



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02568

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती किरण भट्ट उर्फ किरण राव, पति—श्री कीर्ति कुमार राव,
- (2) श्री कीर्ति कुमार राव, पिता—श्री बाबूलाल राव,
निवासी—छ.ग. हॉस्पिटल, बलौदाबाजार रोड,
मोवा, सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
पता—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, पर्यावास भवन,
नार्थ ब्लॉक, सेक्टर—19, नवा रायपुर (छ.ग.)
- (2) सक्षम प्राधिकारी,
पता—छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, रजिस्ट्री ऑफिस के सामने,
दक्षिण पूर्व कार्नर, सेक्टर—27, नवा रायपुर (छ.ग.)
- (3) आयुक्त,
पता—छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, राजधानी परियोजना, संभाग—1
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री प्रकाश शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“नवा रायपुर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना सेक्टर—16”,
नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—14 / 11 / 2024)

आवेदकगण श्रीमती किरण भट्ट उर्फ किरण राव एवं श्री कीर्ति कुमार राव, निवासी— छ.ग. हॉस्पिटल, बलौदाबाजार रोड, मोवा, सड्ढू, जिला—रायपुर अटल नगर, 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 क्रमांक—01 संपदा

अधिकारी एवं अनावेदक क्रमांक-02 सक्षम प्राधिकारी एवं आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण के विज्ञापन के आधार पर मुख्यमंत्री सह-प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत आवासीय फ्लैट पंजीयन हेतु आवेदन पत्र के माध्यम से प्रस्ताव हेतु विज्ञापन का प्रकाशन किया गया है। अनावेदकगण के विज्ञापन के बाधारे मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सेक्टर-16 नवा रायपुर में सारी औपचारिकता पूर्ण कर संयुक्त रूप से दिनांक 25.06.2016 को आवेदकगण के पक्ष में अंतरिम आबंटन दिनांक 02.04.2016 के आधार पर एल.आई.जी प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-सेक्टर-16 प्रथम तल, ब्लॉक नं.-76, मकान नं.-103 को आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त आबंटित भवन का मूल्य रुपये 8,50,000/- जमा करने हेतु उक्त पत्र जारी किया गया है, जिसमें पंजीयन राशि रुपये 30,000/- जमा करने के पश्चात् शेष राशि 8,20,000/- छह किश्तों के माध्यम से जमा करना था और तीन वर्ष के पश्चात् मई, 2019 तक अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को आबंटित भवन के नाम से निःशुल्क रजिस्ट्री कर उपरोक्त भवन का कब्जा प्रदान करना था। आवेदकगण द्वारा उपरोक्त राशि 8,20,000/- में से रुपये 6,00,000/- टाटा केपिटल हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड, रायपुर से फाईनेंस कराकर कुल रकम ब्याज सहित 8,52,000/- अंतरिम आबंटन आदेशानुसार वर्ष 2016 से जनवरी, 2018 के मध्य संपूर्ण राशि 8,52,000/- अनावेदकगण को भुगतान कर दिया गया है। आवेदकगण द्वारा संपूर्ण किश्तों का भुगतान करने के पश्चात् वर्ष 2019 में कई बार जाकर उपरोक्त भवन की भौतिक आबंटन के विषय में जानकारी चाहा गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जानकारी प्रदान नहीं किया गया। अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 26.09.2019 के माध्यम से आवेदकगण को जानकारी दी गई कि आवेदकगण द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान प्राप्त हो गया है और आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने के लिये अभी 01 वर्ष समय लगने की संभावना है। आवेदकगण द्वारा लगभग 02 वर्ष इंतजार के पश्चात् जानकारी प्राप्त किया गया कि अनावेदकगण द्वारा अभी तक मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने की जानकारी दी गई, जिससे आवेदकगण अत्यंत मानसिक रूप से परेशान हुआ और अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक आज कल करते हुये आवेदकगण के आबंटित भवन की रजिस्ट्री नहीं कराई गई है और न ही कब्जा प्रदान किया गया है। आवेदकगण 9 वर्षों से किराये के मकान में निवासरत है, जिससे आवेदकगण आर्थिक रूप से अत्यंत कमजोर हो चुके हैं। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण से पत्र व्यवहार किये जाने एवं अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 22.08.2024 को अनावेदकगण को अपने मकान की रकम की मांग हेतु पंजीकृत नोटिस प्रेषित किया गया, जिसमें अनावेदकगण द्वारा नोटिस प्राप्त करने के बावजूद अभी तक कोई जवाब नहीं दिया गया है। इससे यह प्रतीत

होता है कि अनावेदकगण द्वारा रकम देने की मंशा नहीं है। अतः आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि 8,52,000/- का वर्ष 2018 से 12 प्रतिशत ब्याज सहित दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा 9 वर्षों तक किराये के मकान में रहने के कारण मानसिक एवं आर्थिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 8,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा 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 बाबत 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 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 सितम्बर, 2024 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1123 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1744 नग भवनों का आबंटन किया गया है। आवेदकगण द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 08.03.2016 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 14.03.2016 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रुपये 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 प्रथम तल पर भवन क्रमांक-76/103, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रुपये 30,000/- प्रथम किश्त दिनांक 01.09.2016 का राशि रुपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 09.01.2017 को रुपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 11.04.2017 को रुपये 1,20,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 03.08.2017 को रुपये 1,20,000/-, पंचम किश्त दिनांक 04.12.2017 को रुपये 1,20,000/- छटवाँ किश्त दिनांक 01.02.2018 को रुपये 1,20,000/-, सप्तम किश्त दिनांक 31.08.2018 को रुपये 2,000/- इस प्रकार कुल राशि रुपये 8,52,000/- 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 or cancel the same and also to revise the terms and conditions therefore according to existing rules of the modified from time to time."

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।

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल आबंटिती के निवास गृह निर्माण हेतु सतत प्रयासरत है एवं ऐसे आबंटिती जो किश्त 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।

उक्त ब्लॉक नं.-76 हेतु पर्याप्त पंजीयन न होने के कारण निर्माण कार्य को क्रमशः प्लिंथ स्तर पर स्थिर रखा गया है तथा मण्डल मुख्यालय के आदेश पत्र दिनांक 20.07.2019 के माध्यम से उक्त भवनों का निर्माण कार्य में यथास्थिति में रोक कर निर्माण कार्य में कटौती किया गया है एवं 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 संशोधित कर 1बी. एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. सहमति के उपरान्त मण्डल द्वारा अपने व्यय से परिवर्तन किया जा सकता है, जिस हेतु किसी प्रकार का अतिरिक्त शुल्क आबंटिती को देय नहीं होगा तथा कार्यालय में संपर्क कर संलग्न प्रारूप में सहमति पत्र संलग्न जमा करने का कष्ट करें” सूचित किया गया, जिसके संबंध में आवेदकगण द्वारा दिनांक 24.09.2019 के द्वारा पत्र प्रस्तुत कर लेख किया गया है कि “आबंटित भवन क्रमांक-76/103 ही प्रदान करने का कष्ट करें, में किसी भी प्रकार का भवन परिवर्तन नहीं करवाना चाहता हूँ।”

मण्डल कार्यालय के पत्र दिनांक 26.09.2019 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 लगना संभावित है। निर्माण कार्य पूर्ण होने पर अवगत कराया जायेगा।

माननीय न्यायालय कृपया अवगत हो कि सचिव, छ.ग. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन के पत्र दिनांक 11.03.2015 द्वारा नया रायपुर में राज्य प्रवर्तित मुख्यमंत्री आवासीय योजना को स्वीकृति कंडिका क्रमांक-26 अनुसार कि “उक्त योजना हेतु हितग्राहियों को भारत सरकार द्वारा निर्धारित बैंक से ऋण राशि प्राप्त करने पर देय ब्याज पर अनुदान (सब्सिडी) की पात्रता होगी।” तथा कंडिका क्रमांक-20 अनुसार “राज्य शासन योजना के अंतर्गत एल.आई.जी. हेतु राशि रूपये 50,000/- प्रति हितग्राही के मान से भवन निर्माण हेतु अनुदान के रूप में राशि उपलब्ध करायेगा है” जिसके अनुसार आबंटित भवन के संलग्न मूल्य निर्धारण अनुसार 50,000/- सब्सिडी राशि प्रदान कर भवन का विक्रय आबंटिती को किया गया है। आवेदकगण को आवास ऋण पर भारत सरकार के नियम शर्त के अनुसार केन्द्रीय अनुदान राशि रूपये 64,000/- दिनांक 31.03.2017 को प्रदान किया गया है।

छत्तीसगढ़ शासन वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर की अधिसूचना दिनांक 18.05.2015 के अनुसार छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा नया रायपुर में राज्य प्रवर्तित मुख्यमंत्री आवासीय योजना अंतर्गत कमजोर आय वर्ग, अल्प आय वर्ग के हितग्राहियों को निष्पादित किये जाने वाले विलेख पर सशर्त प्रभार्य मुद्रांक शुल्क में छूट प्रदान की गई।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि वर्तमान में सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-32 एवं ब्लॉक नं.-33 में कुल 140 नग प्रकोष्ठ भवनों का आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है। आवेदकगण को अंतरिम आबंटन भवन सेक्टर-16 के भवन क्रमांक-76/103 के स्थान पर यदि आबंटिती सहमत हो, तो सेक्टर-16 के प्लॉट नं.-सी/9 में स्थित प्रकोष्ठ ब्लॉक 31 में रिक्त भवनों में भवन परिवर्तन कर भवन का रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य 01 माह के भीतर दिया जा सकता है। अथवा भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका क्रमांक-07 अनुसार पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी तथा जमा राशि पर कोई भी ब्याज देय नहीं होगा।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक को संपूर्ण स्थिति से अवगत कराया गया था। उसके द्वारा अनावश्यक कथन किये गये हैं। आवेदकगण द्वारा किराया की राशि के संबंध में भी असत्य कथन किये गये हैं। अनावेदक का कथन है कि माननीय रेरा को उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। क्योंकि उपरोक्त आवेदन पत्र तथा प्रकरण में जो विवाद है, वह सिविल विवाद है, जिसकी सुनवाई संक्षिप्त प्रक्रिया के तहत नहीं की जा सकती है। इस कारण से माननीय न्यायालय से निवेदन है कि आवेदकगण का आवेदन पत्र माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार में न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय 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 नवा रायपुर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना 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 8,52,000/- 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। आवेदिकागण द्वारा बैंक से ऋण प्राप्त करने बजाय टाटा कैपिटल हाउसिंग फाइनेंस लि. रायपुर से ऋण प्राप्त कर अनावेदक को भुगतान किया गया। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में आवेदिकागण को भवन क्रय करने के प्रयोजन से ऋण लेने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्रदान की गई है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब की कंडिका 04 में यह स्वीकार किया गया है कि आवेदिकागण द्वारा किशतों में अंतिम किशत दिनांक 31.08.2018 के द्वारा 8,52,000 रु. अनावेदक के पास जमा कराया गया है, जवाब की कंडिका 05 में यह स्वीकार किया गया है कि पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी एवं अविकीत प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण में होने वाले व्यय को मंडल द्वारा पूर्ण रूप से वहन करने की स्थिति में नहीं होने के कारण भवनों का निर्माण यथास्थिति में रोका गया। इस प्रकार स्पष्ट है कि प्रतिफल प्राप्त किये जाने के उपरांत भी नियम समयवधि में अनावेदक भवन का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदकगण को आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा। अनावेदक का यह कृत्य अधिनियम की धारा-11(4)(क) का उल्लंघन किया गया है। जिसके लिये आवेदकगण अधिनियम की धारा-18(1)(क) के अधीन प्रतिफल मयब्याज वापस प्राप्त करने का अधिकारी है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क एवं जवाब की वर्तमान में सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-32 एवं ब्लॉक नं.-33 में कुल 140 नग प्रकोष्ठ भवनों का आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है। आवेदकगण को अंतरिम आबंटन भवन सेक्टर-16 के भवन क्रमांक-76/103 के स्थान पर यदि आबंटिती सहमत हो, तो सेक्टर-16 के प्लॉट नं.-सी/9 में स्थित प्रकोष्ठ ब्लॉक 31 में रिक्त भवनों में भवन परिवर्तन कर भवन का रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य 01 माह के भीतर दिया जा सकता है। अथवा भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका क्रमांक-07 अनुसार पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी तथा जमा राशि पर कोई भी ब्याज देय नहीं होगा।

चूँकि आवेदकगण प्रोजेक्ट से बाहर होना चाहते हैं इसलिये अनावेदक द्वारा प्रस्तावित अन्य विकल्प आवेदकगण को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

तर्क में अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा कहा गया कि कोविड 19 के कारण निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं हुआ अतः कोविड-19 अवधि अनावेदक के लिये क्षम्य अवधि है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि कोविड प्रारंभ होने के पूर्व अनावेदक द्वारा आधिपत्य मई, 2019 तक प्रदान करना था, जबकि कोविड मार्च 2020 में प्रारंभ हुआ। अतः कोविड की अवधि क्षम्य अवधि नहीं है। चूँकि वैश्विक महमारी कोविड-19 मार्च, 2020 से प्रारंभ हुई मई, 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किया जाना था अतः अनावेदक का तर्क स्वीकार योग्य है कि कोविड-19 की अवधि (मार्च, 2020 से फरवरी, 2022) प्रतिफल पर ब्याज के लिये क्षम्य अवधि मानी जाए। किन्तु उक्त अवधि में किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य संभव ही नहीं था।

आधिपत्य प्रदान करने में अनावेदक द्वारा 04 वर्ष 04 माह का विलंब किया गया है, अतः प्रतिफल 8,52,000/- रुपये मय ब्याज 04 वर्ष 04 माह वापसी की आवेदकगण पात्रता रखता है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदकगण, आवेदिकागण को प्राप्त प्रतिफल 8,52,000/- रुपये अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 4,09,812/- रुपये सहित राशि अर्थात् कुल राशि 12,61,812/- रुपये 45 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष