छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03554**

– समक्ष –

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

श्रीमती दीप्ति पारेख, पति–श्री दिलीप पारेख,
पता–मेन रोड बखरूपारा,
जिला–नारायणपुर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

(1) संपदा अधिकारी,
(2) कार्यपालन अभियंता,
द्वारा–छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
पता–छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक, सेक्टर–19,
नया रायपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री प्रकाश शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–13/05/2026)</u>

आवेदिका श्रीमती दीप्ति पारेख, पति–श्री दिलीप पारेख, पता– मेन रोड बखरूपारा, जिला–नारायणपुर (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 आवेदिका, अनावेदकगण के विज्ञापन के आधार पर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सेक्टर–16, नवा रायपुर में सारी औपचारिकता पूर्ण कर संयुक्त रूप से दिनाँक 25.06.2026 को आवेदिका के पक्ष में अंतरिम आबंटन दिनाँक 21.04.2016 आधार पर एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक–16 के द्वितीय तल ब्लॉक नं.–79, मकान नं.–202 को आबंटित किय गया है। उपरोक्त आबंटित भवन का मूल्य

अनावेदकगण द्वारा रूपये 8,50,000/— जमा करने हेतु उक्त पत्र जारी किया गया था, जिसमें पंजीयन राशि रूपये 30,000/— जमा सहित राशि रूपये 8,50,000/— दिनाँक 08.04.2018 तक संपूर्ण राशि जमा कर दिये गये हैं और तीन वर्ष के पश्चात् अर्थात् मई, 2019 तक अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को आबंटित भवन के नाम से निःशुल्क रजिस्ट्री कर उपरोक्त भवन का कब्जा देना था। आवेदिका दिनाँक 21.04.2016 को अंतरिम आबंटन प्राप्ति दिनाँक से अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समस्त शर्तों का बिना हिल हवाला के अक्षरशः पालन किया गया है। आवेदिका द्वारा संपूर्ण किश्तों की रकम रूपये 8,50,000/— अनावेदकगण को भुगतान करने के पश्चात् अर्थात् 2019 में स्वयं कई बार जाकर अपने भवन द्वितीय तल, 79/202 की भौतिक आबंटन के विषय में जानकारी प्राप्त करना चाहा, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जानकारी प्रदान नहीं किया गया। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को जानकारी हुई कि अनावेदकगण को आवेदिका से संपूर्ण रकम रूपये 8,50,000/— प्राप्त हो गये हैं और आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने के लिये अभी 01 वर्ष लगने की संभावना है, ऐसी जानकारी अनावेदकगण के द्वारा प्रदान की गई। आवेदिका लगभग 02 वर्ष इंतजार के बाद आपके यहाँ स्वयं जाकर पता किया गया, तो अनावेदकगण द्वारा अभी तक मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने की जानकारी दी गई, जिसमें आवेदिका अत्यंत मानसिक रूप से परेशान हुई और अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक आज कल करते हुये आवेदिका के आबंटित भवन की रजिस्ट्री नहीं करायी गई है और न ही कब्जा प्रदान किया गया है। आवेदिका किराये के मकान में निवासरत है, जहाँ रूपये 6,000/— प्रतिमाह किराये देना पड़ता है अर्थात् 9 वर्षों में रूपये 6,48,000/— किराये का अदा किया जा चुके हैं, जिससे आवेदिका आर्थिक रूप से अत्यंत कमजोर हो चूकी है। आवेदिका द्वारा टाटा केपिटल हाउसिंग फाइनेंस, शाखा पचपेड़ी नाका, रायपुर से त्रिपक्षीय अनुबंध दिनाँक 08.04.2018 को कर आवेदिका अनावेदकगण के द्वारा निकाले गये मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना में रूपये 8,50,000/— का आवास ऋण स्वीकृत किया गया था। आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज की सब्सिडी का प्रावधान था, परन्तु आवेदिका को अभी तक कुछ भी रकम सब्सिडी की प्राप्ति नहीं हुई है। इस संबंध में आप नोटिसगणों द्वारा दिनाँक 20.08.2020 को पत्र क्रमांक—5928 के माध्यम से श्री दीपक बत्रा एण्ड एसोसिएट्स को पत्र लिखा गया था, परन्तु आज दिनाँक तक एक भी पैसा सब्सिडी के रूप में मेरी पक्षकार को प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को पजेशन दिलवाने हेतु निवेदन किया गया था, परन्तु आज दिनाँक तक अनावेदकगण द्वारा आबंटित भवन नहीं दिया गया। जबकि आवेदिका के द्वारा अनावेदकगण को ऋण लेकर आपकी संपूर्ण रकम तय सीमा के

भीतर अदा कर दिये गये हैं, उसके पश्चात् भी आज दिनाँक तक आवेदिका को अनावेदकगण द्वारा न ही जमा रकम और न ही आबंटित भवन को दिया गया है।

अनावेदकगण द्वारा पूर्व में आवेदिका को यह बताया गया था कि तकनीकी कारणों से भवन का निर्माण नहीं कर पाये हैं। आप चाहे तो भवन परिवर्तन कर सकते हैं। तब आवेदिका से सेक्टर–34 में द्वितीय तल पर फ्लैट देने के लिये कहा गया था, परन्तु अनावेदकगण के द्वारा आज तक मकान उपलब्ध नहीं कराये पाये। मकान आबंटन दिनाँक से आज दिनाँक तक 09 वर्ष हो चुके हैं, परन्तु आज दिनाँक तक अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को मकान नहीं दे पाये। वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 15.09.2025 में आवेदिका को आबंटित प्रकोष्ठ भवन का परिवर्तन कर द्वितीयत ब्लॉक नं.–79, मकान नं.–202 के जगह सेक्टर–16, ब्लॉक–35, मकान नं.–502 आबंटित किया गया, जिसका अभी तक निर्माण नहीं हो पाया है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा अलग–अलग माध्यम से मेरी पक्षकार को 9 वर्षों से बेवकूफ बना–बनाकर आर्थिक, मानसिक रूप से त्रस्त कर दिये गये हैं।

अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को आबंटित मकान आज दिनाँक तक नहीं दे पाये है और भविष्य दे पाने की कोई संभावना नहीं है। अनावेदकगण द्वारा किये गये कृत्य से आवेदिका मानसिक, आर्थिक रूप से आहत हुई है तथा आवेदिका के अपनी दी गई संपूर्ण राशि हेतु आवेदिका द्वारा ऋणी बैंक को रूपये 6,45,000/– अतिरिक्त ब्याज जमा किया गया है। आवेदिका द्वारा दिनाँक 23.02.2026 को अनावेदकगण को उक्त बातों का उल्लेख करते हुये पंजीकृत नोटिस प्रेषित की गई थी, परन्तु अनावेदकगण द्वारा उक्त नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया गया है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि रूपये 8,50,000/– व बैंक को जमा गये ब्याज रूपये 6,45,000/– इस प्रकार कुल रूपये 14,95,000/–। अनावेदकगण को आवेदिका द्वारा उपरोक्त आबंटित मकान की दी गई संपर्ण रकम वर्ष 2018 से 9 वर्षों का 12 प्रतिशत ब्याज लगभग रूपये 16,14,600/– दिलायी जावे। आवेदिका 9 वर्षों तक किराये के मकान में रहने के कारण किराये दी गई राशि एवं मानसिक व आर्थिक फलस्वरूप संयुक्त रूप से 9,00,000/–। इस प्रकार अनावेदकगण से कुल रकम रूपये 40,09,600/– आवेदिका को प्रदान करने का न्यायहित में कृपा करे।

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 शिकायत की कंडिका–3.डी में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। इस कथन से सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि आवेदिका द्वारा किश्तों की रकम रूपये 8,50,000/– अनावेदकगण को भुगतान किया गया था। इस कथन से हाँलाकि झूठ बनावटी एवं भ्रामक होने से अस्वीकार है कि वर्ष 2019 में आवेदिका द्वारा स्वयं कई बार जाकर अपने भवन द्वितीय तल 79/202 की भौतिक आबंटन के विषय में जानकारी प्राप्त करना चाहा गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जानकारी प्रदान नहीं किया गया। वास्तविकता यह है कि दिनाँक 08.08.2019 को एक पत्र क्रमांक–8695/सं.धि./प्रक्षेत्र–3/19 अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को प्रेषित की गई थी, जिसका मूल विषय निम्नानुसार है :–

''मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत सेक्टर–16 अटल नगर, रायपुर में आमंत्रित भवन क्रमांक–सेक्टर 16/द्वितीय तल बी.एल–79/202 को परिवर्तित करने बाबत्''

उक्त पत्र में अनावेदकगण द्वारा इस तथ्य को आवेदिका को स्पष्ट किया गया था, आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण नहीं होने में अभी 01 से 1.5 वर्ष लगना संभावित है। अतः उक्त स्थिति को देखते हुये आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर जिन भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो अथवा पूर्णता की ओर है, ऐसे भवन आवेदिका को आबंटित किये जाएंगे। इस तथ्य से भी आवेदिका को अवगत कराया गया था कि उसे उस वक्त 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–4 में निर्माणाधीन ब्लॉकों में किया जा सकता है, जिसके सहमति प्रदान करने हेतु एक सहमति पत्र भी इस पत्र के साथ संलग्न किया गया था। इस तथ्य की जानकारी आवेदिका को दी गई थी कि इसकी सुविधाा हेतु पूर्व में आबंटित भवन जिसका नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के के स्थान पर 2बी.एच.के. की आपसी सहमति के उपरांत मण्डल द्वारा अपने व्यय से परिवर्तित किया जा सकता है, जिस हेतु किसी प्रकार का अतिरिक्त शुल्क आवेदिकाक को देय नहीं होगा एवं 07 दिवस के भीतर आवेदिका से अनावेदकगण के कार्यालय में संपर्क कर सहमति पत्र जमा करने का आग्रह किया गया था।

शिकायत की कंडिका–3.ई में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। इस कथन से सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को जानकारी हुई कि अनावेदकगण को आवेदिका से संपूर्ण रकम रूपये 8,50,000/– प्राप्त हो गये हैं और आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने के लिये अभी 1 से 1.5 वर्ष लगने की संभावना है और साथ ही आवेदिका को इस तथ्य से भी भली

भाँति अवगत करवाया गया था कि पर्याप्त पंजीयन के अभाव में अर्थात् ऐसे ब्लॉक जिसमें 128 फ्लैट बनाने है और इसमें पंजीयन केवल 3–4 है, को वित्तीय पोषण के अभाव में बनाया जाना तथा बाद में रखरखाव किया जाना संभव नहीं होने से नहीं बनाया गया, जिसकी विधिवत् सूचना हितग्राही को दी जाती रही।

शिकायत की कंडिका–3.एफ में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। इस कथन से सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि आवेदिका के लगभग दो वर्ष इंतजार के बाद स्वयं जाकर पता लगाने पर आवेदिका को आबंटित मकान के निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने की जानकारी दी गई। इस कथन से हॉलाकि झूठी एवं बनावटी होने से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक आज कल करते हुये आवेदिका के आबंटित भवन की रजिस्ट्री नहीं करायी गई है और न ही कब्जा प्रदान किया गया है। इस कथन से जानकारी के अभाव में अस्वीकार है कि आवेदिका किराये के मकान में निवासरत है, जहाँ रूपये 6,000/– प्रतिमाह किराये देना पड़ता है अर्थात् 9 वर्षों में रूपये 6,48,000/– किराये का भुगतान जमा कर चुके हैं, जिससे आवेदिका को आर्थिक रूप से अत्यंत कमजोर हो चुकी है।

यहाँ इस तथ्य का उल्लेख करना अनिवार्य है कि सर्वप्रथम आवेदिका द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे उसके द्वारा किराये के पेटे में रूपये 6,48,000/–जमा किया गया, आवेदिका का दावा केवल मौखिक है, न कि दस्तावेजी साक्ष्य के साथ सिद्ध किया गया है। इस प्रकार आबंटित भवन की रजिस्ट्री नहीं करवाने की बात है, तो पूर्व में ही अपने पत्र दिनाँक 08.08.2019 को एक पत्र क्रमांक–8695/सं.धि./प्रक्षेत्र–3/19 द्वारा आवेदिका को अन्य विकल्प चुनने हेतु अपनी सहमति के संबंध में प्रेषित किया गया था, जिसमें आवेदिका को अतिरिक्त शुल्क नहीं देने का भी हवाला था, जिसका कोई उचित जवाब कभी भी आज तक आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को नहीं दिया गया।

शिकायत की कंडिका–3.जी में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। इस कथन में सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 20.08.2020 को पत्र क्रमांक–5928 के माध्यम से दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स को पत्र लिखा गया था। इस कथन से भी सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि आवेदिका द्वारा टाटा केपिटल हाउसिंग फाईनेंस शाखा, पचपेड़ी, रायपुर से त्रिपक्षीय अनुबंध दिनाँक 08.04.2018 को कर आवेदिका को प्राप्त हुआ है एवं इस कथन से भी सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज की सब्सिडी का प्रावधान है। इस जानकारी के अभाव में अस्वीकार है कि आवेदिका को अभी तक उक्त सब्सिडी की रकम प्राप्त नहीं हुई है।

शिकायत की कंडिका–3.एच में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। इस कथन से सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक आबंटित भवन नहीं दिया गया है। इस कथन से हाँलाकि सत्य एवं बनावटी होने से अस्वीकार है कि आवेदिका द्वारा ऋण लेकर अनावेदकगण को संपूर्ण रकम सीमा के भीतर जमा कर दिये गये हैं।

यहाँ अनावेदकगण द्वारा जारी दिनाँक 19.08.2020 पेंमेंट लेजर को देखा जाना अनिवार्य है, जिसके अनुसार आवेदिका द्वारा किश्त क्रमांक–2 से 6 की अदायगी में कुल 61 दिवस का विलंब कारित किया गया था।

शिकायत की कंडिका–3.आई में में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। इस कथन से सही एवं सत्य होने से स्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को यह बताया गया था कि तकनीकी कारणों से भवन का निर्माण नहीं कर पाये, आप चाहे तो परिवर्तन कर सकते है तथा सेक्टर–34 में द्वितीय तल पर फ्लैट दने के लिये कहा गया था। इस कथन से सही एवं सत्य है, आज दिनाँक तक आवेदिका को मकान प्राप्त नहीं हुआ है। यहाँ इस तथ्य को अगर करना अनिवार्य है कि आवेदिका द्वारा इस तथ्य को स्वीकार किया गया है कि आबंटित फ्लैट तकनीकी कारणों से निर्माण पूर्ण नहीं होने के चलते अनावेदकगण द्वारा विकल्प के रूप में एक फ्लैट दूसरे सेक्टर पर दिये जाने की पेशकश दी, परन्तु उक्त विकल्प के आवश्यक भागों को आवेदिका द्वारा इस प्राधिकरण के समक्ष जान–बूझकर छुपाया गया है। पूर्व में उल्लेखित अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 08.08.2019 को आवेदिका को प्रेषित पत्र पुनः देखा जाना अनिवार्य है, जिसकी प्रासंगिक भाग निम्नानुसार है :–

''आपके सुविधा हेतु पूर्व में आबंटित भवन जिसका नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. के सहमति के उपरांत मण्डल द्वारा अपने व्यय से परिवर्तित किया जा सकता है, जिस हेतु किसी प्रकार का अतिरिक्त शुल्क आपके द्वारा देय नहीं होगा।'' अतः पत्र प्राप्ति के 07 दिवस के भीतर इस कार्यालय में संपर्क कर संलग्न प्रारूप में सहमति पत्र प्रारूप संलग्न जमा करने का कष्ट करें। ''

आवेदिका द्वारा कहीं भी अपने शिकायत में इस तथ्य का उल्लेख नहीं किया गया है, उक्त अनुरोध के कोई जवाब आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को दिया गया या नहीं। अपने शिकायत में 9 वर्षों के विलंब हेतु अनावेदकगण को दोष देना उचित नहीं है, क्योंकि आवेदिका के पास पूर्ण विकल्प वर्ष 2019 में ही उपलब्ध था, परन्तु इसका फायता आवेदिका द्वारा स्वयं नहीं उठाया गया।

शिकायत की कंडिका–3.जे में में वर्णित कथन आंशिक रूप से सही एवं सत्य होने से आंशिक रूप से स्वीकार है। आवेदिका के आबंटित प्रकोष्ठ भवन का परिवर्तन कर द्वितीय तल सेक्टर–16 मकान नं.–502 आबंटित किय गया है। इस कथन से हाँलाकि असत्य एवं बनावटी होने से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 15.09.2025 को आवेदिका को आबंटित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक परिवर्तन आदेश दिये जाने हेतु पत्र दिया गया था। इस कथन से भी असत्य, बनावटी एवं कल्पनाकृत होने से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा अलग–अलग माध्यम से आवेदिका को 9 वर्षो से बेवकूफ बनाकर आर्थिक, मानसिक रूप से त्रस्त कर दिये गये हैं। वास्तविकता यह है कि अनावेदकगण द्वारा अपने पत्र दिनाँक 21.05.2025 के माध्यम से पुनः नवा रायपुर अटल नगर प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजना अंतर्गत आबंटित एल.आई.जी प्रकोष्ठ भवन क्रमांक–सेक्टर–16/द्वितीय एफ, बी. एल–79/202 को परिवर्तन कर सेक्टर–16 ब्लॉक 31 से 34 का निर्माण पूर्ण होने से रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही प्रारंभ होने एवं ब्लॉक–35, 37 तथा 82 का निर्माण कार्य प्रगति में होने की जानकारी देते हुये आवेदिका से 15 दिवस के भीतर अनावेदकगण के कार्यालय में उपस्थित होकर चर्चा एवं स्थल निरीक्षण उपरांत अग्रिम कार्यवाही हेतु निवेदन किया गया था। साथ ही उक्त ब्लॉकों में से रिक्त भवन में बिना किसी शुल्क के समकक्ष अथवा लॉटरी के माध्यम से भवन परिवर्तन करने हेतु प्रस्तावित की भी जानकारी आवेदिका को दी गई थी। अनावेदकगण द्वारा पुनः पत्र दिनाँक 14.08.2025 को एक पत्र आवेदिका को जारी किया गया था, जिसमें भवन परिवर्तन की कार्यवाही मैन्युवल लॉटरी के माध्यम से संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र कार्यालय सेक्टर–27, नवा रायपुर अटल नगर में दिनाँक 01.09.2025 को निर्धारित होना आवेदिका को सूचित किया गया एवं स्वयं या किसी प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थिति होने को कहा गया, जिससे भवन परिवर्तन एवं आबटन की कार्यवाही की जा सके। उक्त दोनों पत्रों का भी कोई जवाब न तो आवेदिका द्वारा दिया गया और न ही दिनाँक 01.09.2025 को स्वयं या किसी प्रतिनिधि के द्वारा अपनी उपस्थिति करवायी। इसके बाद ही अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को पत्र दिनाँक 15.09.2025 के माध्यम से प्रकोष्ठ भवन क्रमांक–एल.आई.जी. 1बी.एच.के. फ्लैट सेक्टर–16/पंचम तल एफ, बी.एल–35/502 आबंटित किया गया।

शिकायत की कंडिका–3.के में वर्णित कथन झूठे, बेबुनियाद होने से इस कथन से अस्वीकार है कि आवेदिका को आबंटित मकान आज दिनाँक तक नहीं दे पाये हैं और भविष्य में दे पाने की कोई संभावना नहीं है। इस कथन से भी असत्य एवं बनावटी होने से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा किये गये कृत्य से आवेदिका मानसिक, आर्थिक रूप से आहत हुई है तथा आवेदिका द्वारा बैंक से लिये गये ऋण हेतु बैंक को रूपये 6,45,000/– अतिरिक्त ब्याज जमा किया गया है।

शिकायत की कंडिका–3.एल में वर्णित कथन झूठे, बनावटी एवं बेबुनियाद होने से इस कथन से अस्वीकार है कि आवेदिका द्वारा दिनाँक 23.02.2026 को अनावेदकगण उक्त बातों का उल्लेख करते हुये पंजीकृत नोटिस भिजवाई गई थी, परन्तु अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के भेजे गये नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया गया। वास्तविकता यह है कि अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनाँक 11.03.2026 के माध्यम से आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस का जवाब दिया गया था तथा समस्त तथ्यों से आवेदिका को पुनः उसके विद्वान अधिवक्त के माध्यम से अवगत कराया गया था।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सारहीन होने के कारण अस्वीकार 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 आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका 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** :– यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका भू–संपदा प्रोजेक्ट मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना, सेक्टर–16, नवा रायपुर के लिए भू–संपदा एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक–202 द्वितीय तल ब्लॉक नंबर–79 के लिए प्रतिफल 8,50,000/– रूपये का भुगतान करते हुए आबंटिती है एवं अनावेदक पक्ष भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदिका को प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य एवं स्वामित्व प्रदान नहीं किया गया है। अतः आवेदिका को भुगतान किया गया प्रतिफल मयब्याज वापस दिलाया जाए। जिसका प्रतिवाद अनावेदक पक्ष द्वारा किया गया है। अस्तु उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। आवेदिका एवं अनावेदक पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त किए जाने के उपरांत भी भू–संपदा का आधिपत्य एवं स्वामित्व प्रदान नहीं किये जाने को लेकर प्रस्तुत आवेदन पर अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** यह स्वीकृत तथ्य है कि भू–संपदा का संपूर्ण प्रतिफल आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष को भुगतान किया जा चुका है, किंतु अभी तक प्रश्नगत भू–संपदा का स्वामित्व एवं आधिपत्य हस्तांतरित नहीं किया गया है। अतः परिवेदना का कारण सतत् रूप से विद्यमान है, अतः प्रस्तुत आवेदन काल–सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** प्रकरण में आवेदिका द्वारा कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक पक्ष द्वारा दिनाँक 25.06.2016 को अंतरिम आबंटन आवेदिका के पक्ष में जारी किया गया है। जिस पर भू–संपदा की लागत 8,50,000/– रूपये दिनाँक 08.04.2018 तक आवेदिका द्वारा जमा कर दी गई। आबंटन के शर्तों के अनुसार आबंटन दिनाँक से 03 वर्ष अर्थात् मई 2019 में आवेदिका को प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य अनावेदक पक्ष द्वारा प्रदान कर दिया जाना चाहिए था, किंतु नहीं किया गया। अतः आवेदिका को मयब्याज प्रतिफल वापस किया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका को वर्ष 2019 में सूचित कर दिया गया था, कि तकनीकी कारणों से भू–संपदा का निर्माण में एक से डेढ़ वर्ष लगना संभव है। अतः सेक्टर–16 में पूर्ण एवं रिक्त भवन जो चतुर्थ, पंचम एवं षठम तल में है, में परिवर्तन किया जा सकता है। इसके लिए सहमति पत्र की माँग आवेदिका से की गई। किंतु आवेदिका द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। चूँकि आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष के प्रस्ताव पर सहमति नहीं दी गई। अतः आवेदिका ब्याज प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखती है। आवेदिका को वैकल्पिक रिक्त भवन का आबंटन किया जा सकता है।

जवाब में अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदिका द्वारा दिनॉक 08.04.2018 तक संपूर्ण राशि 8,50,000/– रूपये जमा कर दी गई है। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि वर्ष 2019 तक आबंटित भवन का निशुल्क रजिस्ट्री कर आधिपत्य प्रदान करना था। अनावेदक द्वारा जवाब की कंडिका 08 में स्वीकार किया गया है, कि आवेदिका के लगभगत दो वर्ष के इंतजार करने के बाद स्वयं के द्वारा पता लगाए जाने के बाद आवेदिका को आबंटित मकान के निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने की जानकारी दी गई। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि आवेदिका द्वारा टाटा केपिटल हाउसिंग फाईनेंस से त्रिपक्षीय अनुबंध पर आवासीय ऋण स्वीकृत कराया गया है, इससे स्पष्ट है, कि आवेदिका भुगतान किए गए प्रतिफल पर आवासीय ऋण के लिए ब्याज का भुगतान कर रही है। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि आवेदिका को अभी तक अनुदान की राशि प्राप्त नहीं हुई है। नियत समयावधि में भू–संपदा का निर्माण कर

आधिपत्य नहीं सौपे जाने के कारण अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(4)(क)और (च) का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदिका अधिनियम की धारा–18 जिसका 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।

(ख) इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण 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।''

परंतु जहाँ किसी आबंटिती का परियोजना के प्रत्याहरण का आशय नहीं है, वहॉ संप्रवर्तक द्वारा उसे कब्जा सौंपे जाने तक विलंब के प्रत्येक मास के लिए उस दर पर जो विहित की जाए ब्याज का संदाय किया जाएगा। अधिनियम की धारा–18 के अधीन मयब्याज प्रतिफल वापसी की पात्रता रखती है। अतः आवेदिका अप्रैल, 2018 से अप्रैल, 2026 अर्थात् 08 वर्ष की अवधि के लिए भुगतान किए गए प्रतिफल वापस प्राप्त करने की पात्रता रखती है।

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

– अनावेदक पक्ष 30 दिवस के भीतर आवेदिका को भुगतान किए गए प्रतिफल 8,50,000/– रूपये मयब्याज अप्रैल, 2018 से अप्रैल, 2026 अर्थात् 08 वर्ष के लिए ब्याज राशि भीतर अधिनियम की धारा–18, नियम–17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 7,34,400/– रूपये सहित राशि कुल राशि 15,84,400/– रूपये अनावेदक आवेदिका को 30 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष