उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण लखनऊ

नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर हाउस,
पुराना हैदराबाद, लखनऊ

न्यायालय - एडज्यूडिकेटिंग ऑफिसर
उपस्थित - पियूष चन्द्र श्रीवास्तव
शिकायत सं0 - ADJ/NCR144/08/98056/2022

Mr. Vivek Ranjan Sonbhadra .....Complainant

बनाम

CENTRAL GOVERNMENT EMPLOYEES WELFARE HOUSING ORGAN .....Respondent

निर्णय

शिकायतकर्ता द्वारा यूनिट का कब्जा मिलने में हो रहे विलम्ब के कारण क्षतिपूर्ति पाने का आवेदन किया गया है।

शिकायतकर्ता का कहना है कि उसने विपक्षी की परियोजना "GROUP HOUSING CGEWHO PHASE-I" में एक यूनिट बुक करायी थी, जिसकी कीमत रू0 54,66,930/– थी। शिकायतकर्ता द्वारा अब तक सम्पूर्ण धनराशि की अदायगी विपक्षी को कर दिया है। यूनिट का आवंटन दिनांक 22.05.2017 को हुआ था। दोनों पक्षों के बीच एग्रीमेन्ट भी निष्पादित हुआ था तथा यूनिट का कब्जा दिनांक 08.12.2020 तक दिया जाना प्रस्तावित था, परन्तु अभी तक कब्जा नहीं दिया गया है। यूनिट का कब्जा मिलने में हो रहे विलम्ब के कारण शिकायतकर्ता द्वारा क्षतिपूर्ति की मांग की गयी है। विपक्षी का कहना है कि उसने निर्माण कार्य समय से आरम्भ कर दिया है। उसकी संस्था लाभ नहीं हानि नही के आधार पर निर्माण कार्य करती है। शिकायतकर्ता द्वारा समय से किश्तों की अदायगी नहीं किया गया है। इसलिए वह कोई क्षतिपूर्ति पाने का अधिकारी नहीं हैं। रेरा की तकनीकी टीम ने दिसम्बर 2021 तक लगभग 88 प्रतिशत कार्य पूर्ण पाया है। इस समय सम्पूर्ण कार्य हो चुका है। कोविड–19 की माहमारी के कारण निर्माण कार्य में विलम्ब हुआ है। विपक्षी ने संबंधित प्राधिकरण से ओ0सी0/सी0सी0 प्राप्त कर लिया है। शिकायतकर्ता जानबूझकर कब्जा नहीं ले रहा है।

शिकायतकर्ता ने अपने पक्ष के समर्थन में आवंटन पत्र की प्रति, एग्रीमेन्ट की प्रति, धनराशि भुगतान के रसीदों की प्रति दाखिल किया है। विपक्षी ने अपने पक्ष के समर्थन में डिमाण्ड लेटर की प्रति, ओ0सी0/सी0सी0 प्रमाण पत्र की प्रति, स्वीकृत प्लान की प्रति

दाखिल किया है। मैंने दोनों पक्षों को सुना तथा पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया।

दोनों पक्षों द्वारा बताये गये तथ्यों के आधार पर मुख्य विवाद का प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता, विपक्षी से क्षतिपूर्ति पाने का अधिकारी है अथवा नहीं?

आवंटन दिनांक 22.05.2017 को हुआ था। यूनिट का कब्जा दिनांक 08.12.2020 को दिया जाना था। माह मार्च–2020 से सितम्बर–2020 तक कोविड–19 की माहमारी के कारण निर्माण कार्य प्रभावित रहा। इस कारण विपक्षी को निर्माण कार्य समय से पूर्ण करने की अवधि में छूट प्रदान की जा सकती है। विपक्षी की परियोजना पूर्ण हो चुकी है तथा उसके द्वारा दिनांक 29.12.2021 को संबंधित प्राधिकरण ने ओ0सी0/सी0सी0 के लिए आवेदन कर दिया गया है। इस तरह दिसम्बर–2021 तक विपक्षी की परियोजना पूर्ण हो चुकी है। विपक्षी द्वारा यह बताया गया है कि उसको सभी संबंधित प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुके हैं। इसके अतिरिक्त पेमेन्ट प्लान के अनुसार शिकायतकर्ता ने किश्तों की अदायगी समय से नहीं किया है। छठी किश्त रू0 6,55,986/– की अदायगी शिकायतकर्ता द्वारा दिनांक 11.04.2022 को किया है। इस तरह स्वयं शिकायतकर्ता द्वारा किश्तों अदायगी में विलम्ब किया गया है तथा समय से धनराशि का भुगतान नहीं किया गया है। ऐसी स्थित में विपक्षी के किसी कार्य से शिकायतकर्ता को कोई हानि नहीं हो रही है, जिसके लिए शिकायतकर्ता क्षतिपूर्ति पाने का अधिकारी हो।

विपक्षी का व्यवसाय भू–सम्पदा संबंधित कार्यों का नहीं हैं। विपक्षी केन्द्रीय सरकार के कर्मचारियों के हितों के लिए बनायी गयी एक संस्था है, जिसका सदस्य स्वयं शिकायतकर्ता है। यह संस्था हानि नही, लाभ नही के सिद्धान्त के आधार पर कार्य करती है। यदि इस संस्था के उपर क्षतिपूर्ति या अन्य कोई पेनाल्टी लगायी जाती है, तो वह सभी आवंटियों पर ही देय होगी। कोविड–19 की माहमारी के कारण तथा शिकायतकर्ता द्वारा समय से धनराशि अदायगी न किये जाने के कारण विपक्षी के कार्यों से शिकायतकर्ता को कोई हानि नहीं हुई है। शिकायतकर्ता कोई क्षतिपूर्ति पाने का अधिकारी नहीं है। शिकायतकर्ता का प्रार्थना स्वीकार किये जाने योग्य नहीं हैं।

आदेश

शिकायतकर्ता का प्रार्थना–पत्र निरस्त किया जाता है। निर्णय को पोर्टल पर अपलोड कर दिया जाये। पक्षकार अपना–अपना व्यय वहन करेंगे।

दिनांकः 09/12/2022

9/12/22

(पियूष चन्द्र श्रीवास्तव)
एडज्यूडिकेटिंग आफिसर