



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02424

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती दीपा टगारे, पति—श्री नारायण अरकट,
 - (2) श्री नारायण अरकट, पिता—श्रीनिवास अरकट,
निवासी—गेट क्र.—01, बसंत विहार कॉलोनी,
गोंदवारा, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
 - (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता—पंचम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्रीमती शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—12 / 08 / 2024)

आवेदकगण श्रीमती दीपा टगारे एवं श्री नारायण अरकट, निवासी—गेट क्र.—01, बसंत विहार कॉलोनी, गोंदवारा, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदकगण के विज्ञापन के आधार पर एल.आई.जी. मकान क्रय करने के लिये निवेश करने की इच्छा किया गया है, आवेदकगण के आवेदन के आधार पर अनावेदकगण द्वारा कुल विक्रय प्रतिफल रुपये 8,50,000/— में एल.आई.जी. इकाई नं.—सेक्टर—16/8एफ बी.एल—32/806 के लिये दिनांक 25.06.2016 को आबंटन निष्पादित किया गया। आबंटन पत्र में उल्लेखित भुगतान अनुसूची अनुसार

आवेदकगण द्वारा भुगतान किया जाना था। भुगतान अनुसूची का समयानुसार अनुपालन करने के प्रयोजनार्थ में आवेदकगण द्वारा एच.डी.एफ.सी. बैंक से गृह ऋण प्राप्त करने के लिये अनावेदकगण से एन.ओ.सी. प्राप्त किया गया है, तत्पश्चात् मकान क्रय करने हेतु ऋण प्राप्त किया गया। चूँकि आवेदकगण को इकाई-8बी में आबंटित की गई है तथा आवेदकगण को स्वास्थ्यगत समस्यायें थी, इसलिये आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण से इकाई को निचले मंजिल में परिवर्तित करने का अनुरोध किया गया है, जिसे अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा अपने नियमानुसार कीमत की भुगतान करने पर सेक्टर-16/8एफ, बी.एल.-32/806 से सेक्टर-16/1एफ बी.एल.79/110 की इकाई में परिवर्तन किया गया है। अनावेदकगण द्वारा जारी पूर्व आबंटन पत्र के शर्तों एवं नियमों को यथावत रखते हुये किया गया है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को रुपये 8,54,000/- का भुगतान कर दिया गया है, जिसे आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के ऑनलाईन पोर्टल से प्राप्त किया गया है। उक्त खाता बही अनावेदकगण द्वारा जारी की गई है। चूँकि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल फरवरी, 2018 में भुगतान कर दिया गया है। आबंटन की शर्तों के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को आधिपत्य प्रदान करने में तथा भुगतान करने के 15 दिनों के भीतर आवेदकगण के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के विधिक दायित्व के अधीन है, परन्तु उसे आज दिनांक तक नहीं किया गया है। क्योंकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट आज दिनांक तक अपूर्ण है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को विक्रय-विलेख निष्पादित करने हेतु निवेदन किया गया। आवेदकगण को अनावेदकगण द्वारा लापरवाही तथा विलंब के कारण भारी आर्थिक दबाव का सामना करना पड़ रहा है। आवेदकगण का आबंटित इकाई आज दिनांक तक पूर्ण नहीं है। आवेदकगण द्वारा विभिन्न अवसरों में तथा अनावेदकगण के कार्यालय में जाकर प्रश्नगत इकाई के आधिपत्य का मुद्दा उठाया गया है, जो बुकिंग स्वीकार करने, आबंटन पत्र जारी करने तथा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त कर लेने के कई वर्षों के बीत जाने के पश्चात् भी आधिपत्य नहीं दिया गया है। अनावेदकगण के उक्त कृत्य से आवेदक को बहुत आर्थिक दबाव में डाल दिया है। अनावेदकगण के अधिकारियों के लापरवाही पूर्ण व्यवहार से मजबूर होकर आवेदक द्वारा प्रभावी कानूनों के अनुसार जमा राशि को ब्याज सहित वापस करने का निवेदन किया गया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को कोई दूसरी इकाई लेने का प्रस्ताव किया गया है। परन्तु विकल्प के रूप में प्रस्तावित सभी भूखण्डों से आवेदक का वैकल्पिक इकाई क्रय करने का प्रयोजन पूरा नहीं होता है। इसलिये पत्र दिनांक 16.09.2019 द्वारा लिखित में किया गया बदलाव का प्रस्ताव आवेदकगण द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है। अनावेदकगण के लापरवाही के परिणामस्वरूप आवेदकगण को बैंक ऋण के लिये अतिरिक्त ब्याज का भुगतान

करना पड़ा था, अनावेदकगण के चूक एवं विलंब के कारण बैंक द्वारा ब्याज में वृद्धि कर दी गई है, आवेदकगण पर कई शास्ति अधिरोपित कर दी गई है, इसलिये अनावेदकगण उसे भी आवेदकगण को क्षतिपूर्ति के रूप में वापस करने का दायी है, जिसके लिये आवेदकगण द्वारा भविष्य प्रारूप-एन के अंतर्गत क्षतिपूर्ति, उत्पीड़न तथा अन्य लागतों के लिये सुसंगत दावों सहित परिवाद प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदकगण के विधिपूर्ण रूप से सहमत होने के बावजूद विभिन्न अधिकारियों द्वारा मौखिक रूप से कहा गया कि अनावेदकगण केवल 10 प्रतिशत की कटौती के पश्चात् मूल राशि वापस कर सकता है। भले ही त्रुटि उनकी ओर से हो और इसके बावजूद यह कानून के विपरीत है। अनावेदकगण के आचरण से न केवल अनावेदकगण की छवि खराब होती है, बल्कि सरकार की छवि भी खराब होती है, इसलिये नियमानुसार सख्ती से सजा दी जानी चाहिये। अतः आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 8,50,000/- मय ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा आवेदकगण द्वारा बैंक को भुगतान किया गया ब्याज का भुगतान करने, आवेदकगण के पक्ष में रूपये 10 लाख जुर्माना दिलाये जाने तथा वाद व्यय रूपये 20,000/- दिलाये जाने 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 कि आवेदकगण का जो विवाद है, वह माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है और माननीय प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। उपरोक्त प्रकरण सिविल प्रकरण है, जिसका निराकरण सिविल न्यायालय के द्वारा ही किया जा सकता है। इस कारण आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। 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 मई, 2024 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1119 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1717 नग भवनों का आबंटित किया गया है। आवेदकगण द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 14.03.2016 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 15.03.2016 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनांक 25.06.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन आठवाँ तक पर भवन क्रमांक-32/806, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/- प्रथम किश्त दिनांक 03.09.2016 का राशि रूपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 05.12.2016 को रूपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 28.03.2017 को रूपये 1,20,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 27.07.2017 को रूपये 1,20,000/-, पंचम किश्त दिनांक 08.02.2018 को रूपये 1,20,000/- छटवाँ किश्त दिनांक 21.02.2018 को रूपये 1,24,300/-, इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,54,300/- आवेदक 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 25.06.2016 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 of cancel the same and aslo to revise the terms and conditions therefore according to existing rules of the modified from time to time." आवेदकगण द्वारा दिनांक 20.07.2016 भवन परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर कार्यालय के पत्र दिनांक 25.10.2017 के द्वारा सेक्टर-16 के एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-79/110 आबंटित किया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 10.01.2018 को जमा किश्त की विलंब अवधि पर भारित ब्याज राशि को माफ करने हेतु प्राप्त आवेदन के संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनांक 06.02.2016 के माध्यम से अवगत कराया गया कि मण्डल नियमानुसार विलंब से राशि जमा करने पर विलंब अवधि पर भारित ब्याज माफ करना संभव नहीं है। उक्त ब्लॉक नं.-79 हेतु पर्याप्त पंजीयन न होने के कारण निर्माण कार्य को क्रमशः प्लीथ स्तर पर स्थिर रखा गया है तथा मण्डल कार्यालय के पत्र दिनांक 16.08.2019 के माध्यम से "उक्त आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने में अभी एक से डेढ़ वर्ष लगना संभावित है, से अवगत कराते हुये उक्त स्थिति को देखते हुये आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर जिन भवनों का निर्माण कार्य पूर्णतः की ओर है, ऐसे भवन को आबंटित किये जाने के संबंध में सेक्टर-16 में रिक्त भवन जो चतुर्थ, पंचम, षष्ठम तल में है, परिवर्तन किया जा सकता है अथवा समकक्ष तल में भवन परिवर्तन केवल सेक्टर-34 में निर्माणाधीन ब्लॉकों में किया जा सकता है। भवन परिवर्तन कराने हेतु सहमति प्रदान पत्र संलग्न प्रेषित कर साथ ही आबंटित भवन का नक्शा संशोधिक कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. सहमति के उपरांत

मण्डल द्वारा अपने व्यय से परिवर्तन किया जा सकता है, जिस हेतु किसी प्रकार का अतिरिक्त शुल्क आबंटिती को देय नहीं होगा। जिसके संबंध में अनावेदकगण द्वारा दिनांक 16.09.2018 के द्वारा लेख किया गया है कि “आबंटित भवन ही आबंटित करने का कष्ट करें किसी भी प्रकार का भवन परिवर्तन नहीं करवाना चाहता हूँ।”

मण्डल कार्यालय के पत्र दिनांक के माध्यम से पुनः आवेदकगण को सूचित किया गया कि आबंटित प्रकोष्ठ भवन परिवर्तन हेतु सहमति नहीं दी गई है। वर्तमान में आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने में अभी एक वर्ष लगाना संभावित है। निर्माण कार्य पूर्ण होने पर अवगत कराया जायेगा। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल आबंटिती के निवास गृह निर्माण हेतु सतत प्रयासरत है एवं ऐसे आबंटिती जो किशत 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। मण्डल द्वारा आबंटन नियम/शर्तों के कंडिका-33 में उल्लेख है कि “ऐसी योजना/योजनाएँ जिनमें पर्याप्त संख्या में पंजीयन पर्याप्त नहीं होते तथा अथवा भूमि विवाद या अन्य कारण से योजना/योजनाओं ली जानी मण्डल हित में नहीं होगा, संपूर्ण योजना या योजना का कुछ भाग निरस्त करने हेतु मण्डल स्वतंत्र होगा तथा इस कारण पंजीयनकर्ता का कोई भी दावा मान्य नहीं होगा। पंजीयनकर्ता को उनकी जमा राशि 7.5 प्रतिशत ब्याज के साथ उनके द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये बैंक खाते में स्थानांतरित कर या चेक द्वारा वापस किया जायेगा।” तदनुसार 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-16 के ब्लॉक नं.-32, 33 एवं 31 में आबंटन किया गया है। आवेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 30.10.2023 के माध्यम से लेख किया गया है कि मुझे 01 महीने के भीतर राशि वापस किया जाये, जो कि राशि रूपये 8,54,300/- है और उसका ब्याज भी देने की कृपा करें, उक्त संबंध में मण्डल कार्यालयीन पत्र दिनांक 09.11.2023 के माध्यम से अवगत कराया गया कि "भवन आबंटन नियम/शर्तों के बिन्दु क्रमांक-07 में उल्लेख है कि पंजीयन राशि भवन के मूल्य में समायोजित की जावेगी। पंजीयन स्वीकृत होने के पश्चात् जमा राशि वापस चाहने पर मूल चालान/रसीद प्रस्तुत करने पर पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी तथा कोई भी ब्याज जमा राशि पर देय नहीं होगा।" आवेदकगण द्वारा इन कंडिकाओं में जो मानसिक परेशानी एवं प्रताड़ित करने के संबंध में आरोप लगाये गये हैं, वह सही नहीं है। अनावेदकगण द्वारा समय-समय पर संपूर्ण सूचना व संपूर्ण परिस्थितियों से आवेदकगण को अवगत कराया गया है तथा उन्हें स्पष्ट रूप से बताया गया कि उन्हें रिक्त भवनों में भवन परिवर्तन कर भवन का रजिस्ट्री अनुसार आधिपत्य 02 माह के भीतर दिया जा सकता है। आवेदकगण द्वारा वास्तविक तथ्यों को छुपाकर सही कथन नहीं किये गये हैं, इस कारण से आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदकगण द्वारा आवेदन में चाही गई राहत पाने के अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण, आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध 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 :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-संपदा परियोजना कमल विहार आम आदमी की योजना सेक्टर-16/08एफ बी.एल.32/806 का आबंटिती है एवं अनावेदकगण उक्त भू-संपदा परियोजना पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070718000487 का संप्रवर्तक है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा का प्रतिफल 8.50,000/- लेकर भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदकगण द्वारा धारा-31 एवं नियम 35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि उसे मय ब्याज प्रतिफल की राशि अनावेदकगण द्वारा वापिस की जाए, जिसके संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रतिवाद

किया गया है कि आवेदकगण द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है जिसके कारण आवेदकगण द्वारा वांछित अनुतोष देय नहीं है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है अस्तु प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के पश्चात् अभी तक आबंटित आवास का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है अतः आवेदकगण की परिवेदना का कारण सतत् एवं जीवित है एवं आवेदन समय-सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नगत भू-संपदा को अनावेदक द्वारा दिनांक 25.06.2016 को आबंटित किया गया, जिसे आवेदकगण के आवेदन पर दिनांक 25.10.2017 को क्रमांक-8520/सं.अ./संपदा प्रबंधन प्रक्षेप-03, रायपुर द्वारा प्रकोष्ठ भवन एल.आई.जी 01 बी.एच.के फ्लैट-सेक्टर-16/फर्स्ट फ्लोर बी एल-79/110 भवन परिवर्तन शुल्क 2,000/- रुपये लेते हुए आबंटित किया गया। निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं होने के कारण दिनांक 16.09.2019 को आवेदकगण द्वारा दिनांक 30.10.2023 को मय ब्याज राशि वापसी की माँग की गई, यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण द्वारा 8,54,300/- रुपये प्रतिफल का भुगतान अनावेदकगण को किशतों में किया गया है, आवेदकगण द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त कर भुगतान किया गया है ऋण प्राप्त करने हेतु अनावेदकगण द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्रदान की गई है, अनावेदकगण द्वारा तर्क एवं जवाब दिया गया है कि तकनीकी कारणों से एवं पर्याप्त पंजीयन प्राप्त नहीं होने के कारण आबंटित भवन का निर्माण कार्य नहीं किया जा सका। आवेदकगण द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त कर किशतों में प्रतिफल का भुगतान किया गया है, अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, पर्याप्त पंजीयन प्राप्त नहीं होना ठेकेदार का भुगतान नहीं होना पर्याप्त मात्रा में प्रचार प्रसार नहीं होना, अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत यह कारण ग्राह्य योग्य नहीं है। क्योंकि यह अनावेदकगण के आंतरिक प्रबंधन की विषयवस्तु है, अनावेदकगण का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य नहीं है, पंजीयन राशि की 10 प्रतिशत की कटौती किया जाकर बिना ब्याज जमा राशि वापसी का शर्त अनावेदक की संस्था की ओर से है, स्वीकार योग्य नहीं है। चूँकि प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी भवन का निर्माण नहीं किया गया है एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः अधिनियम की धारा-18 के अधीन आवेदकगण मय ब्याज प्रतिफल वापसी की पात्रता रखते हैं। अनावेदक की संस्था की शर्त अधिनियम के प्रावधानों के ऊपर वरीयता प्राप्त नहीं करता है। भवन का आधिपत्य आबंटन दिनांक से 3.5 वर्ष के भीतर प्रदान किया जाना था आबंटन वर्ष 2016 में किया गया है अतः जून, 2020 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-11(4)(छ) का उल्लंघन किया गया है, अतः अनावेदकगण अधिनियम की धारा-18(1)(क) के अधीन विलंब भुगतान

के लिये प्रतिफल में ब्याज के लिये दायीं है। प्रतिफल की राशि किशतों में आवेदकगण द्वारा दिनांक 21.02.2018 तक जमा कराई गई है, अतः मार्च, 2018 के पश्चात् आवेदकगण को ब्याज की पात्रता होगी।

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

- अनावेदकगण, आवेदकगण को प्राप्त प्रतिफल 8,54,300/— रुपये अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 5,94,771/— रुपये सहित राशि अर्थात् कुल राशि 14,49,071/— रुपये 45 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष