



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02633

— समक्ष —

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

- (1) श्री खिलावन सिंग साहू, पिता—श्री धनंजय राम साहू,
- (2) श्रीमती सरिता श्रवण, पति—श्री खिलावन सिंग साहू,
निवासी—श्रवण हाउस क्रमांक—51/के, सिविल लाईन,
वार्ड क्रं.—07, पथरागुड़ा, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

छ.ग. हाउसिंग बोर्ड सीपीडी-1,
द्वारा—(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) श्री 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—10/03/2025)

आवेदक श्री खिलावन सिंग साहू, एवं श्रीमती सरिता श्रवण, निवासी—श्रवण हाउस क्रमांक—51/के, सिविल लाईन, वार्ड क्रं.—07, पथरागुड़ा, जगदलपुर, जिला—बस्तर (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 अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण का गठन दिनांक 12.02.2004 को छ.ग. आवास बोर्ड अधिनियम, 1972 के तहत किया गया था, जिसका प्राथमिक उद्देश्य “सभी के लिये घर” उपलब्ध कराना और छ.ग.सरकार के तत्वाधान में शहरी विकास पहल करना था। अनावेदक 1963 से रायपुर शहर के विकास के लिये एक महत्वपूर्ण इकाई रहा है। वर्तमान में “कमल विहार आम

आदमी की योजना” सहित विभिन्न परियोजनाओं को क्रियान्वित करने में लगा हुआ है, जिसका उद्देश्य बेहतर बुनियादी ढांचे और आधुनिक सुविधाओं के साथ किफायती आवास प्रदान करना है। विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों को लक्षित करना। अनावेदक का प्राथमिक अधिदेश सभी के लिये किफायती आवास सुनिश्चित करना है, विशेष रूप से ई.डब्ल्यू.एस. और एल.आई.जी. खंडों के लिये। ताकि शहरी आवास क्षेत्रों में आवास की कमी को पूरा किया जा सके। कमल विहार जैसी परियोजनाओं को किफायती लागत पर विश्व स्तरीय सुविधायें प्रदान करने, समावेशिता सुनिश्चित करने और शहर के सामाजिक आर्थिक विकास को बढ़ावा देने के उद्देश्य से प्रारंभ कर दिया गया है। सरकार के अधीन एक एजेंसी होने के नाते अनावेदक की विश्वसनीयता ने स्वभाविक रूप से उस पर जनता के साथ अपने व्यवहार में पारदर्शिता, दक्षता और जवाबदेही के उच्चतम मानकों को बनाये रखने का दायित्व डाला गया है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण पर जताया गया भरोसा इस कथित विश्वसनीयता से उत्पन्न होता है, जिसे अनावेदक की प्रचार सामग्री में दिये गये आश्वासनों से और भी मजबूती मिलती है। अनावेदक के विज्ञापनों और प्रचार सामग्री में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि इकाईयों का कब्जा पूर्ण विक्रय मूल्य प्राप्त होने पर निर्दिष्ट समय सीमा के भीतर सौंप दिया जायेगा। इससे आवेदकगण की ओर से एक वैध उम्मीद पैदा हुई कि अनावेदकगण विशेष रूप से एक सरकारी समर्थित इकाई के रूप में इसकी स्थिति को देखते हुये अपनी प्रतिबद्धताओं का सम्मान करेगा। आवेदकगण अनावेदक के विज्ञापनों और प्रचारों के आधार पर एल.आई.जी. में अपने जीवन भर की बचत निवेश करने और उसी घर को खरीदने के लिये ऋण प्राप्त करने के लिये इच्छुक था। आवेदकगण के आवेदन के आधार पर अनावेदकगण द्वारा कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 8,50,000/- में एल.आई.जी. इकाई नं.-सेक्टर-16/2एफ बी.एल-37/201 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 स्टेट बैंक ऑफ इंडिया 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। आवेदकगण द्वारा अनावेदक को उनकी संतुष्टि के लिये आबंटन पत्र में उल्लेखित समयावधि से पूर्व ही रूपये 8,50,000/- का पूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया है और अनावेदकगण द्वारा जारी किये गये लेजर खाते से स्पष्ट है। अनावेदक के ऑनलाईन पोर्टल से आवेदकगण द्वारा प्राप्त किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कई महीनों तक जान-बूझकर ऑनलाईन पोर्टल पर 2019-2020 की तारीख दर्शाने वाले भुगतान की गलत तारीख दर्ज की थी, जिससे आवेदकगण को परेशान रखा गया और अनावेदकगण के कार्यालय द्वारा दी गई उसी गलती को ठीक करने के लिये एक जगह से दूसरी जगह और एक

टेबल से दूसरी टेबल पर दौड़ना पड़ा, जिसे अंततः 7-8 महीनों के संघर्ष के पश्चात् अनावेदकगण के कार्यालय द्वारा ठीक किया गया। 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 बार-बार अनावेदकगण से संपर्क किया गया आधिपत्य और हस्तांतरण विलेख प्रदान करने का अनुरोध किया गया। क्योंकि अनावेदकगण की विलंब और लापरवाही के कारण आवेदकगण को भारी वित्तीय तनाव का सामना करना पड़ रहा है। पूरी अवधि के दौरान आवेदकगण को प्राप्त ऋण की ई.एम.आई का भुगतान करने के लिये मजबूर होना पड़ा। क्योंकि आबंटित इकाई आज तक तैयार नहीं हुई है। बार-बार अनुरोध करने पर अनावेदकगण द्वारा कहा गया कि उनकी प्रक्रियाओं के अनुसार शीघ्र ही कब्जा प्रदान कर दिया जायेगा, परन्तु आवेदकगण के सभी प्रयास व्यर्थ हुये हैं। संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने के बावजूद बुक किया गया और आबंटित किया गया। मकान न तो तैयार है और न ही आवेदकगण को कोई उचित जवाब दिया गया है। आवेदकगण द्वारा कई अवसरों पर 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 आवेदकगण को बहुत आर्थिक दबाव में डाल दिया है। अनावेदकगण के अधिकारियों के लापरवाही पूर्ण व्यवहार से मजबूर होकर आवेदकगण द्वारा प्रभावी कानूनों के अनुसार जमा राशि को ब्याज सहित वापस करने का निवेदन किया गया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा मौजूद कानूनों को एकतरफ देखते हुये अनावेदकगण के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया गया और आवेदकगण को किसी भी ब्याज का हक देने से इंकार कर दिया गया, जिसके पश्चात् आवेदकगण द्वारा कई बार अनावेदकगण के कार्यालय में जाकर कारण पूछा गया और बताया गया कि आवेदकगण के पास उस समय दूसरा घर लेने का अवसर है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया और आवेदकगण के सभी अनुरोधों को अस्वीकार कर दिया गया। 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 प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। बिना किसी अतिरिक्त लागत या प्रभार के आवेदकगण के पक्ष में पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने तथा पूर्ण परियोजना के साथ-साथ आश्वासित इकाई का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आश्वासित इकाई के आधिपत्य में विलंब के लिये मूल राशि प्राप्ति होने की तिथि से लेकर आश्वासित परियोजना को पूरा करने के पश्चात् आवेदकगण को वास्तविक कब्जा दिये जाने तक ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा बैंक को भुगतान किया गया ब्याज का भुगतान करने, आवेदकगण के पक्ष में रूपये 10 लाख मुआवजा 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 किया गया है। आवेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-3 में किये गये कथन में यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। क्योंकि उपरोक्त प्रकरण में आवेदकगण द्वारा जो अनुतोष चाहा गया है, वह सिविल प्रकृति का है, इस कारण से उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय सिविल न्यायालय को है, इस प्रकार आवेदकगण का आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदकगण द्वारा कंडिका-04 में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि 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। आवेदकगण द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 10.03.2016 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 द्वितीय तल पर भवन क्रमांक-37/2021, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रुपये 30,000/-, प्रथम किश्त दिनांक 30.08.2016 का राशि रुपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 01.12.2016 को रुपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 01.04.2017 को रुपये 1,20,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 31.07.2017 को रुपये 1,20,000/-, पंचम किश्त दिनांक 31.10.2017 को रुपये 1,20,000/- एवं छठवाँ किश्त दिनांक 30.01.2018 को रुपये 1,20,000/-, इस प्रकार कुल राशि रुपये 8,50,000/- आवेदकगण 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 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, 2018 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 मुख्यालय के आदेश पत्र दिनांक 27.07.2019 के माध्यम से सेक्टर-16 एवं 34 में कुल 1752 नग भवनों को निर्माण कार्य में यथास्थिति में रोक कर निर्माण कार्य में कटौती किया गया है।

आवेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 30.12.2022 को 10 प्रतिशत ब्याज सहित राशि वापसी करने निवेदन किया गया था। तदपश्चात् प्रक्षेत्र कार्यालय के कार्यालयीन पत्र दिनांक 05.01.2023 के द्वारा आबंटिती के भवन आबंटन नियम शर्तों के बिन्दु क्रमांक-07 के द्वारा अवगत कराया गया 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।

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 रूपये 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।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। कि 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-37/201, के स्थान पर यदि आबंटिती सहमत हो, तो वर्तमान सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-31, 32 एवं 33 में रिक्त भवन में भवन परिवर्तन कर का आधिपत्य आधिपत्य रजिस्ट्री उपरांत 15 दिवस के भीतर प्रदान किया जा सकता है। अन्यथा आबंटिती को भवन आबंटन के नियम एवं शर्तों के कंडिका-07 अनुसार पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी। अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण द्वारा चाही गई अनुतोष पाने की अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण 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 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-16/02 एफ बी.एल. 37/201 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 फरवरी, 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-37/201 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 दिनांक 25.06.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से एल.आई.जी प्रकोष्ठ भवन प्रथम तल पर भवन क्रमांक-37/201 आबंटित किया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा 8,50,000/- रुपये प्रतिफल जमा कराया गया है। आवेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा स्टेट बैंक ऑफ इंडिया 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 आवेदकगण को भवन क्रय प्रयोजनार्थ ऋण लेने हेतु एन.ओ.सी. पत्र क्रमांक-1649, 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, 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।

अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि सेक्टर-16 प्रकोष्ठ भवन 37/201 का निर्माण कार्य स्ट्रक्चर तैयार है व ब्लॉक नंबर-31, 32 एवं 33 में स्थित प्रकोष्ठ भवनों को आधिपत्य हेतु तैयार किया जा रहा है जो कि फिनिश स्तर पर है, जिसे आवेदकगण 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 अन्यफूलोर पर आबंटन का विकल्प लिया गया किंतु आवेदकगण 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।

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। अनावेदकगण द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि आवेदकगण चाहे तो अंतरिम आबंटन भवन सेक्टर-16 के भवन क्रमांक-37/201 के स्थान पर यदि आबंटिती सहमत हो, तो वर्तमान में सेक्टर-16 के ब्लॉक नं.-31, 32 एवं 33 में रिक्त भवन में भवन परिवर्तन कर का आधिपत्य रजिस्ट्री उपरांत 15 दिवस के भीतर प्रदान किया जा सकता है। अन्यथा अनावेदकगण द्वारा आबंटिती को भवन आबंटन के नियम एवं शर्तों के कंडिका-07 अनुसार पंजीयन राशि का 10% की कटौती की जाकर शेष राशि वापस करने को तैयार है। अनावेदक का जवाब एवं तर्क स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदकगण को प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि अनावेदकगण द्वारा फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया जाता है, तो अधिनियम की धारा-18 अंतर्गत भुगतान की गई राशि पर ब्याज देने हेतु उत्तरदायी है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा वचन दिया गया है कि वह तीन माह के भीतर प्रश्नगत फ्लैट का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपने को तैयार है, जिसमें आवेदक द्वारा सहमति प्रदान की गई है। यदि अनावेदक द्वारा दिया गया वचन को पूरा नहीं करता है, तो वह अधिनियम की धारा-18 के अंतर्गत ब्याज राशि प्रदान करने हेतु उत्तरदायी होंगे।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदकगण को यह आदेश दिया जाता है कि अनावेदक तर्क के दौरान प्रदर्शित सहमति अनुसार 90 दिवस के भीतर नवा रायपुर, अटल नगर में प्रश्नगत भू-संपदा फ्लैट क्रमांक-37/201 का कार्य संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण कर आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदकगण को उपलब्ध करावें।
 2. अनावेदक द्वारा 90 दिवस के भीतर वैकल्पिक फ्लैट उपलब्ध नहीं करवाये जाने की दशा में अनावेदकगण, आवेदकगण 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 फरवरी, 2018 से जून, 2025 अर्थात् 6 वर्ष 6 माह हेतु ब्याज राशि 6,13,275/- रुपये अर्थात् कुल राशि 14,63,275/- रुपये 45 दिवस के भीतर वापिस करें।

3. अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य सौंपने के विलंब किये जाने के कारण 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 7,863/- रूपये प्रति महीने भुगतान करेगा।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष