि में भुगतान किया जाना है। आवेदिका द्वारा भवन के आधिपत्य के संबंध में दिनांक 01.05.2020 को अनावेदक क्रमांक-03 के कार्यालय में संपर्क किया गया, बताया गया कि सेक्टर-34 के ब्लॉक-6 का निर्माण कार्य 05-06 महीने में पूर्ण होने की संभावना है तथा उसे आबंटित भवन SEC-3 द्वितीय तल, बी.एल-4/208 के स्थान पर सेक्टर-34 के ब्लॉक-6 में भवन परिवर्तन कराकर भवन का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं, जिस पर आवेदिका द्वारा दिनांक 01.05.2020 को ही अनावेदक क्रमांक-02 के कार्यालय में भवन परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया।

तत्पश्चात् अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा आवेदिका के आवेदन को स्वीकार कर उसे पूर्व आबंटित भवन SEC-3 द्वितीय तल, बी.एल-4/208 के स्थान पर सेक्टर-34 ब्लॉक-6 में भवन SEC-34 द्वितीय तल, बी.एल-6/207 आबंटित कर दिनांक 26.08.2020 को परिवर्तन आदेश जारी किया गया। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के द्वारा भवनों के किश्त भुगतान के संबंध में जारी शेड्यूल अनुसार पंजीयन राशि सहित कुल राशि रूपये 8,50,000/- का भुगतान कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा अंतिम किश्त की राशि का भुगतान दिनांक 09.03.2020 को किया गया है। आवेदिका द्वारा भवन की संपूर्ण राशि दिनांक 09.03.2020 तक जमा करने के उपरांत निरंतर अनावेदकगण के कार्यालय में व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होकर भवन का आधिपत्य दिलाये जाने हेतु अनुरोध किया जाता रहा है, परन्तु अनावेदकगण के द्वारा भवन का आबंटन वर्ष 2017 में करने के पश्चात् लगभग 08 वर्ष से अधिक का समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी आज दिनांक तक भवन का आधिपत्य आवेदिका को प्रदान नहीं कर सेवा में घोर निम्नता एवं व्यापारिक कदाचरण किया गया है। अनावेदकगण के उपरोक्त कृत्य से आवेदिका विगत 08 वर्षों से किराये के मकान में रहने मजबूर है, जिससे आवेदिका को घोर मानसिक एवं आर्थिक कष्टों का सामना करना पड़ रहा है, जिसके लिये

अनावेदकगण पूर्णरूपेण जिम्मेदार है। आवेदिका द्वारा उपरोक्त भवन को बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त कर क्रय किया गया था, जिसकी मासिक किश्तों का भी भुगतान उनके द्वारा किया जा रहा है। इस प्रकार आवेदिका के ऊपर मकान का किराया तथा बैंक किश्त का भुगतान का दोहरा वित्तीय भार पड़ रहा है, जिसे आवेदिका को गंभीर आर्थिक परिस्थितियों का सामना करना पड़ रहा है, जिसके लिये अनावेदकगण जिम्मेदार है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आबंटित भवन का निर्माण कार्य पूर्ण कराकर अविलंब भौतिक आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को भवन का आधिपत्य प्रदान नहीं करने के कारण आवेदिका रूपये 7,000/- प्रतिमाह के मासिक किराये में मजबूरन रह रही है। इस प्रकार आबंटन ओदश दिनांक से भवन निर्माण अवधि लगभग 03 वर्ष को घटाकर जुलाई, 2020 से अगस्त, 2025 तक किराया कुल रूपये 4,27,000/- अनावेदकगण से आवेदिका को प्रदान करने हेतु निर्देशित किया जाये। आवेदिका को हुई मानसिक एवं आर्थिक परेशानी के कारण क्षतिपूर्ति राशि 5,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदिका द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-3 के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में विधि संबंधी जटिल मुद्दे हैं, जिसका निराकरण केवल सिविल न्यायालय में किया जा सकता है। इस प्रकार प्राधिकरण को उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा आवेदन प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4 में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदकगण केन्द्र सरकार एवं राज्य शासन के महात्वाकांक्षी योजना "सबके लिये आवास" के तहत शहरी गरीबों को किफायती दरों पर आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य हेतु नवा रायपुर, अटल नगर स्थित सेक्टर-16, 30 एवं 34 में प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. एवं 3984 नग एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों का निर्माण कार्य फरवरी, 2016 में प्रारंभ किया गया। निर्माण प्रारंभ होने के पश्चात् अगस्त, 2025 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1103 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1895 नग भवनों का आबंटन किया गया है। आवेदिका द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 15.02.2017 को आवेदन

शुल्क राशि 300/- जमा कर आवेदन मय भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों सह हस्ताक्षर कर मण्डल कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है। तत्पश्चात् दिनांक 27.02.2017 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनांक 22.06.2017 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-34 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन द्वितीय तल पर भवन क्रमांक-04/208 आबंटित किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/-, प्रथम किश्त दिनांक 01.09.2017 का राशि रूपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 20.03.2018 को रूपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 15.10.2018 को रूपये 3,60,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 26.10.2018 को रूपये 72,000/-, पंचम किश्त दिनांक 09.03.2020 को रूपये 1,15,304/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,52,504/- आवेदिका द्वारा जमा कराया गया है। आबंटिती को भवन क्रय करने के प्रयोजन बैंक से ऋण लेने हेतु जारी एन.ओ.सी. के लिये सर्टिफिकेट दिनांक 22.06.2017 में अंकित है "The allotment of the house even on self financing payment with the Chhattisgarh housing board will however be subject to availability of the house at the time when full payment of the Chhattisgarh housing board are paid as per final allotment letter/offer. The Chhattisgarh housing board further reserves its right to change the priority of allotment, modify or cancel the same and also to revise the terms and conditions therefore according to existing rules of the modified from time to time."

आबंटिती द्वारा दिनांक 13.05.2020 को भवन परिवर्तन कर रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्रदान करने बाबत प्रस्तुत आवेदन के तारतम्य में आवश्यक कार्यवाही किया जाकर कार्यालयीन पत्र दिनांक 26.08.2020 के माध्यम से सेक्टर-34 में प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-06/207 भवन परिवर्तन कर आबंटित किया गया है।

पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी एवं अविक्रीत प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को मण्डल पूर्ण रूप से वहन करने की स्थिति में नहीं होने के कारण सेक्टर-16 में 07 प्रकोष्ठ ब्लॉक क्रमांक-75, 76, 77, 78, 79, 80 एवं 81 एवं सेक्टर-34 के प्रकोष्ठ ब्लॉक नं.-01, 02, 03, 05, 11, 17, 18, 19, 20 एवं 21 कुल 1752 भवनों का निर्माण कार्य यथास्थिति में रोका गया है एवं सेक्टर-16 एवं 34 के अन्य ब्लॉक जो कि कटौती के अंतर्गत नहीं है, उन ब्लॉकों के निर्मित भवनों के विरुद्ध पंजीयन में कमी के कारण उन ब्लॉकों के आबंटितियों से सहमति प्राप्त कर सेक्टर-34 के ब्लॉक नं.-06, 12 एवं 13 में आबंटित किया गया।

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल आबंटिती के निवास गृह निर्माण हेतु सतत प्रयासरत है एवं ऐसे आबंटिती जो किश्त की राशि जमा नहीं कर रहे, उन्हें

बार-बार निवेदन किया जा रहा है तथा बैंकों से आवास ऋण प्राप्त कराने हेतु मण्डल की ओर से कैम्पों का आयोजन किया जा रहा है। योजना के अनुसार फरवरी, 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था, किन्तु पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी एवं अविक्रित प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को मण्डल पूर्ण रूप से वहन करने की स्थिति में नहीं होने के कारण ठेकेदार के देयक का भुगतान नहीं होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हो गया है। कोरोना काल में पर्याप्त मात्रा में प्रचार-प्रसार न होने के कारण एवं लोगों की आर्थिक स्थिति प्रभावित होने के कारण भवन क्रय में रुचि न लेने के कारण निर्माण कार्य अत्यंत धीमा हो गया है तथा वर्तमान में मण्डल की निधि से ठेकेदार को देयक का भुगतान कर निर्माण कार्य में प्रगति लाई जा रही है। उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण से सादर अनुरोध है कि आवेदिका आबंटित भवन सेक्टर-34 के भवन क्रमांक-06/207 का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा रहा है। भवन का आधिपत्य 02 माह के भीतर भवन की रजिस्ट्री उपरांत भवन का आधिपत्य दिया जा सकता है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण की वजह से आवेदिका को किराया के मकान में रहने हेतु मजबूर होना पड़ा है एवं यह बात भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका को घोर मानसिक एवं आर्थिक कष्टों का सामना करना पड़ा है।

आवेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में किये गये कथन गलत होने के कारण से अस्वीकार है। आवेदिका किसी भी तरह से सहायता पाने की अधिकारी नहीं है। जैसा कि ऊपर स्पष्ट किया जा चुका है कि आवेदिका को आबंटित भवन सेक्टर-34 के भवन क्रमांक-06/207 का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा रहा है और रजिस्ट्री उपरांत 02 माह के भीतर भवन का आधिपत्य दिया जा सकता है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका इन कंडिकाओं में चाही गई अन्य सहायता पाने की अधिकारी है। उनके द्वारा बिना किसी प्रमाण के एवं बिना किसी आधार पर अनुतोष चाहा गया है, जो कि आवेदिका पाने की अधिकारी नहीं है। इस प्रकार से आवेदिका का आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका-6 में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका अंतरिम राहत के रूप में कोई भी राशि पाने की अधिकारी है। आवेदिका द्वारा असत्य आधारों पर बिना किसी आधार के अंतरिम राहत मांगी गई है। आवेदिका के द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र पोषणीय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत नया रायपुर मुख्यमंत्री आवास योजना भू-संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA 050718000464 द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट के लिए अनावेदकगण संप्रवर्तक है व आवेदिका प्रकोष्ठ भवन-SEC-3, 2ND F. BL-4/208 भू-संपदा के लिए उक्त प्रोजेक्ट में आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि भू-संपदा की लागत 8,50,000/- रुपये अनावेदक को भुगतान किए जाने के उपरांत भी अभी तक अनावेदकगण द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, जिससे अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है, स्पष्ट है, उभय पक्ष के मध्य आधिपत्य को लेकर विवाद है, अस्तु अधिनियम के अधीन प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान आवेदिका द्वारा किया जा चुका है, किंतु भू-संपदा का आधिपत्य अभी तक आवेदिका को प्राप्त नहीं हुआ है, अतः परिवेदना का कारण सतत् रूप से जीवित है, अतः प्राधिकरण के अभिमत अनुसार प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि :-
 - यह कि आवेदिका को आबंटित भवन का निर्माण कार्य पूर्ण करवाकर अविलंब भौतिक आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को आदेशित करें।
 - यह कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को भवन का आधिपत्य प्रदान नहीं करने के कारा आवेदिका रू. 7,000/- प्रतिमाह के मासिक किराये में मजबूरन रह रही है। इस प्रकार आबंटन आदेश दिनोंक से भवन निर्माण अवधि लगभग 03 वर्ष को घटाकर जुलाई, 2020 से अगस्त, 2025 तक किराया कुल रूपये 4,27,000/- अनावेदकगण से आवेदिका को प्रदान किया जावे।
 - अनावेदकगण के द्वारा सेवा में घोर निम्नता एवं व्यापारिक कदाचरण के कारण आवेदिका को हुई घोर मानसिक एवं आर्थिक कष्टों के मद में रू. 5,00,000/- अनावेदकगण से दिलायी जावे।

अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के अनुतोष को अस्वीकार किया गया है, कि प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है, सिविल न्यायालय को अधिकारिता है। अनावेदकगण का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा-79 में सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार का वर्जन किया गया है व आबंटिती तथा संप्रवर्तक के मध्य विवाद के निराकरण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को प्रदान किया गया है। अनावेदकगण का यह तर्क एवं जवाब कि अनावेदकगण केन्द्र सरकार एवं राज्य शासन के महात्वाकांक्षी योजना "सबके लिये आवास" के तहत शहरी गरीबों को किफायती दरों पर आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य हेतु नवा रायपुर, अटल नगर स्थित सेक्टर-16, 30 एवं 34 में प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. एवं 3984 नग एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों का निर्माण कार्य फरवरी, 2016 में प्रारंभ किया गया। निर्माण प्रारंभ होने के पश्चात् अगस्त, 2025 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1103 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1895 नग भवनों का आबंटन किया गया है। आवेदिका द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 15.02.2017 को आवेदन शुल्क राशि 300/- जमा कर आवेदन मय भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों सह हस्ताक्षर कर मण्डल कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है। तत्पश्चात् दिनांक 27.02.2017 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनांक 22.06.2017 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-34 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन द्वितीय तल पर भवन क्रमांक-04/208 आबंटित किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/-, प्रथम किश्त दिनांक 01.09.2017 का राशि रूपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 20.03.2018 को रूपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 15.10.2018 को रूपये 3,60,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 26.10.2018 को रूपये 72,000/-, पंचम किश्त दिनांक 09.03.2020 को रूपये 1,15,304/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,52,504/- आवेदिका द्वारा जमा कराया गया है। आबंटिती को भवन क्रय करने के प्रयोजन बैंक से ऋण लेने हेतु जारी एन.ओ.सी. के लिये सर्टिफिकेट दिनांक 22.06.2017 में अंकित है "The allotment of the house even on self financing payment with the Chhattisgarh housing board will however be subject to availability of the house at the time when full payment of the Chhattisgarh housing board are paid as per final allotment letter/offer. The Chhattisgarh housing board further reserves its right to change the priority of allotment, modify or cancel the same and also to revise the terms and conditions therefore according to existing rules of the modified from time to time."

आबंटिती द्वारा दिनांक 13.05.2020 को भवन परिवर्तन कर रजिस्ट्री एवं आधिपत्य प्रदान करने बाबत् प्रस्तुत आवेदन के तारतम्य में आवश्यक कार्यवाही

किया जाकर कार्यालयीन पत्र दिनांक 26.08.2020 के माध्यम से सेक्टर-34 में प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-06/207 भवन परिवर्तन कर आबंटित किया गया है।

पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी एवं अविक्रित प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को मण्डल पूर्ण रूप से वहन करने की स्थिति में नहीं होने के कारण सेक्टर-16 में 07 प्रकोष्ठ ब्लॉक क्रमांक-75, 76, 77, 78, 79, 80 एवं 81 एवं सेक्टर-34 के प्रकोष्ठ ब्लॉक नं.-01, 02, 03, 05, 11, 17, 18, 19, 20 एवं 21 कुल 1752 भवनों का निर्माण कार्य यथास्थिति में रोका गया है एवं सेक्टर-16 एवं 34 के अन्य ब्लॉक जो कि कटौती के अंतर्गत नहीं है, उन ब्लॉकों के निर्मित भवनों के विरुद्ध पंजीयन में कमी के कारण उन ब्लॉकों के आबंटितियों से सहमति प्राप्त कर सेक्टर-34 के ब्लॉक नं.-06, 12 एवं 13 में आबंटित किया गया।

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल आबंटिती के निवास गृह निर्माण हेतु सतत् प्रयासरत है एवं ऐसे आबंटिती जो किश्त की राशि जमा नहीं कर रहे, उन्हें बार-बार निवेदन किया जा रहा है तथा बैंकों से आवास ऋण प्राप्त कराने हेतु मण्डल की ओर से कैम्पों का आयोजन किया जा रहा है। योजना के अनुसार फरवरी, 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था, किन्तु पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी एवं अविक्रित प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को मण्डल पूर्ण रूप से वहन करने की स्थिति में नहीं होने के कारण ठेकेदार के देयक का भुगतान नहीं होने के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हो गया है। कोरोना काल में पर्याप्त मात्रा में प्रचार-प्रसार न होने के कारण एवं लोगों की आर्थिक स्थिति प्रभावित होने के कारण भवन क्रय में रुचि न लेने के कारण निर्माण कार्य अत्यंत धीमा हो गया है तथा वर्तमान में मण्डल की निधि से ठेकेदार को देयक का भुगतान कर निर्माण कार्य में प्रगति लाई जा रही है। उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण से सादर अनुरोध है कि आवेदिका आबंटित भवन सेक्टर-34 के भवन क्रमांक-06/207 का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा रहा है। भवन का आधिपत्य 02 माह के भीतर भवन की रजिस्ट्री उपरांत भवन का आधिपत्य दिया जा सकता है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण की वजह से आवेदिका को किराया के मकान में रहने हेतु मजबूर होना पड़ा है एवं यह बात भी विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदिका को घोर मानसिक एवं आर्थिक कष्टों का सामना करना पड़ा है, स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अधिनियम की धारा-11(4)(क) के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। आवेदक की ओर से कोई चूक या त्रुटि नहीं की गई है, अनावेदक पक्ष की कार्यकुशलता एवं प्रबंधन अथवा आयोजना के लिए आवेदिका दोषी नहीं हो सकती है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक द्वारा दो माह के भीतर भवन SEC-3 द्वितीय तल, बी.एल-4/208 के

स्थान पर सेक्टर-34 ब्लॉक-6 में भवन SEC-34 द्वितीय तल, बी.एल-6/207 जो कि संशोधन आबंटन दिनांक 26.08.2020 को किया गया है, का आधिपत्य आवेदक को प्रदान किया जा सकता है।

चूँकि अनावेदक आधिपत्य प्रदान करने हेतु राजी है, अतः प्राधिकरण का समाधान हो जाता है कि उक्त अनुतोष आवेदिका को प्रदान किया जाए।

आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को भवन का आधिपत्य प्रदान नहीं करने के कारा आवेदिका रूपये 7,000/- प्रतिमाह के मासिक किराये में मजबूरन रह रही है। इस प्रकार आबंटन आदेश दिनांक से भवन निर्माण अवधि लगभग 03 वर्ष को घटाकर जुलाई, 2020 से अगस्त, 2025 तक किराया कुल रूपये 4,27,000/- अनावेदकगण से आवेदिका को प्रदान किया जावे, उक्त अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना संभव नहीं है, क्योंकि ऐसा कोई प्रावधान अधिनियम में उल्लेखित नहीं है। किंतु अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन आवेदिका कर सकती है। आवेदिका द्वारा वांछित 5 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति का अनुतोष प्रदान किया जाना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक पक्ष 30 दिवस के भीतर सेक्टर-34 ब्लॉक-6 में भवन SEC-34 द्वितीय तल, बी.एल-6/207 का आधिपत्य पूर्ण गुणवत्ता के साथ निर्माण पूर्ण कर मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदिका को प्रदान करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष