



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01879

— समक्ष —

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

श्री अनिल अरावतिया, पिता—स्व. श्री प्यारे लाल अरावतिया,
निवासी—एच.डी.—199, गार्डन सोसायटी फेस—2,
कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

(1) संपदा अधिकारी,

(2) कार्यपालन अभियंता,

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग क्रमांक—1,
निवासी—सिरपुर परिसर, कबीर नगर,
रिंग रोड नं.—2, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

(1) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट "कबीर नगर हाउसिंग प्रोजेक्ट" टाटीबंध, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—28 / 06 / 2023)

आवेदक श्री अनिल अरावतिया, पिता—स्व. श्री प्यारे लाल अरावतिया निवासी—एच.डी.—199, गार्डन सोसायटी फेस—2, कबीर नगर, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि सोसायटी में उच्च डीलक्स हाउस शामिल है, जहाँ छ.ग. हाउसिंग बोर्ड से संपत्ति के खरीद के समय एक खुला क्षेत्र आबंटित किया गया था और खुला क्षेत्र सामुदायिक उद्देश्य के लिये था, जिसके लिये हमने आबंटन के समय बेहतर स्थान शुल्क का भुगतान किया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि ले-आउट में चिन्हित खुले क्षेत्र को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा मनमाने ढंग से संशोधित किया गया है और अब उन्होंने खुले क्षेत्र में 6 ऊंचे घरों का निर्माण शुरू कर दिया है, जो निर्माण को रोकने का अनुरोध करने पर सामुदायिक उद्देश्य के लिये खुला छोड़ दिया गया था, छ.ग. हाउसिंग बोर्ड का कहना है कि उन्होंने गलती से रजिस्ट्री प्रतियों में गलत ले-आउट संलग्न कर

दिया है, जिसके लिये उन्होंने सोसायटी के सदस्यों को पत्र प्रेषित कर अपनी रजिस्ट्री प्रतियों में नए के अनुसार संशोधन करने के लिये पत्र लिखा है, जिस ले-आउट के लिये सदस्यों ने सहमति नहीं दी है। अतः आवेदक ने छ.ग. हाउसिंग बोर्ड, कबीर नगर को अवैध निर्माण गतिविधि को रोकने और गार्डन को उसकी पिछली स्थिति में बहाल करने का निर्देश देने का अनुरोध किया 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 बाबत 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। अनावेदकगण का कथन है कि माननीय रेरा का गठन वर्ष 2016 में हुआ है और प्रस्तुत परिवाद में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2010 में ही पूर्ण हो चुका था। परिणामतः माननीय रेरा को प्रस्तुत परिवाद सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं होने से परिवाद वापस लौटाये जाने योग्य/निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद पत्र की कंडिका-4 में किये गये कथन को असत्य बताया है। अनावेदकगण ने विशेष रूप से इंकार है कि एच.आई.जी. डीलक्स हाउसेस सोसायटी को ओपन एरिया कम्युनिटी प्रयोजन हेतु आबंटित किया गया था। सत्यता: यह है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा किसी भी समिति/सोसायटी को किसी भी प्रकार का कोई भी ओपन एरिया कभी भी आबंटित/एलॉट नहीं किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर से मेमो क्रमांक-05, दिनांक 02.01.2006 के द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के तहत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया गया है और उक्त अनुमोदित अभिन्यास में परिवादी के बताये भवन क्रमांक-एच.आई.जी. डीलक्स/199 के सामने ओपन एरिया दर्शित ही नहीं है, अपितु अनमोदित भूखण्ड है। अनावेदकगण द्वारा स्पष्ट किया गया है कि उक्त भवन क्रमांक-एच.आई.जी. डीलक्स/199 के सामने कोई भी ओपन एरिया कम्युनिटी प्रयोजन हेतु अनुमोदित ही नहीं कराया गया है औ पूर्व से उक्त अनुमोदित नक्शा दिनांक 02.01.2006 के तहत विकसित भूखण्डों पर 6 एच.आई.जी. डूप्लेक्स भवनों का निर्माण कार्यालय नगरपालिक निगम, रायपुर जोन क्रमांक-8 द्वारा प्रदत्त भवन निर्माण अनुज्ञा क्रमांक-105356, दिनांक 07.03.2022, अनुज्ञा क्रमांक-105357, दिनांक 07.03.2022 अनुज्ञा क्रमांक-105358, दिनांक 07.03.2022, अनुज्ञा क्रमांक-105359, दिनांक 07.03.2022, अनुज्ञा क्रमांक-105360, दिनांक

07.03.2022 एवं अनुज्ञा क्रमांक-105361, दिनांक 07.03.2022 के तहत किया जा रहा है।

अनावेदकगण द्वारा विशेष कथन किया गया है कि आवेदक को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के विरुद्ध प्रकरण प्रस्तुत करने का अधिकार ही नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से प्रश्नाधीन भवन एच.आई.जी. डीलक्स/199 क्रय नहीं किया गया है और ना ही क्रय करने की कोई संविदा ही किया गया था। अपितु उक्त भवन को श्रीमती रश्मि अरावतीया पति-श्री भरत शर्मा द्वारा विक्रेता श्री आलोक जैन, पिता-श्री पी.सी. जैन से एक पंजीकृत विक्रय विलेख कीमत रूपये 45,00,000/- दिनांक 26.01.2020 के द्वारा क्रय किया गया है और उक्त प्रश्नाधीन भवन को श्री आलोक जैन द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से दिनांक 01.03.2007 को पंजीकृत लीज डीड के द्वारा स्ववित्तीय आधार पर अधिग्रहित किया गया था और तत्पश्चात् श्री आलोक जैन द्वारा उक्त संपत्ति को फ्री-होल्ड कराया जाकर इसके हस्तांतरण विलेख की रजिस्ट्री दिनांक 19.12.2017 को कराया गया है और वर्तमान में प्रश्नाधीन भवन फ्री-होल्ड संपत्ति है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि प्रश्नाधीन संपत्ति एच.आई.जी. डीलक्स/199 की किसी भी रजिस्ट्री के चतुर्सीमा में कहीं भी गार्डन दर्शित नहीं है। स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भवन से लगा हुआ कोई गार्डन या ओपन एरिया नहीं है।

छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर से मेमो क्रमांक-5, दिनांक 02.01.2006 के द्वारा अभिन्यास अनुमोदित कराकर वर्ष 2010 को विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया था और अनुमोदित नक्शे में आवेदक द्वारा बताया जा रहा गार्डन क्षेत्र/ओपन क्षेत्र दर्शित ही नहीं है और आवेदक द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख से उक्त प्रश्नाधीन भवन क्रय किया गया है, उस विक्रय विलेख में भी भवन के चतुर्सीमा में गार्डन/ओपन क्षेत्र दर्शित नहीं है। इस प्रकार आवेदक द्वारा मात्र कपोल कल्पित आधार पर यह झूठा परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण ने परिवाद पत्र की कंडिका-5 में किये गये कथन को मानने से इंकार किया है। आवेदक, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के विरुद्ध किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। अनावेदकगण ने स्पष्ट कथन किया है कि आवेदक द्वारा कार्यालय नगरपालिक निगम, रायपुर जोन क्रमांक-8 द्वारा प्रदत्त भवन निर्माण अनुज्ञा क्रमांक-105356 से 105361 दिनांक 07.03.2022 के तहत विधिवत् निर्माण कार्य किया जा रहा है। उसके द्वारा किसी अन्य को निजी भूमि या लोक भूमि पर निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है और ना ही किसी प्रकार का कोई अतिलंघन किया गया है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद पत्र की कंडिका-6

में किया गया कथन को मानने से इंकार किया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि आवेदक, अनावेदकगण के विरुद्ध किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक और अनावेदकगण के मध्य प्रश्नाधीन भूखण्डों कके संदर्भ में न तो कोई विक्रय इकरारनामा निष्पादित हुआ है और न ही आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्डों का आबंटन हुआ है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भवन क्रमांक—एच.आई.जी. डीलक्स/199 फ्री—होल्ड संपत्ति है। इस प्रकार से आवेदक न तो उपभोक्ता है और न ही हितग्राही है। अतः आवेदक का प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं है।

आवेदक विरुद्ध अनावेदकगण ना तो प्रमोटर है और न ही आबंटिती है। इस प्रकार माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत परिवाद सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। अतः क्षेत्राधिकार के अभाव में परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद के विरुद्ध रुपये 10,000/- प्रतिकरात्मक खर्च दिलाये जाने की मांग की है।

4. आवेदक द्वारा दिनांक 03.05.2023 को प्रस्तुत प्रत्युत्तर में यह लेख किया है कि शिकायत पत्र में कहीं भी यह उल्लेख नहीं है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड ओपन एरिया किसी रजिस्टर्ड सोसायटी को आबंटित किया गया है। यहाँ सोसायटी से तात्पर्य व्यक्तियों के समूह से है, जिन्हें उक्त वर्णित ओपन एरिया के तीन तरफ भूखण्ड आबंटित हुये थे व जिन्हें आबंटन पत्र के साथ संलग्न नक्शों में उक्त भूखण्ड को ओपन एरिया दिखाकर उनसे 5 प्रतिशत बेटर लोकेशन चार्ज भी लिया गया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई ओपन एरिया का प्रावधान नहीं रखा गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अनेक जगह ऐसे ही ओपन एरिया में सामूहित उपयोग हेतु गार्डन इत्यादित विकसित किया जा चुक है। आवेदक छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से इस दावे को मानने से इंकार किया है कि प्रश्नाधीन कबीर नगर योजना का विकास जवाब दावा के साथ संलग्न नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर के मेमो क्रमांक—5 दिनांक 02.01.2006 के द्वारा अनुमोदित अभिन्यास के अनुरूप हुआ है। आवेदक ने अनुमोदित ले—आउट के आधार पर कबीर नगर योजना का विकास हुआ है, वह आपके अवलोकनार्थ निम्न तथ्यों के साथ संलग्न है कि :-

1. सन् 2007 में जब पहली बार भूमि आबंटित की गई थी, तब आवेदक सहित सभी प्रभावित भवन मालिकों को आवेदक द्वारा संलग्न ले—आउट की प्रति/पार्ट प्रति लगाकर आबंटन पत्र जारी किये गये थे।
2. आबंटन के उपरांत जब भवन की रजिस्ट्री की गई थी, तब भी रजिस्ट्री अभिलेखों में आवेदक द्वारा संलग्न ले—आउट की प्रति/पार्ट की प्रति संलग्न की गई थी।

3. सन्, 2022 तक भी जितने भी भवन फ्री-होल्ड कराये गये, सभी ने आवेदक द्वारा संलग्न ले-आउट की प्रति/पार्ट प्रति लगाई गई है, जिसमें भवन क्रमांक-एच.डी./199 के सामने ओपन एरिया दर्शाया गया है।

आवेदक द्वारा विशेष कथन किया गया है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, कबीर नगर द्वारा पत्र क्रमांक-357, दिनांक 13.02.2023 के द्वारा प्रभावित भवन मालिकों को बेटर लोकेशन चार्ज वापस लौटाने का प्रस्ताव दिया गया था, जिसे आवेदक सहित सभी प्रभावित भवन स्वामी अस्वीकार किया है। आवेदक ने पत्र क्रमांक-357 के कार्यपालन अभियंता के इस कथन को भी अस्वीकार किया है कि भवन आबंटन से लेकर फ्री-होल्ड कराने तक (लगभग 15 वर्षों तक) ले-आउट की जो प्रति संलग्न की गई है, वह त्रुटि पूर्ण थी तथा उसमें किसी सक्षम अधिकारी की स्वीकृति नहीं थी। आवेदक ने जवाब की कंडिका-4 को अस्वीकार किया है कि आवेदक ने भवन छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से नहीं खरीदा है व वर्तमान में भवन फ्री-होल्ड संपत्ति है। इस आधार पर आवेदक ना तो उपभोक्ता है और ना ही हितग्राही है। इस संदर्भ में माननीय प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य लाना चाहता हूँ कि उक्त भवन क्रमांक-एच.डी. 199 मूल आबंटिती श्री आलोक जैन, पिता-श्री पी.सी. जैन से दिनांक 26.01.2020 के पंजीकरण कार्यालय में विधि द्वारा मान्य प्रक्रिया का पालन करते हुये आवेदक के हस्ताक्षर से क्रेता श्रीमती रश्मि अरावतिया, पति-श्री भरत शर्मा हेतु क्रय किया गया था। इस प्रकार भवन क्रमांक-एच.डी. 199 के सभी अधिकार एवं दायित्व क्रेता के पक्ष में हस्तांतरित हो गये, जो मूल आबंटिती श्री आलोक जैन थे। आवेदक को श्रीमती रश्मि अरावतिया से विधिक प्रक्रिया द्वारा अपना अटॉर्नी नियुक्त किया है, जिससे उक्त संपत्ति के हित व अधिकार हेतु उचित कार्यवाही करने का अधिकार आवेदक को है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब की कंडिका क्रमांक-5 में प्रश्नाधीन संपत्ति एच.डी.-199 की रजिस्ट्री में कहीं भी गार्डन (ओपन एरिया) दर्शित नहीं है, को असत्य बताया है। आवेदक ने छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, जो शासन द्वारा वित्त पोषित संस्था है, वह अपने संसाधनों के दम पर, कुछ तकनीकी एवं कानूनी दाव पैच के आधार पर, लगभग 15 वर्षों से पंजीकरण से संबंधित सभी दस्तावेजों में भवन आबंटितियों को संलग्न करके दिये गये ले-आउट को नकारते हुये, एकतरफा निर्णय लेकर किसी अन्य ले-आउट के अनुसार ओपन एरिया में भवन निर्माण करवा रहा है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के नियम-14 (2) की कंडिका-(1) व (2) का उल्लंघन है। आवेदक ने उपरोक्त तथ्यों के आलोक में माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि रेरा अधिनियम, 2016 के नियमों का उल्लंघन करते हुये प्रश्नाधीन ओपन एरिया में जारी निर्माण कार्य को तत्काल रोकने हेतु अनावेदकगण को निर्देश देने तथा संबंधित ओपन एरिया में निर्माण कार्य प्रारंभ होने से पूर्व की स्थिति के अनुसार सड़क के लेवल में समतल कराने का निर्देश दिये 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, अनावेदकगण 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 विचारण योग्य है ? एवं पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक भूखण्ड क्रमांक-एच.डी-199 गार्डन सोसायटी फेस-2 कबीर नगर का आधिपत्यधारी है। गार्डन सोसायटी फेस-2 कबीर नगर को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल अनावेदकगण द्वारा विकसित किया गया है। अनावेदकगण की यह आपत्ति है कि रेरा का गठन वर्ष 2016 में हुआ है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट वर्ष 2010 में पूर्ण हो चुका था। इसलिये आवेदन पोषणीय नहीं है तथा आवेदक, अनावेदकगण का आबंटिती है, उसके द्वारा अन्य व्यक्ति श्री आलोक जैन से दिनांक 26.01.2020 द्वारा क्रय किया गया है एवं श्री आलोक जैन द्वारा मण्डल से दिनांक 01.03.2007 से पंजीकृत लीज डीड द्वारा स्ववित्तीय आधार पर अधिग्रहित किया गया। तत्पश्चात् श्री आलोक जैन वर्ष 2017 में फ्री-होल्ड कराया गया था। इसलिये आवेदक एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध नहीं है एवं आवेदन प्रचलन योग्य नहीं है।

उक्त संबंध में यह तथ्य है कि आवेदक के पूर्व आबंटिती से ले-आउट में विवादास्पद क्षेत्र को चिन्हांकित करते हुये अनावेदकगण द्वारा आबंटन के समय बेहतर स्थान शुल्क लिया गया था, इस तथ्य का खंडन अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि विवादित स्थल, जिसको आवेदन अनुसार सामुदायिक उद्देश्य के लिये खुला छोड़ दिया गया था। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के कर्मियों द्वारा गलती से रजिस्ट्री प्रतियों में गलत ले-आउट संलग्न कर दिया गया, जिसके लिये उन्होंने सोसायटी के सदस्यों को पत्र प्रेषित कर अपनी रजिस्ट्री प्रति में नये के अनुसार संशोधन करने के लिये पत्र लिखा है। उक्त गलती की स्वीकृति से स्पष्ट है कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में शिकायत के पर्याप्त आधार है। अधिनियम की धारा-2 (d) में आबंटिती की परिभाषा दी गई है। "किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अन्तरित किया गया है इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है, जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित

करता है। इसके अंतर्गत किन्तु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन किराये पर दिया गया है।" उक्त परिभाषा में आबंटिती की श्रेणी में वह व्यक्ति भी शामिल है, जो बाद में उक्त आबंटन, विक्रय, अंतरण के माध्यम या अन्यथा अर्जित करता है।

उक्त परिभाषा से यह सुस्पष्ट है कि आवेदक आबंटिती है, इसलिये अनावेदकगण की आपत्ति निरस्त किये जाने योग्य है और आवेदक का आवेदन रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अधीन प्रचलन योग्य है। आवेदक का आवेदन काल सीमा बाधित भी है। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा वर्तमान में निर्माण कार्य किया जा रहा है, जिससे वाद कारण Cause of action उत्पन्न हुआ है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के पत्र क्रमांक-357/का.अभि./तक.शा./2023, रायपुर दिनांक 13.02.2023 के अनुसार नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास क्रमांक-1/नग्रानि./पी.एल./146/05, रायपुर दिनांक 02.01.2006 के अनुसार विवादित स्थल पर 10 एच.आई.जी. का निर्माण प्रस्तावित है। रजिस्ट्री दिनांक 03.01.2007 के त्रुटिपूर्ण ले-आउट संलग्न है। अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के व्यय पर संशोधित विलेख निष्पादित कराया जायेगा। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा ओपन एरिया के समक्ष का भूखण्ड होने से कुछ हितग्राहियों के बेटर लोकेशन चार्ज लिया गया है, जिसे हितग्राही द्वारा मांग किये जाने पर तत्काल वापस किया जायेगा। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा आबंटितियों से यह भी अनुरोध किया गया है कि 6 एच.आई.जी. 4 बी.एच.के. निर्माण कार्य में व्यवधान उत्पन्न न किया जाये।

उक्त स्वीकारोक्ति से स्पष्ट है कि अनावेदकगण से त्रुटि हुई है। किन्तु वर्तमान में निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास अनुसार किया जा रहा है, जिसके लिये भी नगरपालिक निगम, रायपुर से स्वीकृति प्राप्त की गई है। अतः आवेदक के आवेदन को याचित अनुतोष की निर्माण कार्य में रोक लगाई जाने, उचित प्रतीत नहीं होता है। किन्तु प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के अनुसार आवेदक की कोई त्रुटि नहीं है कि उसे प्रथमतः सामने में खुला क्षेत्र का ले-आउट दिखाया गया। विक्रय विलेख में संलग्न किया गया और तदुपरांत उस कार्यालयीन त्रुटि मानकर अनुतोष से इंकार किया जा रहा है। अतः प्राकृतिक न्याय सिद्धांत को दृष्टिगत रखते हुये आवेदक बेटर लोकेशन के लिये प्रभारित शुल्क वापसी मय ब्याज का हकदार है। चूँकि श्री आलोक जैन को संप्रवर्तक द्वारा रूपये 2,89,850/- लागत में यह भूखण्ड दिनांक 01.03.2017 को विक्रय किया गया था। आवेदन अनुसार 5 प्रतिशत राशि बेटर लोकेशन चार्ज, जो कि रूपये 14,492.50/- अर्थात् रूपये 14,493/- ठहरता है, उसका वर्ष 2007 से 2023 तक ब्याज आवेदक

को देय होगा। अतः विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 15.06.2023 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 रूपये 14,493/- पर उक्त दर से 16 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 24,812/- का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, एक माह के भीतर 5 प्रतिशत बेटर लोकेशन चार्ज रूपये 14,493/- तथा ब्याज राशि रूपये 24,812/- अर्थात् कुल रूपये 39,305/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष