



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02598

— समक्ष —

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

श्रीमती सोनकली पाण्डेय, पति—श्री योगेश पाण्डेय,
निवासी—गार्डन गेट, नगरपालिका के पास,
जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—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) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—17/01/2025)

आवेदिका श्रीमती सोनकली पाण्डेय, पति—श्री योगेश पाण्डेय, निवासी—गार्डन गेट, नगरपालिका के पास, 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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—01 द्वारा मुख्यमंत्री/प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत नया रायपुर सेक्टर—16, अटल नगर, ग्राम—कायाबांधा, तहसील—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) में सस्त आवासीय विकास योजना को लेकर आया। उपरोक्त के अनुसरण में अनावेदकगण के उक्त योजना के अंतर्गत विज्ञापन प्रसारित किया गया। उक्त योजना के अंतर्गत प्लैट की बुकिंग के लिये आवेदनों को आमंत्रित किया गया।

आवेदिका योजना को पूर्वकथित लाभ प्राप्त करने के लिये दिनांक 15.03.2016 को उक्त योजना हेतु आवेदन किया गया, जिसे विधिवत पंजीकृत किया गया, जिसमें आवेदिका द्वारा नया रायपुर सेक्टर-16 में एल.आई.जी. मकान के लिये आवेदन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 अंतिम आबंटन दिनांक 25.06.2016 द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन की अभिपुष्टि किया गया तथा पूर्वकथित पते में एम. आई.जी. फ्लैट सेक्टर-16/प्रथम तल एफ बी.एल. 80/113 प्रदान करने को विधिवत् सहमत हुआ है। उक्त आबंटन के लिये रुपये 8,50,000/- जमा करने के लिये आवेदिका को कहा गया है। पूर्वकथित आबंटन पत्र के बदले में अनावेदक द्वारा ऋण के लिये दिनांक 25.06.2016 को एन.ओ.सी. भी जारी किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त निर्देश के अनुसार आवेदिका द्वारा पंजीयन शुल्क के लिये रुपये 30,000/- भुगतान किया गया है तथा रुपये 8,20,000/- चेक के माध्यम से भुगतान किया गया है। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि उक्त अपेक्षित राशि अनावेदकगण के विहित बैंक खाते में भुगतान करने के पश्चात् उक्त योजना के अंतर्गत एल.आई.जी. फ्लैट का आधिपत्य नहीं दिया गया है। आवेदिका द्वारा बार-बार अनावेदकगण से व्यक्तिगत रूप से उक्त फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु अनुरोध किया गया। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दिया गया कि आधिपत्य शीघ्र ही दे दिया जायेगा।

आवेदिका का कथन है कि उक्त फ्लैट के पंजीयन से संबंधित धन वर्ष 2016 में भुगतान किया गया है, जिसके बदले में आवेदिका को एल.आई.जी. सेक्टर-16/प्रथम तल एफ बी.एल. 80/113 आबंटित किया गया है। परन्तु आज दिनांक तक आधिपत्य नहीं दिया गया है। आवेदिका के कथनानुसार संपत्ति से संबंधित पूर्ण राशि जमा करने पर 15 दिन के भीतर उक्त संपत्ति से संबंधित पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करना है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा ऐसा करने में असफल हुआ है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार भुगतान की गई राशि रुपये 8,50,000/- मय ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदिका द्वारा किये गये कथन में यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा जो आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, उसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। आवेदिका द्वारा जो विवाद उठाया गया है, उसमें

विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी, जिसका निराकरण सिविल न्यायालय में हो सकता है। इस प्रकार आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदकगण छ.ग. गृह निर्माण मण्डल 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 अक्टूबर, 2024 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1122 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1813 नग भवनों का आबंटित किया गया है। आवेदिका द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 05.03.2016 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 11.03.2016 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 द्वितीय तल पर भवन क्रमांक-80/113, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/-, प्रथम किश्त दिनांक 19.09.2016 का राशि रूपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 28.12.2016 को रूपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 31.05.2017 को रूपये 1,20,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 29.05.2017 को रूपये 3,60,000/-, इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,50,000/- आवेदिका 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 अविक्रीत 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. -31, 32 एवं 33 में आबंटन किया गया है।

छ.ग. गृह निर्माण मण्डल आबंटिती के निवास गृह निर्माण हेतु सतत् 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 रूचि 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.-80 हेतु पर्याप्त पंजीन न होने के कारण निर्माण कार्य को क्रमशः प्लिंथ स्तर पर स्थिर रखा गया है तथा मण्डल मुख्यालय के आदेश दिनांक 27.07.2019 के माध्यम से उक्त भवनों का निर्माण कार्य में यथास्थिति में रोक कर निर्माण कार्य में कटौती किया गया है एवं आबंटिती द्वारा आबंटित भवन का शीघ्र आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण भवन के विरुद्ध जमा राशि पर ब्याज एवं भवन का शीघ्र आधिपत्य प्रदान किये जाने के संबंध में प्राप्त प्रकरण पर मण्डल कार्यालय के पत्र दिनांक 02.01.2023 के माध्यम से आवेदिका को अवगत कराया गया है कि सेक्टर-16 प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-80/113 का निर्माण कार्य प्लिंथ स्थल पर एवं ब्लॉक नं.-31 एवं 34 में स्थित प्रकोष्ठ भवनों को आधिपत्य हेतु तैयार किया जा रहा है, जो कि फिनिशिंग स्तर पर है। सेक्टर-16 ब्लॉक नं.-31 एवं 34 के रिक्त भवन में भवन परिवर्तन की सहमति उपरांत ही भवन आबंटन किया जा सकता है।

माननीय न्यायालय कृपया अवगत हो कि अवर सचिव, छ.ग. शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन के पत्र क्रमांक-ए 03-01/2015/32, नया रायपुर दिनांक 11.03.2015 द्वारा नया रायपुर में राज्य प्रवर्तित मुख्यमंत्री आवास योजना की 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 कि "राज्य शासन योजना के अंतर्गत एल.आई.जी. हेतु राशि रुपये 50,000/- प्रति हितग्राही के मान से भवन निर्माण हेतु अनुदान के रूप में राशि उपलब्ध करायेगा।"

जिसके अनुसार आबंटित भवन के संलग्न मूल्य निर्धारण अनुसार रूपये 50,000/- सब्सिडी राशि प्रदान कर भवन का विक्रय आबंटिती को किया गया है। आवेदिका को आवास ऋण पर भारत सरकार के नियम शर्तों के अनुसार केन्द्रीय अनुदान राशि रूपये 1,16,000/- दिनांक 17.01.2017 को प्रदान किया 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." के अनुसार आवेदिका को अंतरिम आबंटन भवन सेक्टर-16 के भवन क्रमांक-80/113, के स्थान पर यदि आबंटिती सहमत हो, तो वर्तमान सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-33 भवन क्रमांक-33/106 में भवन का आधिपत्य रजिस्ट्री उपरांत 15 दिवस के भीतर प्रदान किया जा सकता है। अन्यथा आबंटिती को प्राप्त सब्सिडी राशि को वापस किये जाने के उपरांत भवन आबंटन के नियम एवं शर्तों के कंडिका-07 अनुसार पंजीयन राशि पर 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा चाही गई अनुतोष पाने की अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन 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 आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका 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-16/01 एफ बी.एल. 80/113 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 दिनांक 17.02.2018 तक 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 प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है, इसका निराकरण सिविल न्यायालय में हो सकता है। अनावेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट जो कि प्राधिकरण में पंजीकृत है, का संप्रवर्तक है। अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्रतिफल प्राप्त किया गया है एवं भू-संपदा भवन क्रमांक-80/113 का आबंटन किया गया है, किंतु अभी तक आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका के द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है। उभय पक्ष के मध्य भू-संपदा के संदर्भ में आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण को आवेदन पर श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि यह सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है। अपितु अधिनियम की धारा-79 के अधीन सिविल न्यायालय के अधिकारिता का वर्जन किया गया 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 के जवाब अनुसार ही आवेदिका को पत्र क्रमांक 2423, दिनांक 25.06.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से एलआईजी प्रकोष्ठ भवन प्रथम तल पर भवन क्रमांक-80/113 आबंटित किया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा 8,50,000/- रुपये प्रतिफल जमा कराया गया है। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है, कि आवेदिका द्वारा केंनरा बैंक पचपेड़ी नाका रायपुर से आवास ऋण 8,20,000/- रुपये प्राप्त किया गया, जो बैंक ड्राफ्ट द्वारा अनावेदक को जमा किया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदिका को भवन क्रय प्रयोजनार्थ ऋण लेने हेतु एन.ओ.सी. पत्र क्रमांक-2423, दिनांक 25.06.2016 द्वारा जारी किया गया। किंतु अनावेदक का कथन एवं तर्क है कि उक्त एन.ओ.सी. में अनावेदक द्वारा निम्नानुसार शर्त अधिरोपित किया गया था।
 “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 एवं अविक्रीत भवन के निर्माण में होने वाले व्यय को अनावेदक द्वारा पूर्ण से वहन करने की स्थिति में नहीं होने के कारण सेक्टर 16 में प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण कार्य रोका गया। अनावेदक का यह तर्क उनके दृष्टिकोण से उचित है किंतु उसमें आवेदिका की कोई त्रुटि दोष अथवा चूक नहीं है। चूंकि आवासीय ऋण के एवज में संबंधित वित्तीय संस्थाओं केंनरा बैंक द्वारा ब्याज राशि आवेदिका से वसूल की गई है, इसलिये अनावेदक का यह शर्त माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत के परिपेक्ष्य में ग्राह्य योग्य नहीं है।

‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindam Raghavan (2019)** 5 SCC 725, Hon’ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-

‘6.7. A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08.05.2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of such one-sided clauses in an agreement constitutes an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protections Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder.’

7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyer’s agreement dated 08.05.2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat Purchaser. The Appellant/Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual terms तथा Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 Hon’ble Supreme Court laid down the following judicial precedent that the term of the agreement authored by the developer does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developers to comply with the contractual obligation to provide that house with the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of service

भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-23 का प्रावधान कहता है कि (17)What consideration and objects are lawful, and what are not, it says that the consideration or object of an agreement is lawful, unless, it is forbidden by law; or is of such a nature that, if permitted, it would defeat the provisions of any law; or is, fraudulent; or involves or implies, injury to the person or property of another; or the Court regards it as immoral, or opposed to public policy. In each of these cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every Agreement of which the object or consideration is unlawful is void to the extent it is ‘opposed to public policy.’ अतः अनावेदक का तर्क एवं जवाब ग्राह्य योग्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि सेक्टर-16 प्रकोष्ठ भवन 80/113 का निर्माण कार्य प्लॉथ स्तर पर है व ब्लॉक नंबर-31 एवं 34 में स्थित प्रकोष्ठ भवनों को आधिपत्य हेतु तैयार किया जा रहा है जो कि फिनिश स्तर पर है, जिसे आवेदिका द्वारा भवन प्रवर्तन की सहमति उपरांत ही भवन आबंटन किया जा सकता है, स्पष्ट है कि आधिपत्य प्रदान करने की स्थिति में अनावेदक अभी भी नहीं है। भवन का निर्माण नियम समयावधि में अनावेदक द्वारा पूर्ण नहीं किया गया है, अतः अनावेदक का यह तर्क एवं जवाब स्वीकार योग्य नहीं है, कि आबंटिती को प्राप्त सब्सिडी की राशि वापिस करने के उपरांत भवन आबंटन के नियमों व शर्त अनुसार पंजीयन राशि की 10 प्रतिशत राशि की कटौती कर शेष राशि लौटाई जाएगी अधिनियम की धारा-18 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“रकम का लौटाया जाना और प्रतिपूर्ति-(1)यदि संप्रवर्तक-(क) विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट तारीख सम्यक् रूप से पूरा करने में यथा स्थिति किसी अपार्टमेंट भू-खंड या भवन को तैयार करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह, उपलब्ध किसी अन्य उपचार या प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहत होना चाहता है तो, यथास्थिति उस अपार्टमेंट भूखंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से प्रतिकर लौटाने का दायीं होगा।”

अनावेदक द्वारा आवेदिका को अन्य ब्लॉक में अन्य फ्लोर पर आबंटन का विकल्प लिया गया किंतु आवेदिका द्वारा अस्वीकार करते हुए प्रोजेक्ट से निर्गत होने की इच्छा जारी की गई। छ.ग. भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“संप्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा देय ब्याज की दर-यथास्थिति, संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को या आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी”

परंतु यह कि यदि भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की मार्जिनल लागत उपयोग में नहीं है, तो इसे ऐसे बेंचमार्क ऋणदाता दरों से प्रतिस्थापित किया जायेगा, जिस पर भारतीय स्टेट बैंक, आम जनता को ऋण देने हेतु समय-समय पर निर्धारित कर सकेगा।

जहाँ अधिनियम में विशिष्ट रूप से प्रावधान उपबंधित हो, वहाँ प्राधिकरण को अन्य विकल्प विचारण का विवेकाधिकार शेष नहीं रह जाता है। माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक-272/2024 नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण विरुद्ध अरविंद कुमार वर्मा में अवधारित

किया गया 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 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.

अतः भुगतान किये गये प्रतिफल पर मई, 2019 से ब्याज अधिनियम के प्रावधान के अधीन देय होगा, किंतु अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है कि कोविड 19 वैश्विक महमारी के दौरान कुछ भी कार्य नहीं किया जा सका था, अतः उक्त कालवधि के लिये ब्याज भुगतान योग्य नहीं होगा। अर्थात् मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक की अवधि ब्याज के लिये गणना में नहीं ली जाएगी। अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य है कि यह योजना किफायती दर पर आवास प्रदान किये जाने की योजना है जिसके लिये हितग्राहियों को भारत सरकार द्वारा निर्धारित बैंक से ऋण राशि प्राप्त करने पर देय ब्याज पर अनुदान की पात्रता होगी। किंतु न तो आवेदक द्वारा और न ही अनावेदक द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि वित्त प्रदाता बैंक को ब्याज अनुदान का भुगतान किया गया है, यदि वित्त प्रदाता बैंक द्वारा ब्याज अनुदान प्राप्त करते हुए आवेदिका पर ब्याज अधिरोपित नहीं किया गया है उस स्थिति में आवेदिका को देय राशि में ब्याज अनुदान की राशि कटौती की जाएगी। यदि चूँकि मकान बना ही नहीं है एवं आधिपत्य प्राप्त ही नहीं हुआ है और ब्याज अनुदान प्राप्त करते हुए समायोजित नहीं किया गया है, उस स्थिति में आवेदिका को परिगणित अवधि के लिये संपूर्ण ब्याज प्राप्त करने की अधिकारिता होगी। किंतु कोविड 19 वैश्विक महमारी की कालवधि की गणना नहीं की जाएगी।

अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट केन्द्र प्रवर्तित लोकहित की प्रधानमंत्री शहरी आवासीय योजना से संबंधित भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसे अनावेदक संस्था जो कि एक लोक कल्याणकारी राज्य की आवास बनाने वाली शासन नियंत्रित राज्य शासन का उपक्रम है, के द्वारा विकसित की जा रही है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट को अनावेदक संस्था द्वारा न हानि न लाभ के सिद्धान्त पर परिचालित किया जा रहा है। अपर्याप्त बुकिंग कोविड-वैश्विक महमारी एवं अन्यान्य ऐसे अनेक कारण जिस पर अनावेदक संस्था का कोई नियंत्रण नहीं था, के कारण समय पर उक्त प्रोजेक्ट

को पूर्ण करना संभव नहीं हुआ किन्तु उसके लिए अनावेदक संस्था की कोई चूक, त्रुटि व दोष नहीं है। अनावेदक संस्था 10% बुकिंग चार्ज की कटौती कर जमा राशि वापस करने को तैयार है। इसके साथ ही नवा रायपुर, अटल नगर में अनावेदक निर्मित अन्य ब्लॉक में समान तल पर वैकल्पिक फ्लैट उपलब्ध कराने को तैयार है। अतः या तो वैकल्पिक फ्लैट के लिए प्राधिकरण द्वारा आदेश किया जाये अथवा अनावेदक संस्था की शर्त पर बुकिंग राशि वापस करने का निर्देश प्राधिकरण द्वारा दिया जाये। प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया, यह सही है कि अनावेदक संस्था एक शासन नियंत्रित शासकीय उपक्रम है। आलोच्य भू-संपदा प्रोजेक्ट लोकहित की केन्द्र प्रवर्तित योजना का हिस्सा है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि यद्यपि आवेदक द्वारा याचित अनुतोष में ऐसा कोई विकल्प नहीं दिया गया है किन्तु यदि आवेदक सहमत हो, उस स्थिति में अनावेदक समान तल पर नवा रायपुर, अटल नगर में अनावेदक संस्था में समान परिमाण का फ्लैट उपलब्ध करवा सकता है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक को यह आदेश दिया जाता है कि 60 दिवस के भीतर नवा रायपुर, अटल नगर में प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट क्रमांक 80/113 के स्थान पर समान तल पर वैकल्पिक फ्लैट उपलब्ध करावें।
 2. अनावेदक द्वारा 60 दिवस के भीतर वैकल्पिक फ्लैट उपलब्ध नहीं करवाये जाने की दशा में अनावेदकगण, आवेदिका से प्राप्त प्रतिफल 8,50,000/— 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 मई, 2019 से फरवरी, 2020 एवं अप्रैल, 2022 से दिसम्बर, 2024 अर्थात् 40 माह हेतु ब्याज राशि 3,14,500 रु. अर्थात् कुल राशि 11,64,500/— रुपये 45 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष