



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02971

— समक्ष —

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

- (1) चौहान संजय सिंघा,
- (2) चौहान साम्या सिंघा,  
पता—प्लॉट नं.—1800, मुलीसिंग,  
सिंग साही क्लब के सामने, पोस्ट—हरीसिंगपुर,  
कनकपुर, जिला—जगतपुर (उड़ीसा)

..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) मुख्य संपदा अधिकारी,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
पता—पर्यावास भवन ब्लॉक, सेक्टर—19,  
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग—03,  
पता—द्वितीय तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स,  
व्ही.आई.पी. चौक, मौलश्री विहार,  
पुरैना, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण,
- (2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पिरदा साईट बी”, पिरदा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA201218000880

आदेश

(दिनांक—21 / 11 / 2025)

आवेदकगण चौहान संजय सिंघा एवं चौहान साम्या सिंघा, पता—प्लॉट नं.—1800, मुलीसिंग, सिंग साही क्लब के सामने, पोस्ट—हरीसिंगपुर, कनकपुर, जिला—जगतपुर (उड़ीसा) 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। आवेदकगण का कथन है कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, रायपुर के द्वारा प्रकाशित "पिरदा साईड बी" नामक प्रोजेक्ट से संबंधित मकान विक्रय के लिये विज्ञापन के द्वारा आवेदकगण को प्रभारित किया गया। आवेदकगण द्वारा चालान द्वारा रूपये 2,00,000/- का भुगतान करके सी.जी.एच. बी. द्वारा लागू "सामान्य गृह योजना" के अंतर्गत मकान के लिये दिनांक 31.05.2013 को आवेदन किया गया था। आवेदक पिरदा में स्थित प्रस्तावित कनिष्ठ एम.आई.जी. मकान के आवेदन की लॉटरी प्रक्रिया में भाग लेने के संबंध में दिनांक 22.08.2013 को पत्र प्राप्त किया गया और दिनांक 11.09.2013 को आवेदक को कनिष्ठ एम.आई.जी. मकान क्रमांक-24 को पिरदा साईड बी में आबंटित किया गया था। आवेदकगण द्वारा पिरदा, रायपुर में मकान इकाई कनिष्ठ एम.आई.जी. मकान क्रमांक-24 के आबंटन एवं संनिर्माण के लिये छ.ग. गृह निर्माण मण्डल अनावेदक के साथ दिनांक 03.12.2013 को अनुबंध किया गया था। उक्त अनुबंध के साथ उसी गृह इकाई के संबंध में संपदा अधिकारी, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, रायपुर के कार्यालय द्वारा दिनांक 03.12.2013 को प्रमाण पत्र प्रारूप भी जारी किया गया था, तद्वारा उससे संबंधित आबंटन एवं शर्तों की अभिपुष्टि होती है। अनावेदक द्वारा आवेदकगण के पक्ष में दिनांक 03.12.2013 भी जारी किया गया था, जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लेखित था कि आबंटित गृह का संनिर्माण आबंटन दिनांक से 03 वर्ष और 06 माह की अवधि के भीतर पूरा किया जायेगा। उक्त मकान का आबंटन दिनांक 11.09.2013 को किया गया था, इसलिये उक्त शर्त के अनुसार मकान का आधिपत्य मार्च, 2017 तक आवेदकगण को सुपुर्द किया जाना चाहिये था। इस तथ्य के बावजूद उक्त गृह इकाई का कुल प्रतिफल राशि अनुबंध एवं प्रमाण पत्र प्रारूप दिनांक 03.12.2013 दोनों में स्पष्ट रूप से रूपये 18,00,000/- वर्णित है। एकपक्षीय रूप से संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा दिनांक 25.11.2016 से राशि रूपये 20,12,000/- बढ़ा दी गई। कीमत में ऐसे मनमानी वृद्धि के पश्चात् भी आवेदकगण सदिच्छा से एवं बिना विरोध के उक्त माँग का अनुपालन किया गया था तथा कुल पुनरीक्षित राशि रूपये 20,19,000/- का भुगतान कर दिया गया था। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अपने पत्र दिनांक 28.12.2017 से आबंटित गृह के पट्टा विलेख के निष्पादन के संबंध में आवेदक को सूचित किया गया था। जब आवेदकगण द्वारा मकान निरीक्षण के लिये स्थल का दौरा किया गया, तो यह पाया गया कि केवल ढाँचा की नींव रखी गई है और कोई महत्वपूर्ण संनिर्माण नहीं किया गया। इसके बावजूद छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड अधिकारियों द्वारा अपूर्ण मकान के आधिपत्य को सुपुर्द करने हेतु जोर दिया गया। आवेदक इससे व्यथित होकर छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड से पहले मूल नक्शा के अनुसार संनिर्माण कार्य पूरा

करने का अनुरोध किया गया। यद्यपि विहित आधिपत्य दिनांक योजना के अनुसार मार्च, 2017 थी। छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा आधारभूत ढाँचागत कार्य वर्ष 2020 में ही पूर्ण किया गया था, इसके पश्चात् भी आंतरिक फिनिशिंग अधूरी है। आवेदकगण द्वारा लगातार पूछताछ तथा जानकारी प्राप्त करने के पश्चात् नवम्बर, 2020 में ही छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा आवेदकगण को आधारभूत ढाँचागत कार्य पूर्ण करने के पश्चात् आबंटित मकान का पंजीयन की कार्यवाही करने को निर्देशित किया गया। यद्यपि यह इकाई न तो निवास योग्य स्थिति में है और न ही सुपुर्दगी के लिये तैयार है। उस समय छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के अधिकारियों द्वारा आश्वासन दिया गया था कि मकान का शेष आंतरिक संकर्म 15 दिनों के भीतर पूर्ण कर दिया जायेगा। अनावेदकगण द्वारा दिये गये आश्वासन पर भरोसा करके आवेदकगण द्वारा सद्भाव में दिनांक 07.11.2020 को पट्टा विलेख विधिवत् पंजीकृत करा लिया गया था। पट्टा विलेख निष्पादन के दो दिन पश्चात् 09.11.2020 को संपदा अधिकारी द्वारा आधिपत्य जारी करने के लिये अनावेदक की तरफ से आवेदक को विधिवत् अग्रेषित उसकी प्रति सहित आधिपत्य आदेश सहायक इंजीनियर को जारी किया गया था। उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित किया गया था कि आधिपत्य 15 दिनों के भीतर सुपुर्द किया जाना था। तथापि आज दिनांक तक कोई ऐसा कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और मकान अपूर्ण स्थिति में बना हुआ है। छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के अनुदेशों के अनुसार आवेदकगण द्वारा रुपये 20,19,000/- का अतिरिक्त भुगतान कर दिया गया था, इसके बावजूद पंजीकृत विक्रय विलेख कुल प्रतिफल राशि के रूप में रुपये 20,19,000/- के स्थान पर केवल रुपये 18,00,000/- उल्लेखित करता है। उक्त अधिक भुगतान रजिस्ट्री दस्तावेजों में नहीं है तथा पंजीयन रुपये 18,00,000/- के मूल कीमत में किया गया था, जो सारभूत तथ्यों का मिथ्या निरूपण एवं छिपाव की कोटि में आता है।

आवेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के इंजीनियर तथा संविदाकारों के साथ स्थल निरीक्षण के दौरान संप्रेषित किया गया था कि विषयागत संपत्ति में संनिर्माण में उपयोग की गई सामग्री आई.एस.ओ. मानकों के अनुरूप नहीं है और निम्न गुणवत्ता की है। इसके अतिरिक्त संनिर्माण छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा जारी अधिकारिक ब्रोशर में किये गये विशिष्टियों एवं आश्वासनों के समरूप नहीं है। आवेदकगण द्वारा आधारभूत कमियाँ एवं समस्यायें भी पाया गया, जिनमें –ढाँचागत दरारें एवं निम्न कोटि का प्लास्टर, दीवालों एवं छत में जल रिसाव एवं सीपेज, टूटी हुई टाइल्स, दीवालें तथा निम्न गुणवत्ता की फ्लोरिंग। गैरकानूनी अतिक्रमण एवं अप्राधिकृत पड़ोसी संनिर्माणों द्वारा कारित

खराब वेन्टिलेशन। विक्रय विलेख के पंजीयन के पश्चात् आवेदकगण द्वारा की गई पूछताछ एवं अनुसरण के पश्चात् भी अनावेदक के आधिपत्य मकान को सुपुर्द करने में विलंब करते रहें हैं। कोई ठोस समयसीमा या कार्यवाही करने के स्थान पर उन्होंने कर्मियों की कमी, कोविड-19 महामारी, बजट अनुमोदन में विलंब, चुनाव तथा विधानसभा सत्र चालू होने जैसे बहानों को बताना शुरू कर दिया गया था। इन पुनरावृत्ति पूर्ण आचित्य को वर्षों तक दिया गया, परन्तु आंतरिक कार्य को पूरा करने में कोई सारभूत प्रगति नहीं की गई थी। परिणामस्वरूप आज दिनांक तक आंतरिक संकर्म अधूरा पड़ा है तथा पूरी तरह संनिर्मित एवं निवास योग्य इकाई की औपचारिक सुपुर्दगी आवेदक को नहीं की गई है। इस अत्यधिक एवं अन्यायोचित विलंब द्वारा आवेदकगण को भारी मानसिक, भौतिक एवं वित्तीय दबाव कारित किया गया है। आवेदकगण द्वारा शीघ्र ही वर्ष 2018 में आबंटित मकान के लिये पूर्ण एवं अंतिम भुगतान कर दिया गया था संपूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त करने के पश्चात् भी छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल कई वर्षों के बीत जाने के पश्चात् उक्त मकान का आंतरिक संकर्म पूरा करने में असफल हुआ है। संबद्ध अधिकारियों से सतत् पूछताछ एवं अनुसरण का प्रयत्न करने पर आवेदकगण को कार्यकारी इंजीनियर श्री नितेश द्वारा सूचित किया गया था कि इस प्रोजेक्ट के अंतर्गत कोई कोष अब उपलब्ध नहीं है तथा पूर्व में अनुदेशित संविदाकार पूर्व ही कार्य बंद कर चुका है। अग्रेतर यह बताया गया था कि केवल आवेदकगण के अकेले अपूर्ण कार्य को करने के लिये नया संविदाकार नहीं नियुक्त किया जायेगा। मनमाने और अनुचित रीति से आवेदक को केवल दो विकल्प दिये गये थे या तो अधूरे मकान के आधिपत्य को उसके उसी दशा में स्वीकार करो अथवा उक्त मकान को पूरा करने के लिये अनावेदक अधिकारियों द्वारा मांगी गई अतिरिक्त राशि का भुगतान करने। ऐसा आचरण छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल की तरफ से गंभीर चूक को परिलक्षित करता है और न्यास तथा संविदात्मक दायित्व के भंग की कोटि में आता है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण से जल संयोजन के लिये रुपये 4,000/- तथा विद्युत संयोजन के लिये रुपये 3,000/- छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा विहित संविदाकार द्वारा लिया गया। भुगतान करने के पश्चात् कोई कार्य पूर्ण नहीं किया गया तथा संविदाकार द्वारा अचानक स्थल को छोड़ दिया गया है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक के कार्यों के कारण भारी मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न तथा वित्तीय नुकसान उठाया गया है तथा कई वर्षों से अपनी विधिक रूप से आबंटित संपत्ति के शांतिपूर्ण आधिपत्य से वंचित है। अनावेदक की तरफ से पूर्वकथित कृत्यों से अनुचित व्यापार रीति सेवा में कमी तथा अनुबंध का उल्लंघन गठित होता है तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 एवं धारा-11(4)(ए) का स्पष्ट उल्लंघन है।

आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है कि वह वायदे के अनुसार यूनिट क्रमांक-जूनियर एम.आई.जी. -24 का भौतिक कब्जा सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। सभी निर्माण दोषों को दूर करे तथा निर्धारित समय के भीतर ब्रोशर के अनुसार लंबित कार्यों को पूरा करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा रुपये 2,12,000/- अतिरिक्त राशि भुगतान की तारीख से वसूली तक ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण को हुई मानसिक उत्पीड़न, विलंब और वित्तीय नुकसान के लिये रुपये 3,00,000/- का मुआवजा दिलाये जाने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का 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। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ii) में किये गये कथन इस संशोधन के साथ स्वीकार किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा मंडल के भवन आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तों को पढ़कर तथा अपने हस्ताक्षर से इन्हें स्वीकार करते हुये पिरदा, रायपुर में सामान्य आवासीय योजना अंतर्गत जूनियर एम. आई.जी. भवन हेतु आवेदन किया गया था तथा मण्डल द्वारा पत्र दिनांक 03.12.2013 आवेदकगण को प्रेषित किया जाकर उन्हें पिरदा, रायपुर में भवन क्रमांक-जूनियर एम.आई.जी.-24 के आबंटन की सूचना देते हुये इस भवन का अनुमोदित लागत मूल्य रुपये 18,00,000/- रुपये होने एवं इसके भुगतान की विधि से अवगत कराया गया था। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iii) में किये गये कथन में उल्लेखित एग्रीमेंट दिनांक 03.12.2013 के संदर्भ में स्पष्ट कथन किया गया है कि मण्डल द्वारा पत्र दिनांक 03.12.2013 के तहत आवेदकगण को भवन आबंटित किया गया है और शेष अन्य कथन रिकार्ड से संबंधित होने से इसके पृथक से जवाब की आवश्यकता नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iv) में किये गये कथन रिकार्ड से संबंधित होने से पृथक से जवाब की आवश्यकता नहीं है। परन्तु इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि आवेदकगण द्वारा अनुमानित

लागत मूल्य के किशतों का समयानुसार नियमित रूप से भुगतान नहीं किया गया है। जबकि आबंटित भवन का अनुमानित लागत मूल्य रूपये 18,00,000/- के प्रथम किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान दिनांक 31.05.2014 को, द्वितीय किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान दिनांक 31.12.2014 को, तृतीय किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान 31.07.2015 को, चतुर्थ किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान आधिपत्य पूर्व निर्धारित किया गया था, परन्तु आवेदकगण द्वारा उक्त किशतों का समय पर भुगतान नहीं किये जाने से उन पर नियमानुसार विलंबित अवधि का ब्याज दिनांक 30.09.2017 तक रूपये 53,206/- अधिरोपित किया गया था।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(v) में किये गये कथन सही नहीं होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि मण्डल द्वारा आबंटित भवन का अनुमानित लागत मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ोतरी होने का आशय का पत्र दिनांक 25.11.2016 है, जारी करने के उपरांत पत्र दिनांक 24.06.2017 है। आवेदकगण को प्रेषित कर उक्त पत्र का खण्डन करते हुये आबंटित भवन के अनुमानित मूल्य में 10 प्रतिशत की वृद्धि होने की जानकारी/सूचना दिया गया और इस पत्र के द्वारा भवन का वास्तविक मूल्य रूपये 19,80,000/- होने से अवगत करते हुये बकाया राशि की मांग किया जाकर रजिस्ट्री हेतु सूचित किया गया था। मण्डल द्वारा आवेदकगण को पत्र दिनांक 27.10.2017 है, प्रेषित कर प्रोजेक्ट व भवन पूर्ण हो जाने की जानकारी व भवन के वास्तविक मूल्य तथा बकाया राशि विवरणी सहित जानकारी देते हुये इसका मांग किया गया और रजिस्ट्री हेतु निर्देशित किया गया।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vi) में किये गये कथन गलत एवं झूठे होने से मानने से इंकार किया गया है। यह मानने से विशेष रूप से इंकार है कि मंडल का उक्त प्रोजेक्ट व भवन निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ था। सत्यता यह है कि मण्डल द्वारा उक्त आवासीय योजना पूर्ण होने के पश्चात् भवनों का अंतिम मूल्य निर्धारण किया जाकर सभी हितग्राहियों को पत्र प्रेषित कर अवगत कराया गया था, इसी तारतम्य में आवेदकगण को भी पत्र द्वारा परियोजना एवं भवन निर्माण पूर्ण होने की जानकारी देते हुये और भवन के वास्तविक मूल्य से अवगत कराते हुये बकाया राशि की मांग कर रजिस्ट्री हेतु सूचित किया गया था और इसी प्रक्रम में आवेदकगण को पत्र दिनांक 28.12.2017 प्रेषित कर रजिस्ट्री और आधिपत्य हेतु सूचित किया गया था।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vii) में किये गये कथन गलत, झूठा एवं मनगढ़ंत होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि भवन पूर्ण होने के पश्चात् उसके अंतिम मूल्य का निर्धारण कर इससे अवगत कराते हुये, बकाया राशि की मांग मण्डल द्वारा पत्र के माध्यम से किये जाने पर आवेदकगण द्वारा परियोजना एवं भवन का निरीक्षण कर संतुष्ट होकर दिनांक 31.10.2018 को ब्याज सहित बकाया शेष राशि का भुगतान करते हुये दिनांक 07.11.2020 को उक्त आबंटित संपत्ति का रजिस्ट्री कराया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(viii) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि आवेदकगण को उक्त आबंटित भवन के लीज डीड का रजिस्ट्री किये जाने के पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को पत्र दिनांक 09.11.2020 का आधिपत्य आदेश प्रेषित कर भवन का आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया गया और आधिपत्य नहीं प्राप्त करने की स्थिति में रूपये 3,000/- प्रतिमाह सुरक्षा शुल्क अधिरोपित किये जाने से भी अवगत कराया गया। आवेदकगण द्वारा लीज डीड में उल्लेखित तथ्यों को समझे और जाने बिना मण्डल पर यह झूठा आरोप प्रत्यारोप किया जा रहा है कि मण्डल द्वारा कुल प्रतिफल रूपये 18,00,000/- दर्शा कर लीज डीड की रजिस्ट्री कराया गया है। जबकि सत्यता यह है कि लीज डीड का पंजीयन संपत्ति के प्रीमियम एवं भाटक के आधार पर निर्धारित किया गया है और लीज डीड में प्रीमियम मूल्य रूपये 4,83,750/- तथा भाटक प्रतिवर्ष रूपये 7,425/- दर्शाया गया है और इसके आधार पर स्टाम्प ड्यूटी का निर्धारण किया जाकर लीज डीड का रजिस्ट्री कराया गया है। परन्तु आवेदकगण इन तथ्यों को जाने बिना मण्डल पर झूठा एवं गलत आरोप प्रत्यारोप करते हुये झूठा परिवाद प्रस्तुत किये गये हैं। जबकि मण्डल द्वारा आबंटित भवन के कुल कीमत से आवेदकगण को अवगत कराया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ix) एवं 4(x) में किये गये कथन गलत, झूठा एवं मनगढ़ंत होने से मानने से इंकार किया गया है। आवेदकगण द्वारा भवन के निर्माण गुणवत्ता को लेकर बिना किसी विशेषज्ञ की राय के मण्डल पर झूठा एवं गलत आरोप लगाया गया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल छ.ग. शासन का एक निकाय है और इसका संचालन वरिष्ठ लोक सेवक तथा जनप्रतिनिधियों द्वारा किया जाता है और भवन निर्माण में आई.एस.आई. मानक के सामाग्रियों का चयन गुणवत्ता के आधार पर किया जाता है तथा भवन निर्माण कार्य पंजीकृत ठेकेदारों द्वारा निविदा आधार पर मण्डल के इंजीनियरों के सुपर विजन में किया जाता है। इस प्रकार से निर्मित भवन किसी भी प्रकार का त्रुटि नहीं है। आवेदकगण द्वारा बिना किसी

आधार के भवन निर्माण के गुणवत्ता को लेकर झूठा एवं गलत आरोप लगाया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xi) एवं 4(xii) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि आवेदकगण को आबंटित भवन का निर्माण कार्य दिनांक 21.10.2017 को पूर्ण होने के पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को पत्र जारी कर शेष बकाया भुगतान कर रजिस्ट्री करने एवं आधिपत्य ग्रहण करने हेतु सूचित किया गया था। आवेदकगण द्वारा दिनांक 31.10.2018 को बकाया राशि का भुगतान कर दिनांक 07.11.2020 को लीज डीड का रजिस्ट्री कराया गया है। इसके पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को आधिपत्य आदेश जारी कर भवन का आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया गया था। परन्तु आवेदकगण द्वारा भवन का आधिपत्य नहीं लिये जाने से नियमानुसार रुपये 3,000/- प्रतिमाह की दर से आज दिनांक तक सुरक्षा शुल्क आवेदकगण पर बकाया है। इससे बचने के लिये आवेदकगण द्वारा मण्डल पर गलत एवं झूठा आरोप प्रत्यारोप करते हुये आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xiii) में किये गये कथन मानने से इंकार किया गया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि आवेदकगण को आधिपत्य आदेश द्वारा जलकर की राशि जमा करने के बारे में स्पष्ट रूप से यह जानकारी प्रदान किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xv) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। आवेदकगण स्वयं बकाया राशि का भुगतान विलंब से किया गया है और विलंब से रजिस्ट्री कराया गया है तथा रजिस्ट्री पश्चात् आज दिनांक तक बार-बार कहें जाने के उपरांत भी भवन का आधिपत्य नहीं लिया गया है तथा सुरक्षा शुल्क नहीं देने के आशय से मण्डल पर गलत एवं झूठा आरोप प्रत्यारोप करते हुये आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xvi) में किये गये कथन गलत, झूठा एवं मनगढ़ंत होने से मानने से इंकार किया गया है। मण्डल द्वारा किसी भी प्रकार का अनुचित व्यापार या सेवा में कमी नहीं किया गया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि मण्डल छ.ग. शासन के नियमों व विधि में शासित है तथा इसके संचालक वरिष्ठ लोक सेवक, जन प्रतिनिधि, समाज सेवक होते हैं। उनके द्वारा व्यवसाय नहीं किया जाता, अपितु सेवा प्रदान किया जाता है। मण्डल द्वारा अपने सेवा कार्य में कोई भी त्रुटि नहीं की अवधि के ब्याज

का लाभ प्रदान किया गया है। बल्कि पूर्व से ही घोषित नियमों के तहत ही आवेदकगण को विलंब की अवधि के ब्याज का लाभ प्रदान किया गया है। आवेदकगण द्वारा स्वयं आबंटन के नियम व शर्तों को मान्य कर भवन प्राप्ति हेतु मण्डल को आवेदन किया गया था और अनावेदकगण द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के नियमों एवं विधि के अनुसार आवेदक को भवन आबंटित कर उसे नियमों के तहत ही लाभ व सुविधा प्रदान किया गया है। आवेदकगण, अनावेदकगण के विरुद्ध कोई भी अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र के अनुतोष में किये गये कथन मानने से इंकार किया गया है। आवेदकगण सुरक्षा राशि अदा कर मण्डल से भवन का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदकगण, अनावेदकगण से किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा बिना किसी आधार के छ.ग. गृह निर्माण मण्डल पर भवन के गुणवत्ता को लेकर आरोप लगाते हुये, अनावेदकगण के विरुद्ध प्रकरण प्रस्तुत किया गया है और स्वयं भवन का आधिपत्य नहीं लेते हुये, देय सुरक्षा निधि से बचने के लिये झूठा एवं गलत आधारों पर व्यर्थ तंग व परेशान करने वाला तथा मण्डल की स्वच्छ राशि को घूमिल करने वाला आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण रूपये 50,000/- आवेदकगण से प्रतिकरात्मक खर्च के रूप में दिलाये जाने की मांग प्राधिकरण से किया गया 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 आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि "पिरदा साईड बी" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसमें भू-संपदा मकान नंबर-24 जूनियर एम.आई.जी. के लिए प्रतिफल 20,19,000/- रूपये का भुगतान करते हुए आवेदक आबंटिती है एवं अनावेदक संप्रवर्तक है। संपूर्ण प्रतिफल भुगतान करने के उपरांत भी मकान निर्माण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किये गये को लेकर अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक पक्ष के विरुद्ध परिवाद

प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा तथ्यों से इंकार करते हुए कथन किया गया है, कि आवेदक द्वारा आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया है, इस प्रकार उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को अधिनियम के अधीन आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा जूनियर एमआईजी मकान नंबर-24 "पिरदा साईड बी" का संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत अभी तक आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के संदर्भ में विवाद है, अस्तु परिवेदना का कारण निरंतर बने रहने से आवेदन पत्र कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में जूनियर एम.आई.जी.-24 का आधिपत्य निर्धारित गुणवत्ता एवं मानदंडों के अनुरूप निर्माण पूर्ण करते हुए आवेदक को प्रदान किए जाने हेतु अनावेदक को निदेश दिए जाने की याचना की गई है। अनावेदक द्वारा जवाब में कथन किया गया है, कि आधिपत्य आवेदक द्वारा ही नहीं लिया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा विचारण पश्चात् निष्कर्ष निकाला जाता है, कि चूँकि 2020 में संपूर्ण प्रतिफल का यहाँ तक कि लागत राशि में वृद्धि की माँग के अनुसार भी राशि का भुगतान आवेदक द्वारा किया जा चुका है, अतः निर्धारित गुणवत्ता एवं मानदंड के अनुरूप निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को प्रदान करना अनावेदक का दायित्व है। अधिनियम की धारा-11(4)(क) के अधीन अनावेदक इस कृत्य हेतु आबद्ध है।

आवेदक द्वारा निर्माण कार्य के दोष को दूर करने के लिए निदेश दिए जाने की याचना की गई है। अनावेदक द्वारा पूर्ण गुणवत्ता एवं निर्धारित मापदंड के अनुसार आधिपत्य प्रदान किए जाने पर इस बिंदु पर स्वमेव निराकरण हो जाता है।

आवेदक द्वारा 2,12,000/- रुपये अतिरिक्त लागत राशि को वापस करवाए जाने की याचना की गई है, इस संबंध में यह स्पष्ट है, कि आवेदक द्वारा दिनांक 07.11.2020 को लीज डीड का निष्पादन अनावेदक के साथ किया गया। इसके पूर्व बड़ी हुई लागत के संबंध में अनावेदक द्वारा दिनांक 25.11.2016 को आवेदक को सूचित किया गया। इससे स्पष्ट है कि बड़ी हुई लागत के बारे में अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही आवेदक को सूचित कर दिया गया था तथा आवेदक द्वारा सहमत होते हुए लीज डीड दिनांक 07.11.2020 का निष्पादन किया गया। अतः पाँच साल उपरांत उक्त बढ़ोत्तरी राशि वापसी की माँग प्राधिकरण की राय में औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होती है।

आवेदक द्वारा 3,00,000/- रुपये क्षतिपूर्ति की माँग की गई है। अनावेदक द्वारा आबंटन क्रमांक-6421/स.प्र.शा./सामान्य आवास/पिरदा/2013, रायपुर, दिनांक 03.11.2013 के पैरग्राफ 06 में स्पष्ट रूप से लेख किया गया है, कि भवन आबंटन आदेश से तीन वर्ष 06 माह की अवधि में पूर्ण की जाएगी। अर्थात् मार्च, 2017 तक भवन का निर्माण पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना था। किंतु निर्माण कार्य पूर्ण कर विधिवत् आधिपत्य आवेदक को प्रदान नहीं किया गया। अतः विलंब के कारण हुए क्षति के लिए आवेदक क्षतिपूर्ति की पात्रता रखता है। प्राधिकरण को क्षतिपूर्ति निर्धारण की अधिकारिता नहीं है, अतः अधिनियम की धारा-71 के अधीन आवेदक पक्ष द्वारा प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष फार्म-एन में पृथक से आवेदन किया जा सकता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

- अनावेदक पक्ष आवेदकगण को 45 दिवस के भीतर जूनियर एम.आई.जी. मकान नंबर-24 "पिरदा साईड बी" निर्धारित गुणवत्ता एवं मानदंड के अनुरूप आधिपत्य प्रदान करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष