



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01823

— समक्ष —

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

श्री अनिल बंछोर, पिता—स्व. श्री बृजराज बंछोर,
निवासी—148/2, स्टेशन रोड,
तात्यापारा चौक, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा व्यवसायिक परिसर,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री राजीव दास, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—31/05/2023)

आवेदक श्री अनिल बंछोर, पिता—स्व. श्री बृजराज बंछोर, निवासी—148/2, स्टेशन रोड, तात्यापारा चौक, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” रायपुरा, रायपुर में अनावेदक द्वारा किये गये विज्ञापन तथा प्रचार-प्रसार के आधार पर फ्रीहोल्ड कॉमर्शियल कम आवासीय भूखण्ड निविदा दस्तावेज अनुसार क्रय करने हेतु निर्धारित बुकिंग फार्म के माध्यम से दिनांक 22.04.2015 को आवेदन किया था। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 07.05.2015 के माध्यम से आवेदक को भूखण्ड क्रमांक—बी-44, क्षेत्रफल 1536.80 वर्गफीट का आबंटन होने तथा भूखण्ड का क्रय मूल्य रुपये 32,51,869/- होने की सूचना दी। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के मूल्य का भुगतान कने हेतु एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड बैंक से रुपये 26,00,000/- का ऋण प्राप्त करने हेतु अनावेदक से अनापत्ति प्रमाण पत्र

भी प्राप्त किया है। आवेदक के अनुसार आबंटन पत्र की कंडिका क्रमांक-1 के अनुरूप प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन कर आधिपत्य सौंपने की अवधि जून, 2017 तक थी। किन्तु आवेदक द्वारा रूपये 32,51,006/- का भुगतान करने के बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनांक तक रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही नहीं की है। आवेदक ने इस संबंध में अनावेदक से लगातार पत्राचार करने उपरांत अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 03.06.2022 के माध्यम से रूपये 3,18,420/- का भुगतान दिनांक 25.06.2022 तक करने की सूचना प्रेषित किये जाने का उल्लेख किया है। जबकि आवेदक ने दिनांक 12.10.2019, 12.10.2020 और दिनांक 26.03.2021 को प्रश्नाधीन भूखण्ड का सीमांकन कर भौतिक रूप से भूखण्ड को दर्शाने हेतु अनावेदक कार्यालय से लगातार अनुरोध किया है। आवेदक ने यह भी उल्लेखित किया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड संबंधी भूमि लगभग 60 प्रतिशत पानी के नीचे है; जिसके कारण स्थल पर निर्माण कार्य नहीं हुआ है। आवेदक ने अनावेदक कार्यालय के अधिकारियों के उक्तानुसार लापरवाह रवैये के कारण उसके द्वारा भुगतान की गई राशि को मय ब्याज वापस चाहा है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा लापरवाही बरती जाने के कारण प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्राप्त ऋण पर अतिरिक्त ब्याज राशि का भुगतान करने का लेख करते हुये माननीय सर्वोच्च न्यायालय और माननीय विभिन्न उच्च न्यायालय द्वारा अनेकों आदेशों में एकपक्षीय संविदा/करार के शून्य होने का भी उल्लेख किया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के पानी के नीचे होने के कारण विगत 6 वर्षों में अनावेदक द्वारा प्रस्तावित स्थल पर कोई निर्माण कार्य नहीं किये जाने के कारण उसे आर्थिक व मानसिक समस्या तथा क्षति होने का उल्लेख भी किया है। अतः आवेदक ने रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार भुगतान की गई राशि रूपये 32,51,006/- ब्याज सहित वापस दिलाये जाने, आवेदक द्वारा बैंक ऋण पर भुगतान की गई ब्याज राशि रूपये 2,12,271/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक अऋजु (unfair) व्यापार पद्धति अपनाये जाने व लापरवाही पूर्ण रवैया रखने के कारण हुये विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने एवं वाद व्यय दिलाये जाने का भी 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि उसके द्वारा "इन्द्रप्रस्थ योजना फेस-2" रायपुरा, रायपुर में अवासीय, व्यवसायिक व मिश्रित प्रयोजन हेतु भूखण्डों का विकास किया जा रहा है। आवेदक ने अनावेदक के

विज्ञापन के आधार पर व्यवसायिक कम आवासीय भूखण्ड क्रय करने हेतु दिनांक 22.04.2015 को आवेदन करते हुये दिनांक 08.05.2015 को रुपये 3,18,420/- और दिनांक 06.05.2015 को रुपये 6,767/- का भुगतान किया था। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-बी-44, क्षेत्रफल 1536.80 वर्गफीट कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 32,51,869/- में आबंटित करने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक को बैंक ऋण प्राप्त करने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करना भी स्वीकार किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड के पेटे में रुपये 32,51,006/- का भुगतान किया जा चुका है और आबंटन पत्र दिनांक 07.05.2015 के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन कर आधिपत्य सौंपने की अवधि जून, 2017 की थी। अनावेदक ने आवेदक से मांग पत्र दिनांक 03.06.2022 के माध्यम से रुपये 3,18,420/- का भुगतान दिनांक 25.06.2022 तक करने की मांग करना उल्लेखित करते हुये बताया है कि आवेदक ने वर्ष 2019, वर्ष 2020 व वर्ष 2021 में अनावेदक से भूखण्ड का सीमांकन कर भौतिक सत्यापन कराने हेतु पत्राचार किया है। साथ ही अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड भूमि 60 प्रतिशत पानी के नीचे के कारण भूमि पर कोई विकास कार्य नहीं हो पाना भी स्वीकार किया है। किन्तु अनावेदक ने उक्त संबंध में किसी प्रकार की लापरवाही नहीं करने का लेख करते हुये अतिरिक्त कथन किया है कि प्रश्नाधीन भूमि से लगी हुई भूमि पर मेसर्स एच.बी.एन. डेयरी एण्ड एलाइड लिमिटेड द्वारा मॉल निर्माण हेतु भूमि पर खुदाई का कार्य कर अधूरा छोड़े जाने के कारण अनावेदक की भूमि को क्षति हुई है। अनावेदक ने उक्त हेतु स्वयं के उत्तरदायी नहीं होने का अतिरिक्त उल्लेख करते हुये पूर्व उल्लेखित निजी बिल्डर के दिवालिया होने के कारण कार्य रूका होना बताया है। अनावेदक ने अपने अतिरिक्त कथन में यह भी लेख किया है कि आवेदक ने निविदा के माध्यम से प्रश्नाधीन भूखण्ड को क्रय करने का सौदा किया है। अनावेदक ने अपने अतिरिक्त कथन में यह भी उल्लेखित किया है कि आवेदक ने कभी भी भूखण्ड पर जल भराव के संबंध में अनावेदक से कोई पत्राचार नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक उक्त भूखण्ड के स्थान पर अन्य भूखण्ड क्रय करने हेतु अंतर की राशि का भुगतान कर आवेदन कर सकता है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने तथा आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई राशि का आवश्यक कटौती उपरांत प्राप्त करन हेतु निर्देशित किये जाने 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. प्रश्नाधीन भूखण्ड के सौदे के संबंध में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ योजना फेस-2" रायपुरा, रायपुर में अनावेदक द्वारा जारी विज्ञापन के आधार पर निविदा के माध्यम से व्यवसायिक कम आवासीय भूखण्ड क्रमांक-बी-44 को क्रय करने हेतु दिनांक 22.04.2015 को निर्धारित रीति से आवेदन किया है। इसके उपरांत अनावेदक ने आवेदक को मिश्रित प्रयोजन के भूखण्ड क्रमांक-बी-44 का प्रस्तावित आबंटन करते हुये ज्ञापन दिनांक 07.05.2015 प्रेषित किया था। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि ज्ञापन के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य रुपये 32,51,869/- था; जिसका भुगतान आवेदक को किशतों में करना था। साथ ही यह भी स्वीकृत तथ्य है कि वर्तमान में उक्त भूखण्ड में जल भराव होने के कारण भूखण्ड पर कोई विकास कार्य नहीं हुआ है, जबकि आवेदक ने सौदे पेटे में रुपये 32,51,006/- का भुगतान कर दिया है और सौदे अनुसार जून, 2017 तक रजिस्ट्री/आधिपत्य की कार्यवाही की जानी थी। आवेदक ने वर्तमान शिकायत भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई रशि की ब्याज सहित वापसी हेतु प्रस्तुत की है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट है कि आवेदक ने आबंटिती के रूप में अनावेदक से प्रोजेक्ट प्रमोटर के रूप में हुये संव्यवहार से संबंधित शिकायत अधिनियम की धारा-31 अंतर्गत प्रस्तुत की है। अर्थात् प्रश्नाधीन संव्यवहार हेतु आवेदक अधिनियम की धारा-2(d) अनुसार आबंटिती और अनावेदक अधिनियम की धारा-2(zk) अनुसार प्रमोटर की श्रेणी में आता है और उक्त संव्यवहार के संबंध में व्यथित होकर ही आवेदक आबंटिती ने अनावेदक/प्रमोटर के विरुद्ध धारा-31 अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की है। चूँकि प्रमोटर और आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु ही भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत गठन किया गया है। निष्कर्षतः प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न वर्तमान शिकायत प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ योजना फेस-2" में वाणिज्यिक कम आवासीय भूखण्ड क्रमांक-बी-44 को कुल रुपये 32,51,869/- में क्रय करने हेतु आवेदन किया था, जिसके पश्चात् दिनांक 07.05.2015 को विवादित भूखण्ड का आबंटन किया गया। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आबंटन पत्र दिनांक

07.05.2015 की कंडिका-बी व सी के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री व आधिपत्य सौंपने की कार्यवाही जून, 2017 तक की जानी थी। साथ ही यह भी अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड हेतु राशि रूपये 32,51,006/- का भुगतान दिनांक 10.06.2019 तक किया है। उभय पक्षों ने भी यह स्वीकार किया है कि अनावेदक ने शेष राशि रूपये 3,18,420/- के भुगतान हेतु मांग पत्र दिनांक 03.06.2022 प्रेषित किया है। जबकि यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड की प्रस्तावित भूमि में जलभराव होने के कारण उक्त भूमि 60 प्रतिशत जल के नीचे है, जिसकी वजह से विवादित भूमि पर विकास/निर्माण कार्य नहीं हो पाया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक को उक्त भूखण्ड के स्थान पर अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव भी दिया है। परन्तु आवेदक ने अपने रिजाइन्डर में यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा दिखाये गये अन्य भूखण्ड का आकार बड़ा होने व मूल्य अधिक होने के कारण उसने अनावेदक के उक्त प्रस्ताव को अस्वीकार किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में जलभराव का कारण समीपवर्ती भूमि पर अन्य बिल्डर द्वारा किये गये खुदाई/निर्माण कार्य को बताते हुये स्वयं के उत्तरदायी नहीं होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने उक्त प्राइवेट बिल्डर के दिवालिया होने संबंधी जानकारी व दस्तावेज प्रस्तुत करते हुये समीपवर्ती भूमि पर हुये निर्माण कार्य को रूका हुआ दर्शाया है। किन्तु अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान जल भराव कब से है और उक्त जल भराव की समस्या का निदान कैसे किया जा सकता है ? इस संबंध में कोई भी उल्लेख नहीं किया है। यदि प्रश्नाधीन भूखण्ड पर जल भराव होने के कारण विकास कार्य संभव नहीं हो पाया है, तो अनावेदक द्वारा वर्ष 2022 में आवेदक से शेष प्रतिफल की राशि की मांग कैसे की जा सकती है। हाँलाकि अनावेदक ने सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा कभी भी अनावेदक के समक्ष जल भराव की समस्या का उल्लेख नहीं करने का लेख किया है। लेकिन प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 12.10.2019, 12.10.2020 तथा दिनांक 26.03.2021 (जिन्हें प्राप्त करने की स्वीकृति अनावेदक ने अपने जवाब में दी है) में यह उल्लेखित है कि "Secondly the ground level of plots are lower than road level and how come water would get drained? Under such circumstances, how come anyone start the construction work?" अर्थात् आवेदक ने उपरोक्त पत्रों के माध्यम से जल भराव की समस्या का उल्लेख वर्ष 2019 से अनावेदक के समक्ष किया है। उक्त पत्रों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के विकास तथा रजिस्ट्री व आधिपत्य की प्रक्रिया विलंबित होने के संबंध में भी उल्लेख किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना सुसंगत प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा जारी पत्र दिनांक 07.05.2015 की कंडिका-एक में उल्लेखित भूखण्ड की मूल्य रूपये 32,51,869/- के विरुद्ध आवेदक ने रूपये 32,51,006/- अर्थात् लगभग 99.9 प्रतिशत राशि का भुगतान कर दिया है।

इस प्रकार उक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि वर्तमान में जलभराव होने के कारण विवादित भूखण्ड भूमि पर विकास कार्य संभव नहीं है। जबकि आवेदक ने अनावेदक को रूपये 32,51,006/- का भुगतान जून, 2019 में कर दिया है। हाँलाकि अनावेदक ने जल भराव की समस्या हेतु समीपवर्ती भूमि पर निजी बिल्डर द्वारा किये गये कार्य जल भराव की समस्या हेतु उत्तरदायी बताया है। लेकिन अनावेदक ने उक्त जल भराव की समस्या का कोई निदान नहीं उल्लेखित किया है। ऐसी परिस्थिति में यदि राशि प्राप्त करने बावजूद भी अनावेदक विकास कार्य नहीं कर पाया है, तो इसके लिये अनावेदक ही उत्तरदायी है। अर्थात् यह माना जा सकता है कि आबंटिती की कोई त्रुटि नहीं होने के बावजूद भी जल भराव होने के कारण आधिपत्य में विलंब हुआ है। अतः प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड की रजिस्ट्री व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है। हाँलाकि अनावेदक ने उक्त भूखण्ड के स्थान पर आवेदक को अन्य भूखण्ड क्रय करने का प्रस्ताव दिया है। परन्तु उक्त प्रस्ताव, आवेदक को स्वीकार नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार यदि कोई प्रमोटर निश्चित समयावधि में विकास व निर्माण कार्य पूर्ण कर इकाई का आधिपत्य सौंपने में असमर्थ हो जाता है, तो वह आबंटिती की प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत होने की मांग पर उसे सौदे के संबंध में प्राप्त रकम को मय ब्याज वापस करने हेतु उत्तरदायी है। अतः आबंटिती अर्थात् आवेदक की मांग पर प्रमोटर अर्थात् अनावेदक भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु उत्तरदायी है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने राशि रूपये 32,51,006/- का निम्नानुसार भुगतान किया है :-

स.क्र.	भुगतान दिनांक	राशि (रूपये में)
1.	08.05.2015	3,18,420 / -
2.	06.05.2015	4,94,547 / -
3.	05.08.2015	1,01,621 / -
4.	03.10.2015	1,01,621 / -
5.	10.12.2015	1,01,621 / -
6.	02.01.2016	3,90,314 / -
7.	22.04.2016	3,04,863 / -
8.	10.06.2019	14,38,000 / -
कुल योग		32,51,006 / -

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने आबंटन पत्र अनुसार आधिपत्य हेतु निर्धारित समयावधि जून, 2017 के पूर्व रूपये 18,13,006/- का भुगतान किया है और दिनांक 10.06.2019 को रूपये 14,38,000/- अर्थात् कुल रूपये 32,51,006/- का भुगतान किया है। चूँकि आवेदक ने जून, 2017 तक केवल रूपये 18,13,006/- का भुगतान किया है; इसलिये आवेदक जून, 2017 से उक्त राशि रूपये 18,13,006/- पर ब्याज प्राप्त करने तथा शेष जमा की गई राशि रूपये 14,38,000/- पर भुगतान दिनांक 10.06.2019 से ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है।

8. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार जून, 2017 से 5 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.05.2023 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.70\% + 2\% = 10.70\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदकगण, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 18,13,006/- के साथ उस पर उक्त दर से 5 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 11,47,784/- का हकदार हैं।

इसी प्रकार जून, 2019 से 3 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.05.2023 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.70\% + 2\% = 10.70\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदकगण, उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 14,38,000/- के साथ उस पर उक्त दर से 3 वर्ष 11 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 6,02,641/- का हकदार हैं। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम-17 के अनुसार आवेदक, उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 32,51,006/- के साथ उस पर उक्त दर से विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 17,50,425/- का हकदार हैं।

इसके अतिरिक्त आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में बैंक ऋण के ब्याज के रूप में भुगतान की गई राशि रूपये 2,12,271/- दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। लेकिन आवेदक ने स्वयं सौदे के प्रतिफल के भाग का भुगतान करने हेतु बैंक से ऋण प्राप्त कर ब्याज राशि का भुगतान किया है। यदि आवेदक ने स्वयं द्वारा प्राप्त ऋण पर बैंक को किसी ब्याज का भुगतान किया है, तो उसके भुगतान हेतु अनावेदक को उत्तरदायी नहीं माना जा सकता। इसलिये आवेदक को उक्त राशि दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने भी अपने शिकायत पत्र में उल्लेख तो किया है; लेकिन

आवेदक ने नियमानुसार प्रारूप-N में शिकायत प्रस्तुत नहीं की है। इसलिये उक्त संबंध में तथा अपने शिकायत पत्र में उल्लेखित अन्य अनुतोष के संबंध में आवेदक को कोई राहत दिलाया जाना नियमानुसार उचित प्रतीत नहीं होता है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 32,51,006/- वापस करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 17,50,425/- का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।
 3. आवेदक, उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष