छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02934**

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

(1) श्रीमती मीरा देवी, पति–श्री अमृत लाल महाराज,
(2) श्री अमृत लाल महाराज, पिता–श्री जे.एन. महाराज,
पता–ब्लॉक–1, फ्लैट नं.–2बी, सिंगापुर सिटी,
मोहबा बाजार के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदकगण

विरूद्ध

(1) संपदा अधिकारी,
छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
पता–पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक भवन,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता–रजिस्ट्री ऑफिस के सामने, दक्षिण पूर्ण कार्नर,
सेक्टर–27, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना'', नवा रायपुर, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA070718000487

आदेश
(दिनाँक–03/09/2025)

आवेदिका श्रीमती मीरा देवी एवं श्री अमृत लाल महाराज, पता–ब्लॉक–1, फ्लैट नं.–2बी, सिंगापुर सिटी, मोहबा बाजार के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदकगण आपस में पति पत्नी है, जो अनावेदकगण के विज्ञापन के

आधार पर मुख्यमंत्री सह–प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सेक्टर–16 नवा रायपुर में सारी औपचारिकता पूर्ण कर संयुक्त रूप से दिनाँक 30.07.2016 को आवेदिका के पक्ष में अंतरिम आबंटन आदेश दिनाँक 16.04.2016 के आधार पर एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक सेक्टर–16 के तृतीय तल ब्लॉक नं.–77, मकान नं.–306 को आबंटित किया गया था। उपरोक्त आबंटित भवन का मूल्य अनावेदकगण द्वारा रूपये 8,50,000/– जमा करने हेतु उक्त पत्र जारी किया गया था, जिसमें पंजीयन राशि 30,000/– जमा सहित राशि रूपये 8,53,635/– दिनाँक 03.06.2019 तक सपूंर्ण राशि जमा कर दिये गये हैं और तीन वर्ष पश्चात् अर्थात् मई, 2019 तक अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को आबंटित भवन के नाम से निःशुल्क रजिस्ट्री कर उपरोक्त भवन का कब्जा देना था। आवेदकगण द्वारा एस.बी.आई. बैंक, शाखा कोरबा से त्रिपक्षीय अनुबंध दिनाँक 26.10.2016 को कर आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के द्वारा मुख्यमंत्रीा सह–प्रधानमंत्री आवास योजना में राशि 7,65,000/– का आवास ऋण दिनाँक 26.10.2016 को एस.बी.आई. बैंक, शाखा कोरबा द्वारा आवास ऋण स्वीकृत किया गया था। आवास ऋण प्राप्त करने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज की सब्सिडी रूपये 2,50,000/– का प्रावधान था, परन्तु आवेदकगण को अभी तक कुछ भी रकम सब्सिडी की राशि प्राप्त नहीं हुई हे। इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 10.06.2024 को पत्र क्रमांक–24 के माध्यम से जनरल मैनेजर, नेशनल हाउसिंग बैंक, नई दिल्ली को पत्र प्रेषित किया गया था, परन्तु आज दिनाँक तक एक भी पैसा सब्सिडी के रूप में आवेदकगण को प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को दिनाँक 01.10.2024 को पत्र के माध्यम से आधिपत्य दिलवाने हेतु निवेदन किया गया था, परन्तु आज दिनाँक तक अनावेदकगण के द्वारा आबंटित भवन प्रदान नहीं किया गया। जबकि आवेदकगण के द्वारा अनावेदकगण को ऋण लेकर संपूर्ण रकम तय सीमा के भीतर भुगतान कर दिये गये हैं। आवेदकगण द्वारा अनावेदकगण को आबंटित भवन की रकम अदा करने पर अभी तक ऋण की रकम व ब्याज सहित रूपये 12,95,000/– ऋण बैंक को भुगतान कर चुका है, उसके पश्चात् भी आज दिनाँक तक आवेदकगण को अनावेदकगण द्वारा न ही जमा रकम और न ही आबंटित भवन को दिया गया है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा आवेदकगण द्वारा उपरोक्त आबंटित मकान को दी गई संपूर्ण राशि वर्ष 2018 से 12 प्रतिशत ब्याज सहित दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा 09 वर्षों तक किराये के मकान में रहने के कारण किराये पर दी गई राशि एवं मानसिक व आर्थिक फलस्वरूप संयुक्त रूप से रूपये 8 लाख दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को दिलाये जाने को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

आवेदकगण द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने 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 आवेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका–3 के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक द्वारा अनुतोष चाहा गया है, वह सिविल नेचर का है और उसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रथम दृष्टया प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में न होने से निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदकगण केन्द्र सरकार एवं राज्य शासन के महात्वाकांक्षी योजना ''सबके लिये आवास'' के तहत् 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 जून, 2025 के स्थिति में 3984 नग एल. आई.जी. के विरूद्ध 1107 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरूद्ध 1886 नग भवनों का आबंटित किया गया है। आवेदिका द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनाँक 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 दिनाँक 14.03.2016 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/– प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनाँक 30.07.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर–16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन द्वितीय तल पर भवन क्रमांक–77/306, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/–, प्रथम किश्त दिनाँक 02.11.2016 का राशि रूपये 1,70,000/–, द्वितीय किश्त दिनाँक 02.12.2016 को रूपये 1,70,000/–, तृतीय किश्त दिनाँक 23.05.2017 को रूपये 1,20,000/–, चतुर्थ किश्त दिनाँक 30.08.2017 को रूपये 1,20,000/–, पंचम किश्त दिनाँक 04.01.2018 को रूपये 1,20,000/– छटवाँ किश्त दिनाँक 05.02.2018 को रूपये 1,20,000/– एवं सप्तम किश्त दिनाँक 31.08.2018 को रूपये 3,635/– इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,53,635/– 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 दिनाँक 30.07.2016 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."

पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरूद्ध 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 विरूद्ध पंजीयन में कमी के कारण उन ब्लॉकों के आबंटितियों से सहमति प्राप्त कर सेक्टर–16 के ब्लॉक नं.–31, 32 एवं 33 मे आबंटन किया गया है।

छत्तीसगढ़ 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, 2019 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था, किन्तु पंजीयन में कमी, आबंटित भवनों के विरूद्ध 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.–77 हेतु पर्याप्त पंजीयन न होने के कारण निर्माण कार्य को क्रमशः प्लिंथ स्तर पर स्थिर रखा गया है तथा मण्डल मुख्यालय के आदेश दिनाँक 27.07.2019 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 दिनाँक 03.06.2019 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 उस स्थिति को देखते हुये आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर जिन भवनों का निर्माण कार्य पूर्णतः की ओर है। ऐसे भवन को आबंटित किये

जायेंगे। तत्संबंध में सेक्टर–16 ब्लॉक नं.–38 में प्रकोष्ठ भवन क्रमांक–38/306 में परिवर्तन कर भवन के पट्टा विलेख का पंजीयन कार्य संपन्न कर आधिपत्य प्रदान किया जाना प्रस्तावित है। ब्लॉक एवं भवन क्रमांक परिवर्तन हेतु पूर्व में आपको आबंटित तल के अनुरूप वर्तमान में समकक्ष तल पर उपलब्ध भवन या उसके निकटस्थ तल पर भवन आबंटन में प्राथमिकता आपकी सहमति के पश्चात् दी जावेगी। उक्त भवन परिवर्तन के लिये किसी भी प्रकार का शुल्क पारित नहीं किया जायेगा। आबंटित भवन का जिसका नक्शा संशोधित 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 तथा कार्यालय में संपर्क कर संलग्न प्रारूप में सहमति पत्र संलग्न जमा करने का कष्ट करें'' सूचित किया गया, जिसके संबंध में आवेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक सहमति प्रस्तुत नहीं किया गया है।

सेक्टर–16 में निर्मित एल.आई.जी. प्रकोष्ठ ब्लॉक नं.–31, 32 एवं 33 में कुल 384 निर्मित भवन के विरूद्ध कुल 210 भवनों का आधिपत्य मण्डल द्वारा आबंटितियों को सौंपा जा चुका है। अन्य ब्लाकों जिनका निर्माण कार्य अपूर्ण है, उन आबंटितियों का सहमति उपरांत उपरोक्त निर्मित ब्लॉक 31, 32, 33 एवं 34 में भवन परिवर्तन किया जा रहा है।

आवेदकगण द्वारा दिनाँक 03.06.2024 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया है कि आवेदकगण द्वारा भवन में रूपये 7,65,000/– एस.बी.आई., शाखा–कोरबा से ऋण लिया गया था, आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी का प्रावधान है, परन्तु ब्याज सब्सिडी की राशि आज दिनाँक तक अप्राप्त है। अतः ब्याज सब्सिडी अतिशीघ्र खाता में जमा करने आवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनाँक 10.06.2024 के माध्यम से जनरल मैनेजर, नेशनल हाउसिंग बैंक, न्यू दिल्ली की ओर पत्र प्रेषित कर दिया गया कि आबंटिती द्वारा मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना में राशि रूपये 7,65,000/– का आवास ऋण दिनाँक 26.10.2016 को एस.बी.आई., शाखा–कोरबा द्वारा स्वीकृत किया गया था। आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी का प्रावधान है। आबंटिती द्वारा सब्सिडी अतिशीघ्र खाता में जमा करने का कष्ट करेंगे।

आवेदकगण द्वारा दिनाँक 09.05.2022 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया है कि आवेदकगण द्वारा निर्धारित समय दिनाँक 01.02.2018 को पूरी राशि रूपये 8,50,000/– एस.बी.आई. से ऋण लेकर जमा कर दिया गया है। परन्तु आज दिनाँक तक 06 वर्ष पूर्ण हो चुका मकान का आधिपत्य नहीं सौंपा गया है, जिससे बैंक का ऋण पटाने में कठिनाई हो रही है। यह भी बताने का कष्ट करेंगे कि कब तक मकान मिलेगा एवं सब्सिडी की राशि मिलेगी या नहीं। उक्त

संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनाँक 12.05.2022 के माध्यम से श्री दीपक बत्रा एण्ड एसोसिएट्स (सी.ए.) एवं जनरल मैनेजर, नेशनल हाउसिंग बैंक, न्यू दिल्ली की ओर लेख किया गया कि आबंटिती द्वारा मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना में राशि रूपये 8,34,000/- का आवास ऋण दिनाँक 18.10.2016 को एस.बी.आई. द्वारा स्वीकृत किया गया था। आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी का प्रावधान है। वर्तमान में आबंटिती को आबंटित भवन आठवाँ तक तक पूर्ण है तथा फिनिशिंग कार्य प्रगति पर है। आबंटिती के आवेदन पर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किया गया। तत्संबंध में महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पत्र दिनाँक 26.07.2024 के माध्यम से सूचित किया गया कि ''शिकायतकर्ता द्वारा कोई यूनिक आई.डी. उपलब्ध नहीं कराई गई है'' इसलिये एनएचबी के पास प्रस्तुत करने के लिये ऐसी को जानकारी नहीं है। इसके अतिरिक्त दिनाँक 01.11.2019 को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना-क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी योजना के कार्यान्वयन के लिये भारतीय स्टेट बैंक को केन्द्रीय नोड एजेंसी के रूप में पहचाना है, इसलिये एस.बी.आई. अपने दावों को एनएचबी के माध्यम से संसाधित करने की आवश्यकता नहीं हैं। तदानुसार आवेदकगण स्थिति जाने या आगे के प्रश्न के लिये एस.बी.आई. से संपर्क कर सकता है, मण्डल कार्यालय को प्रेषित किया गया।

आवेदकगण द्वारा दिनाँक 01.10.2024 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया कि आवेदकगण आबंटित भवन का आधिपत्य वर्ष 2018 तक देना था, किन्तु आज दिनाँक तक आधिपत्य नहीं प्राप्त हुआ है। कार्यालय में जानकारी लेने पर भी उचित जानकारी प्राप्त नहीं हो पा रही है। आवेदकगण द्वारा एस.बी.आई. बैंक से ऋण लेकर भवन का आवेदन दिया गया था, जिसकी पूरी राशि आवेदकगण द्वारा नियम अनुसार तय समय पर जमा करवा दी गई है। आवेदकगण अब तक ऋण का राशि रूपये 12,95,078.97/- भुगतान कर दिया गया है, परन्तु अभी तक किराया पर आवेदकगण को रहना पड़ता है। जल्द से जल्द भवन का आधिपत्य दिलवाये एवं अलग कोई फीस हो, तो उसे माफ करने अथवा रूपये 12,95,079.98 + 45,322/- कुल 13,40,401.00/- रूपये का भुगतान करें।

उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण से अनुरोध है कि प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजना के नियमानुसार केन्द्र शासन द्वारा लोन पर ब्याज सब्सिडी संबंधित बैंक के माध्यम से सीधे आबंटिती को प्रदान किया जाता है, जिसके कारण सब्सिडी विलंब हेतु मण्डल जिम्मेदार नहीं है एवं भवन के विक्रय मूल्य में राज्य शासन की अनुदान राशि 50,000/- का लाभ दिया जाकर भवन का विक्रय मण्डल द्वारा आबंटिती को किया गया था। वर्तमान में सेक्टर-16 में निर्मित एल.आई.जी. प्रकोष्ठ ब्लॉक नंम्बर-31, 32 एवं 33 में कुल 384 निर्मित भवन के विरूद्ध कुल 210 भवनों का आधिपत्य मण्डल द्वारा आबंटितियों को सौंपा जा चुका

है। अन्य ब्लॉकों जिनका निर्माण कार्य अपूर्ण है, उन आबंटितियों की सहमति उपरांत उपरोक्त निर्मित ब्लॉक 31, 32, 33 एवं 34 में भवन परिवर्तन किया जा रहा है। आवेदकगण को अंतरिम आबंटित भवन सेक्टर–16 के भवन क्रमांक–77/306 के स्थान पर यदि आबंटिती सहमत हो, तो सेक्टर–16 के प्लॉट नं.–सी/9 में स्थित प्रकोष्ठ ब्लॉक 31, 32, 33 एवं 34 में अद्यतन रिक्त भवनों में भवन परिवर्तन कर भवन का रजिस्ट्री उपरांत आधिपत्य 01 माह के भीतर दिया जा सकता है। अथवा भवन आबंटन के नियम एवं शर्तों की कंडिका–07 अनुसार पंजीयन राशि का 10 प्रतिशत कटौती की जाकर शेष राशि लौटायी जावेगी तथा जमा राशि पर कोई भी ब्याज देय नहीं होगा। आवेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–5 में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। इस कंडिका में आवेदकगण द्वारा जो सहायता चाही गई है, वह पाने का अधिकारी नहीं है। आवेदकगण किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष पाने के अधिकारी नहीं हैं। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   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 किये जा सकते हैं, 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 आवेदकगण भू–संपदा परियोजना नवा रायपुर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना आम आदमी की योजना सेक्टर–16/तृतीय तल, बी.एल.–77/306 का आबंटिती है एवं अनावेदकगण उक्त भू–संपदा परियोजना पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA070718000487** का संप्रवर्तक है। आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा का प्रतिफल 8,50,000/– लेकर भू–संपदा का आधिपत्य मई, 2019 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–77/306 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 ग्राहय 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 आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है अतः आवेदिका 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 आवेदकगण को पत्र क्रमांक–3579, दिनाँक 30.07.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन तृतीय तल पर भवन क्रमांक–77/306 आबंटित किया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदकगण द्वारा 8,53,635/– रूपये प्रतिफल जमा कराया गया है। आवेदकगण द्वारा कथन किया गया है, कि आवेदकगण द्वारा भारतीय स्टेट बैंक, शाखा–कोरबा से आवास ऋण 7,65,000/– रूपये 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–3579, दिनाँक 30.07.2016 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 reservers 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 आवेदकगण की कोई त्रुटि दोष अथवा चूक नहीं

है। चूँकि 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 ग्राहय योग्य नहीं है।

'In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastruture 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 provisons 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 ग्राहय योग्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि सेक्टर–16 प्रकोष्ठ भवन क्रमांक–77/306 का निर्माण कार्य प्लिंथ स्तर पर 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 नही 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 हैः–

''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 फलोर 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 हैः–

"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, वहॉ 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 विरूद्ध अरविंद कुमार वर्मा में अवधारित किया गया है किः–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.

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 आवेदकगण 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 आवेदकगण पर ब्याज अधिरोपित नहीं किया गया है उस स्थिति में आवेदकगण 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 आवेदकगण को परिगणित अवधि के लिये संपूर्ण ब्याज प्राप्त करने की अधिकारिता होगी। किंतु कोविड–19 वैश्विक महमारी की कालावधि की गणना नहीं की जाएगी।

अनावेदक द्वारा आवेदकगण को पत्र क्रमांक 7268/सं.अधि./प्रक्षेत्र/19, रायपुर दिनाँक 03.06.2019 द्वारा आबंटित भवन सेक्टर–16/तृतीय तल बीएल–77/306 को परिवर्तित कर सेक्टर–16/तृतीय तल, बी.एल–38/306 में परिवर्तित करते हुए आवेदकगण से सहमति चाही गई थी, यह सहमति 07 दिवस के भीतर बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के 1बी.एच.के. मकान के स्थान पर 2बी.एच.के. मकान दिए जाने का विकल्प दिया गया था, जिस पर आवेदकगण द्वारा कोई प्रतिक्रिया व्यक्त नहीं की गई यद्यपि उक्त प्रतिक्रिया नहीं व्यक्त किए जाने पर अनावेदक को या तो आबंटन निरस्त करना था एवं भुगतान किए गए प्रतिफल को नियमानुसार वापिस करना था अथवा आवेदकगण को बारंबार स्मरण करवाना था, किंतु अनावेदक पक्ष द्वारा घोर उदासीनता बरती गई, वर्तमान में आवेदकगण द्वारा

सुनवाई के प्रक्रम में प्रस्तुत विकल्प को लेने से इंकार किया गया है एवं अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अधीन भुगतान किए गए प्रतिफल की मय ब्याज वापसी चाही गई है, तथापि प्राधिकरण का यह अभिमत है कि अनावेदक पक्ष एक लोक संस्था है, जिसका उद्‌देश्य लाभ हानि रहित नागरिकों को आसान दर पर आवासीय सुविधा उपलब्ध कराना है।

अधिनियम की उद्‌देश्यिका निम्नानुसार हैः–''भू–संपदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथास्थिति, भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या भू–संपदा परियोजना का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में सुनिश्चित करने तथा भू–संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने और विवाद के शीघ्र समाधान के लिए एक न्याय–निर्णायक तंत्र की स्थापना और भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण तथा न्याय–निर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों, निदेशों अथवा आदेशों के विरूद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए भी एक अपील अधिकरण की स्थापना करने और उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने के लिए अधिनियम भारत गणराज्य के सड़सठवें वर्ष में संसद द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित होः–'' अधिनियम में विवादों के शीघ्र समाधान पर जोर दिया गया है, अनावेदक पक्ष एक लोकसंस्था है एवं लाभ हानि रहित उद्‌देश्य से आबद्ध है, यद्यपि आवेदक पक्ष द्वारा मय ब्याज भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी की मॉग की गई है। तथापि भू–संपदा सेक्टर को प्रोन्नत किए जाने के उद्‌देश्य से प्राधिकरण यह उचित महसूस करता है, कि एक सीमित अवधि पर आवेदक अनावेदक के विकल्प पर विचार करें।

अनावेदक के विद्धान 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 महामारी 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 आवेदकगण द्वारा याचित अनुतोष में ऐसा कोई विकल्प नहीं दिया गया है, किन्तु यदि आवेदकगण सहमत हो, उस स्थिति में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत विकल्प दिनाँक 03.06.2019 पर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2 बी.एच.के. का फ्लैट उपलब्ध करवा सकता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. अनावेदक पक्ष को यह आदेश दिया जाता है कि 30 दिवस के भीतर नवा रायपुर, अटल नगर में प्रश्नगत भू–संपदा फ्लैट क्रमांक–77/306 के स्थान पर बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के सेक्टर–16 में तृतीय तल पर बी.एल.–38/306 का आधिपत्य मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदकगण को उपलब्ध करावें।

2. आवेदकगण द्वारा सहमत नहीं होने एवं आधिपत्य प्राप्त नहीं करने पर अनावेदक, आवेदकगण को प्रदत्त प्रतिफल 8,53,635/– रूपये 45 दिवस के भीतर वापस करें।

3. आवेदकगण द्वारा सहमत होने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष द्वारा 30 दिवस के भीतर सेक्टर–16 में तृतीय तल पर बी.एल.–38/306 का आधिपत्य मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदकगण को उपलब्ध नहीं करवाए जाने पर अनावेदक पक्ष 45 दिवस के भीतर भुगतान किए गए प्रतिफल 8,53,635/– रूपये पर 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 कोविड अवधि मार्च 2020 से फरवरी 2022 अर्थात् 02 वर्ष छोड़कर अर्थात् 06 वर्ष 04 माह में से दो वर्ष छोड़कर अर्थात् 04 वर्ष 04 माह के लिए ब्याज राशि 4,10,598/– रूपये अर्थात् कुल राशि 12,64,233/– रूपये वापिस करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष