



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02482

— समक्ष —

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती साक्षी परमानंद, पति—श्री सतीश परमानंद,  
निवासी—श्री रेणुका निवास, छोटा अशोक नगर,  
गोगांव रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

### विरुद्ध

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

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सुश्री निधि अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—25 / 10 / 2024)

आवेदिका श्रीमती साक्षी परमानंद, पति—श्री सतीश परमानंद, निवासी—श्री रेणुका निवास, छोटा अशोक नगर, गोगांव रोड, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 03.04.2018 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्लैटों के आबंटन के लिये लॉटरी संचालित किया गया। आवेदिका द्वारा पंजीयन राशि रुपये 10,000/— जमा करते हुये लॉटरी में भाग लिया गया। अनावेदक द्वारा आवेदिका को सूचित करते हुये आबंटन दिनांक 04.04.2018 को जारी किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट में 07वीं मंजिल में ब्लॉक—बी में प्लैट नं.—711 को कुल प्रतिफल रुपये 7,33,000/— में आबंटित किया गया है। अनावेदक द्वारा दिनांक 10.08.2020 को आधिपत्य देने की प्रतिबद्धता की गई थी। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त प्रोजेक्ट का

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 10.02.2020 तक भुगतान अनुसूची अनुसार कुल राशि रूपये 5,89,600/- का भुगतान किया जा चुका है, जिसमें पंजीयन शुल्क रूपये 10,000/- शामिल है। आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान फ्लैट का आधिपत्य दिये जाने के पश्चात् अनावेदक को भुगतान किया जाना था। अनावेदक द्वारा बिना किसी सूचना के आधिपत्य में विलंब किया गया है एवं पूछताछ करने पर कोई उचित जवाब नहीं दिया गया है। अनावेदक द्वारा एक या दूसरे बहाने बनाकर आधिपत्य में विलंब किया जाता रहा है और आवेदक द्वारा जब पूर्णता के बारे में व्यक्तिगत रूप से, टेलीफोन से, ई-मेल से और वाट्सअप के माध्यम से पूछताछ किया गया, तो अनावेदक द्वारा मुद्दे को टालमटोल कर दिया गया और आश्वासन दिया गया कि शीघ्र ही आधिपत्य सौंप देंगे। आवेदिका के कथनानुसार आबंटन पत्र दिनांक से 06 वर्ष के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है। आवेदिका द्वारा दिनांक 27.05.2024 के माध्यम से औपचारिक रूप से आबंटित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने के लिये अनावेदक को निवेदन किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा आधिपत्य में विलंब किये जाने के कारण रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार भुगतान किये गये प्रतिफल ब्याज सहित दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदन की कंडिका मिथ्या, कपटपूर्ण तथा काल्पनिक होने से अस्वीकार है कि अनावेदक दिनांक 10.08.2020 को आधिपत्य प्रदान करने की प्रतिबद्धता की थी। अनावेदक का कथन है कि आवेदक का आबंटन पत्र दिनांक 04.04.2018 जारी किया गया था। उक्त आबंटन पत्र से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की अनुमानित लागत रूपये 7,33,000/- है, जबकि रूपये 10,000/- की पंजीयन राशि समायोजित होना है, इसलिये समय पर आवेदक द्वारा शेष भुगतान राशि रूपये 7,23,000/- थी। आवेदक की सुविधा के लिये अनुसूची भी स्पष्ट रूप से उल्लेखित की गई थी, जिसमें रूपये 7,12,800/- अर्थात् 71,280X10 किश्तें 7,12,800/- रूपये आवेदक द्वारा दिनांक 10.05.2018 से 10.08.2020 के मध्य भुगतान किये जाने के लिये अनावेदक द्वारा कहा गया था। इसके अतिरिक्त उक्त आबंटन पत्र में यह भी विनिर्दिष्ट था कि कुल शेष राशि में अंतिम देय 11वीं किश्त

की राशि जो फ्लैट की वास्तविक लागत 63,000/- रुपये वस्तु एवं सेवाकर सहित तथा वास्तविक लागत का 7.5 प्रतिशत, फ्लैट की वास्तविक लागत का अंतर अनावेदक द्वारा सूचित किये जाने की अपेक्षा थी, क्योंकि मेंटनेंस लागत को आवेदक द्वारा भुगतान किया जाना था। आवेदन की कंडिका-4.7 की विषयवस्तु सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि आवेदक द्वारा रुपये 10,000/- पंजीयन शुल्क पूर्व ही भुगतान कर चुका है। पैरा की शेष विषयवस्तु जानकारी में न होने से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा कुल राशि रुपये 5,89,600/- दिनांक 10.02.2020 तक भुगतान कर चुका है। यदि राशि एन.ई.एफ.टी/आर.टी.जी.एस. से उपरोक्त कलेक्शन एकाउंट में जमा करायी जाती है, तो जिस बैंक से अपने एन.ई.एफ.टी/आर.टी.जी.एस. किया गया है, यहाँ से यू.टी.आर. स्लिप प्राप्त कर उसकी self attested फोटोकॉपी प्राधिकरण को भेजकर राशि जामा किया जाना अनिवार्य से सूचित करें अथवा ip2rda@gmail.com का विवरण भेजे ल मोबाईल नं. -09754899888 अथवा 07089907688 पर जानकारी दे। प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान की पावतियाँ एवं ऊपर के खण्ड के अनुशीलन से यह पूरी तरह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भुगतान की जाने वाली दावाकृत राशि ऑनलाईन रीति से की थी और आवेदक उसे सत्यापन के लिये अनावेदक के कार्यालय के समक्ष प्रस्तुत करने के दायित्व के अधीन था। प्राधिकरण के समक्ष कोई ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे दर्शित हो कि आवेदक द्वारा उपरोक्त के खण्ड का अनुपालन कर दिया गया है, जो आबंटन के प्रारंभिक स्तर में आवेदक को अच्छी तरह जानकारी में था, जिसे आवेदक द्वारा अपने परिवार में अभिवचन नहीं किया गया है। परिवार की पैरा-4.6 की विषयवस्तु मिथ्या, कपटपूर्ण तथा स्व-काल्पनिक होने से अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि शेष राशि फ्लैट का आधिपत्य दिये जाने के पश्चात् और अनावेदक के निवेदन पर किया जाना था। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदक बिना किसी सूचना के आधिपत्य में विलंब करता रहा तथा पूछताछ करने पर कोई उचित उत्तर नहीं दिया गया है। आवेदक का कथन है कि "शेष राशि का भुगतान फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त होने के पश्चात् किया जाना था।" में ठोस आधार का अभाव है एवं भ्रामक है। परिवार की कंडिका-4.9 की विषयवस्तु असत्य, कपटपूर्ण तथा स्व-काल्पनिक होने से अस्वीकार है। आवेदक से लगातार राशि का भुगतान करने तथा भुगतान किये जाने पर उक्त भुगतान का अनावेदक के कार्यालय से सत्यापित कराने का निवेदन किया गया, परन्तु आवेदक ऐसा करने में असफल हुआ, इसलिये आवेदक द्वारा त्रुटि कार्य एवं असतर्क कृत्य को अनावेदक के ऊपर नहीं डाला जा सकता है। परिवार की कंडिका-4.10 की विषयवस्तु अनावेदक को ज्ञात न होने से उस विस्तार तक अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुसार समय में प्रतिफल राशि का भुगतान कर चुका है। अनावेदक का कथन है कि 6 वर्षों के पश्चात् भी फ्लैट का न दिया जाना

अनावेदक का दोषपूर्ण कृत्य नहीं कहा जा सकता है। क्योंकि यह आवेदक का दायित्व है कि आबंटन पत्र दिनांक 04.04.2018 में यथाकथित शर्तों एवं निर्बंधनों का अनुपालन करना था। परिवाद की कंडिका-4.11 की विषयवस्तु मिथ्या, अपवचनकारी तथा भ्रामक होने से अस्वीकार है। यह मिथ्या एवं छलयुक्त होने से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा आधिपत्य के लिये लगभग 04 वर्षों तक प्रतीक्षा किया गया है और अनावेदक के आश्वासन के अनुसार अभी भी प्रतीक्षा कर रहा है। यह असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को सूचित किया गया था कि एक बार अनावेदक की तरफ से सभी औपचारिकतायें हो जाने पर प्लैट का आधिपत्य दे दिया जायेगा। मिथ्या एवं अपवचनकारी होने से अस्वीकार है कि उक्त प्रोजेक्ट के बारे में कोई उचित अपडेट अनावेदक द्वारा प्रदान नहीं किया गया है। परिवाद की कंडिका-4.12 की विषयवस्तु आंशिक रूप से सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है। यह सत्य एवं यथार्थ होने से स्वीकार है कि आवेदक द्वारा नोटिस दिनांक 27.05.2024 के माध्यम से आबंटित प्लैट के आधिपत्य के लिये औपचारिक रूप से अनावेदक को निवेदन किया गया है। तथापि यह असत्य एवं कपटपूर्ण होने से अस्वीकार है कि अनावेदक कोई उत्तर देने में असफल रहा है। आवेदक द्वारा अपने परिवाद में जान-बूझकर छिपा दिया गया है कि ज्ञापन दिनांक 22.07.2024 आवेदक के विद्वान अभिभाषक को संबोधित किया गया है। परिवाद की कंडिका-4.14 की विषयवस्तु असत्य एवं छलपूर्ण होने से अस्वीकार है। यह अस्वीकार है कि अनावेदक के कृत्यों से व्यथित होकर आवेदक को वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने की आवश्यकता हुई है। पुनः यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा मिथ्या एवं गुमराहकारी व्यवसाय में नियोजित है तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 के अंतर्गत उपबंधों के विरुद्ध कार्य किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन आधारहीन होने से खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के शहरी विकास योजना-01, इन्द्रप्रस्थ फेस-2, रायपुरा, में प्रधानमंत्री आवास योजना रायपुर (छ.ग.) के अंतर्गत आवेदक के नाम में प्लैट नं.-711 ब्लॉक नं.-बी 07वीं मंजिल में दिनांक 04.04.2018 का आबंटन आदेश दिनांक 25.03.2022 को निरस्त कर दिया गया है कि आबंटिती/आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार समय में राशि जमा करने में असफल हुआ है, इस संबंध में दैनिक समाचार नवभारत में दिनांक 29.01.2022 को प्रकाशित करवाने के लिये पेपर प्रकाशन भी कराया गया है। प्रधानमंत्री आवास योजना, रायपुर (छ.ग.) के अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण की शहरी विकास योजना में इन्द्रप्रस्थ फेस-2 में प्लैट नं.-711, ब्लॉक नं.-बी 07वीं मंजिल का आबंटन श्रीमती नीलिमा सिंह, पति-श्री दिनेश महानंद के नाम पर कर दिया गया है। वर्तमान आवेदक द्वारा तथ्यों को पूरी तरह अवगत था कि समय में किशतों को जमा करने में विलंब होने के कारण

आवेदक के नाम का आबंटन आवेदक के आबंटन पत्र दिनांक 04.04.2012 में कथित शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार निरस्त कर दिया जाना था। उपरोक्तानुसार राशि निर्धारित समय पर जमा नहीं करने पर 15 प्रतिशत वार्षिक दर से सरचार्ज देय होगा तथा 02 लगातार किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापस कर दी जावेगी। इसके लिये प्राधिकरण द्वारा अलग से कोई सूचना नहीं दी जायेगी, इसलिये उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक का आवेदन निरस्त किये जाने तथा आवेदक को कटौती के पश्चात् राशि वापस प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया जाये।

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 आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक 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** क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? **के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि शहरी विकास योजना 01 इन्द्रप्रस्थ फेस 2 रायपुरा में प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत अनावेदक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है, जो कि प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन क्रमांक PCGRERA270618000347 द्वारा पंजीकृत है, उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में अनावेदक द्वारा दिनांक 04.04.2018 को सातवीं मंजिल ब्लॉक बी में भूसंपदा फ्लैट नंबर 711 प्रतिफल 733000 रु. में आबंटित किया गया, जिसमें से कुछ प्रतिफल की राशि 589600 रु. आवेदिका द्वारा अनावेदक को भुगतान किया गया। अस्तु आवेदिका प्रश्नगत भूसंपदा एवं भूसंपदा प्रोजेक्ट के लिये आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका के द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट का प्रतिफल लिये जाने के उपरांत भी आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने पर प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, कि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदिका का आबंटन निरस्त कर दिया गया है, अतः आधिपत्य प्रदान किया जाना संभव नहीं है। स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य प्रतिफल भुगतान एवं आधिपत्य के संबंध में विवाद की स्थिति है। अतः अधिनियम के प्रावधान के उल्लंघन के संबंध में प्रस्तुत शिकायत पर प्राधिकरण को आवेदन पर सुनवाई का श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02** क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है? के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा अनावेदक द्वारा आवेदिका को आबंटित किया गया था, जिसके लिये आवेदिका द्वारा कतिपय प्रतिफल का भुगतान किया गया है। आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, न ही प्रतिफल की राशि वापस प्राप्त हुई है, अतः प्रतिफल भुगतान करने के उपरांत भी आधिपत्य प्राप्त नहीं होने से वाद कारण जीवित एवं सतत् है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03** क्या आवेदक 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। के विनिश्चयन का आधार :- आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा जो कि दिनांक 04.04.2018 को अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में आबंटित की गई थी, उक्त आबंटन आदेश में भुगतान शेड्यूल के अनुसार 71,280/- रुपये का दस किशतों में भुगतान किया जाना था, अंतिम ग्यारहवीं किस्त 63,000/- रु. की सूचना पृथक से आबंटिती को अनावेदक द्वारा प्रदान किया जाना था। यह भी आबंटन आदेश में उल्लेखित है, कि यदि राशि NEFT/RTGS से उपरोक्त कलेक्शन अकाउंट में जमा करायी जाती है तो जिस बैंक से आपने NEFT/RTGS किया है, वहाँ से UTR Slip प्राप्त कर उसकी Self Attested फोटोकापी प्राधिकरण कार्यालय को भेजकर राशि जमा किया जाना अनिवार्य रूप से सूचित करें अथवा ip2rda@gmail.com पर विवरण भेजें। मोबाइल नं.-09754899888 अथवा 07089907688 पर जानकारी दें।

आवेदिका द्वारा यूनियन बैंक ऑफ इंडिया का प्रस्तुत पेमेंट समरी दिनांक 11.09.2018, 04.12.2018, 18.05.2019, 28.08.2019, 16.11.2019, 16.02.2020 से स्पष्ट है कि 5,79,600/- रुपये का भुगतान अनावेदक के पक्ष में आवेदिका द्वारा किया गया है, 10,000/- रुपये बुकिंग राशि का रिसीप्ट दिनांक 29.07.2016 अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में जारी किया गया है, अतः आवेदिका कथन कि उसके द्वारा बुकिंग राशि सहित प्रतिफल अनावेदक को 5,89,600/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है, प्रमाणित है। अनावेदक का यह तर्क कि प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत भुगतान की पावतियाँ एवं ऊपर के खण्ड के अनुशीलन से यह पूरी तरह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा भुगतान की जाने वाली दावाकृत राशि ऑनलाईन रीति से की थी और आवेदक उसे सत्यापन के लिये अनावेदक के कार्यालय के समक्ष प्रस्तुत करने के दायित्व के अधीन था। प्राधिकरण के समक्ष कोई ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे दर्शित हो कि आवेदक द्वारा उपरोक्त के खण्ड का अनुपालन कर दिया गया है, जो आबंटन के प्रारंभिक स्तर में आवेदक को अच्छी तरह जानकारी में था, जिसे आवेदक द्वारा अपने परिवाद में अभिवचन नहीं किया गया है। परिवाद की पैरा-4.6 की

विषयवस्तु मिथ्या, कपटपूर्ण तथा स्व-काल्पनिक होने से अस्वीकार है, ग्राह्य योग्य नहीं है। यह विचित्र तर्क एवं शर्त है, कि एक तरफ अनावेदक द्वारा ऑनलाईन सुविधा प्रदान करते हुए ऑनलाईन भुगतान प्राप्त किया जा रहा है, वहीं प्राप्त राशि को हार्ड कॉपी बैंक से प्राप्त कर सत्यापित कर अनावेदक के समक्ष प्रस्तुत करने की अपेक्षा की जा रही है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत के अनुसार एकतरफा शर्त आबंटिती के विरुद्ध लागू नहीं की जा सकती है जिसमें आबंटिती को डॉटेड लाईन पर हस्ताक्षर करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प न हो।

5,89,600/- रुपये का किस्त दिनांक 16.02.2020 को भुगतान करने के पश्चात् मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक की अवधि वैश्विक महमारी कोविड-19 से प्रभावित होने के कारण व्यतिक्रम होना, आबंटिती एवं संप्रवर्तक दोनों पक्ष के लिये प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाता है। चूँकि दशम किस्त दिनांक 10.06.2020 को जमा होना था, जो कि अंतिम किस्त ग्यारहवीं किस्त में सूचना उपरांत शेष राशि समायोजित होना था, अतः स्पष्ट है, कि जून, 2020 तक प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था, वैश्विक महमारी कोविड-19 के कारण 23माह का ग्रेस पीरियड दिये जाने के कारण मई, 2022 तक अनावेदक को भू-संपदा का निर्माण पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान कर देना चाहिये था। जिसमें अनावेदक असफल रहा। अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-18(1) का पालन करने में असमर्थ रहा है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि यह मिथ्या एवं छलयुक्त होने से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा आधिपत्य के लिये लगभग 04 वर्षों तक प्रतीक्षा किया गया है और अनावेदक के आश्वासन के अनुसार अभी भी प्रतीक्षा कर रहा है। यह असत्य एवं भ्रामक होने से अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को सूचित किया गया था कि एक बार अनावेदक की तरफ से सभी औपचारिकतायें हो जाने पर फ्लैट का आधिपत्य दे दिया जायेगा। मिथ्या एवं अपवचनकारी होने से अस्वीकार है कि उक्त प्रोजेक्ट के बारे में कोई उचित अपडेट अनावेदक द्वारा प्रदान नहीं किया गया है। आबंटन ज्ञापन के अनुसार तथा निर्माणकर्ता अनावेदक के होने के कारण अपडेट प्रदान करने की जिम्मेदारी आवेदिका की नहीं अनावेदक की थी।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि रायपुर विकास प्राधिकरण के शहरी विकास योजना-01, इन्द्रप्रस्थ फेस-2, रायपुरा, में प्रधानमंत्री आवास योजना रायपुर (छ.ग.) के अंतर्गत आवेदक के नाम में फ्लैट नं.-711 ब्लॉक नं.-बी 07वीं मंजिल में दिनांक 04.04.2018 का आबंटन आदेश दिनांक 25.03.2022 को निरस्त कर दिया गया है कि आबंटिती/आवेदक द्वारा भुगतान अनुसूची अनुसार समय में राशि जमा करने में असफल हुआ है, इस संबंध में दैनिक

समाचार नवभारत में दिनांक 29.01.2022 को प्रकाशित करवाने के लिये पेपर प्रकाशन भी कराया गया है। प्रधानमंत्री आवास योजना, रायपुर (छ.ग.) के अंतर्गत रायपुर विकास प्राधिकरण की शहरी विकास योजना में इन्द्रप्रस्थ फेस-2 में प्लैट नं.-711, ब्लॉक नं.-बी 07वीं मंजिल का आबंटन श्रीमती नीलिमा सिंह, पति-श्री दिनेश महानंद के नाम पर कर दिया गया है। वर्तमान आवेदक द्वारा तथ्यों को पूरी तरह अवगत था कि समय में किशतों को जमा करने में विलंब होने के कारण आवेदक के नाम का आबंटन आवेदक के आबंटन पत्र दिनांक 04.04.2012 में कथित शर्तों एवं निर्बंधनों के अनुसार निरस्त कर दिया जाना था। उपरोक्तानुसार राशि निर्धारित समय पर जमा नहीं करने पर 15 प्रतिशत वार्षिक दर से सरचार्ज देय होगा तथा 02 लगातार किशतों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापस कर दी जावेगी। इसके लिये प्राधिकरण द्वारा अलग से कोई सूचना नहीं दी जायेगी, इसलिये उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक का आवेदन निरस्त किये जाने तथा आवेदक को कटौती के पश्चात् राशि वापस प्राप्त करने हेतु निर्देशित किया जाये। क्योंकि आबंटन निरस्त किये जाने की सूचना आवेदिका को अनावेदक द्वारा प्रदान नहीं की गई है। अनावेदक द्वारा अपने विभागीय नोटशीट में आबंटन निरस्त किया गया है किंतु इसकी विधिवत् सूचना आवेदिका को प्रदान नहीं की गई है और न ही प्रतिफल की कोई राशि आवेदिका को वापिस की गई है, चूंकि आवेदिका से अनावेदक द्वारा प्रतिफल की राशि प्राप्त की गई है, अतः उसे व्यक्ति सह सूचना दिया जाना आवश्यक था, अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि आबंटन निरस्ती की सूचना समाचार पत्र में प्रकाशित करवा दिया गया, इससे अनावेदक संप्रवर्तक के रूप में अधिनियम द्वारा अधिरोपित अपने कर्तव्यों से मुक्त नहीं होता है, इस प्रकार स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा स्वतः अपने द्वारा निर्धारित मापदंडों का भी कदापि पालन नहीं किया गया है, अतः एकतरफा अनावेदक की कार्यवाही मान्य किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-18(1)(क) उल्लंघन किये जाने के कारण प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदिका याचित अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारिता रखती है।

सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा वांछित राहत के अनुसार यह माँग की गई, कि उसे आधिपत्य चाहिये एवं विलंब अवधि के लिये ब्याज चाहिये। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि आवेदिका को आधिपत्य प्रदान नहीं किया जा सकता है, क्योंकि आबंटिती का आबंटन अनावेदक द्वारा निरस्त किया जा चुका है जवाबदावा के अनुसार प्रश्नगत भू-संपदा का आबंटन अन्य श्रीमती नीलिमा सिंह, पति श्री दिनेश महानंद के नाम पर कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा सुनवाई के दौरान स्वीकार किया गया कि उनके द्वारा राशि वापिस नहीं करना उनकी गलती है। स्पष्ट है कि प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान किये जाने



की स्थिति नहीं है। आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष की (कंडिका-सी) में यह माँग की गई है कि अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान किया जाना संभव नहीं है उस स्थिति में भुगतान की गई राशि 589600 रु. पर अधिनियम के प्रावधानों के अधीन मयब्याज राशि प्रतिफल की राशि आवेदिका को वापिस की जाए। नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण विरुद्ध अरविंद कुमार वर्मा अपील प्रकरण क्रमांक 272/2024 में माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 16.08.2024 को आदेश पारित करते हुए यह अवधारित किया है कि:-

1. If the promoter fails to handover the possession of house/plot/shop to an allottee within reasonable time in a whole developed project then the allottee is entitled to get refund the amount paid by him/her along with interest as may be prescribed from the promoter.
2. The right to get refund along with interest is an unqualified right of the allottee under Section 18(1)(a) and Section 19(4) of Act 2016 and it is not dependent on any contingencies or stipulations thereof.
3. If the promoter fails to give the possession of house/plot/shop in a whole developed project within the reasonable time regardless of unforeseen events or stay orders of the court/tribunal which is in either way not attributable to the allottee, the promoter is under an obligation to refund the amount on demand with interest at the prescribed rate.

उपर्युक्त न्याय दृष्टांत के प्रकाश में प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदिका भुगतान किये गये प्रतिफल 5,89,600/- रूपये मय ब्याज वापस प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  - अनावेदक, आवेदिका से प्राप्त प्रतिफल की राशि 5,89,600/-रूपये मय ब्याज 45 दिवस के भीतर 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 1,65,260/- रूपये 31 माह के लिये (मई, 2022 से दिसम्बर, 2024) सहित राशि कुल राशि 7,54,860/- रूपये 45 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य