



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02890

— समक्ष —

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

श्रीमती पूजा टूटेजा, पति—श्री रवजीत सिंह,
पता—मकान नं.—19, श्याम नगर, गुरुद्वारा के पीछे,
तेलीबांधा, काशीराम नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
पता—प्रथम एवं पंचम तल, कार्मर्शियल कॉम्प्लेक्स,
सेक्टर—27, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री मुकेश विरानी, 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—11/05/2026)

आवेदिका श्रीमती पूजा टूटेजा, पति—श्री रवजीत सिंह, पता—मकान नम्बर—19, श्याम नगर, गुरुद्वारा के पीछे, तेलीबांधा, काशीराम नगर, 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—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मुख्यमंत्री सह-प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत नवा रायपुर में एल.आई.जी. फ्लैट के लिये आवेदन की गई थी, जिसका पंजीयन दिनांक 08.04.2016 है तथा रूपये 30,000/- का भुगतान किया गया है, जिसके आधार पर दिनांक 25.06.2016 को नया रायपुर में सेक्टर—16 में छटवा तल पर फ्लैट क्रमांक—बी.एस—75/609 में आबंटन किया गया है। आबंटन पत्र में फ्लैट की

कीमत रूपये 9,50,000/- रूपये थी, छत्तीसगढ़ की मुख्यमंत्री आवास योजना द्वारा रूपये 01 लाख की तत्काल सब्सिडी दी गई है। शेष रूपये 8,50,000/- 6 किश्तों में भुगतान किया जाना था। चूँकि यह योजना प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत है तथा इसमें दी गई सभी शर्तें पूरी होने पर यह उल्लेख किया गया कि सब्सिडी 06 लाख के लिये ऋण 6.5 प्रतिशत की दर से दिया गया है। आवेदिका द्वारा ओवरसीस बैंक से ऋण प्राप्त किया गया है और आबंटन पत्र के अनुसार अनावेदकगण को सभी किश्त समय पर भुगतान कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 20.06.2018 को ऋण खाते में रूपये 54,906/- की पहली सब्सिडी राशि प्राप्त हुई है। अनावेदकगण द्वारा 3.6 वर्षों के भीतर प्लैट का कब्जा प्रदान करने पर सहमति व्यक्त की गई है। परन्तु अभी तक आवेदिका को आबंटन का कब्जा और पूरी सब्सिडी राशि रूपये 2,30,000/- प्राप्त नहीं हुई है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। आबंटन पत्र में उल्लेखित प्लैट का आधिपत्य प्रदान किया जाये। आधिपत्य में विलंब के लिये 18 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रदान किया जाये। शेष सब्सिडी राशि का प्रदान किया जाये।

2. अनावेदक को आवेदिका की शिकायत प्रतिलिपि उपलब्ध कराते हुए जवाब दावा प्रस्तुत करने एवं पक्ष प्रस्तुतीकरण का अवसर प्रदान किया गया कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदिका के द्वारा विवाद एवं मकान तथा राशि के संबंध में आवेदन पत्र माननीय स्थायी लोक अदालत, जिला-न्यायालय परिसर, रायपुर में प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रकरण क्रमांक-715/2022 है, जिसका उल्लेख आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष किया गया है। इस प्रकार एक ही विषय पर दो पृथक न्यायालयों में उसी बिन्दु पर आवेदन पोषणीय नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन विधि के नियमों के विपरीत है और बिना एक न्यायालय से आवेदन पत्र वापस लिये एवं उस न्यायालय में वाद लंबित रहने के दौरान दूसरे न्यायालय में उसी बिन्दु पर वाद प्रस्तुत करना नियमों के विपरीत है। इस प्रकार से आवेदिका का आवेदन प्रथम दृष्टया ही निरस्त किया जाये एवं आवेदिका से उपरोक्त संबंध में स्पष्टीकरण मांगा जावे, ताकि प्राधिकरण को न्याय बिन्दु तक पहुँचने में मदद मिले।

प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन पत्र पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदिका द्वारा वर्ष 2022 में उपरोक्त विवाद को लेकर स्थायी लोक अदालत में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है एवं वर्तमान वाद वर्ष 2025 में प्रस्तुत किया गया है, जो कि प्रथम दृष्टया ही अवधि बाधित है एवं क्षेत्राधिकारिता के अभाव में निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-3 में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त आवेदन पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। क्योंकि इसी विवाद से संबंधित अन्य प्रकरण

क्रमांक-715/22 माननीय स्थायी लोक अदालत में लंबित है और उपरोक्त आवेदन पत्र पहले प्रस्तुत किया गया था और वर्तमान में भी उपरोक्त आवेदन पत्र लंबित है। इस प्रकार से क्षेत्राधिकारिता के अभाव में प्रकरण प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन की कंडिका-4ए में किये गये कथन आवेदिका स्पष्ट प्रमाण द्वारा सिद्ध करे। इस कंडिका में राशि जमा करना एवं आबंटन के संबंध में किये गये कथन रिकार्ड का विषय होने की वजह से जवाब की आवश्यकता नहीं है। आवेदन की कंडिका-4बी में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि छ.ग. राज्य गृह निर्माण मण्डल हानि बिना लाभ कार्य करता है एवं शासन के नियमों के तहत उपरोक्त कार्य किये जाते हैं। इसके अतिरिक्त समस्त कार्य नियम एवं शर्तों के तहत किये जाते हैं। आवेदिका के द्वारा इस कंडिका में किये गये कथन स्पष्ट प्रमाण द्वारा सिद्ध करें। आवेदन की कंडिका-4सी में किये गये कथन आवेदिका स्पष्ट प्रमाण द्वारा सिद्ध करें। आवेदन की कंडिका-4डी में किये गये कथन रिकार्ड का विषय होने की वजह से जवाब की आवश्यकता नहीं है। आवेदिका दस्तावेजी साक्ष्य के माध्यम से उपरोक्त कथन प्रमाणित करें। आवेदन की कंडिका-4एफ एवं 4जी में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि मण्डल के द्वारा आबंटिती को पत्र दिनांक 29.05.2019 एवं पत्र दिनांक 11.10.2022 के द्वारा निर्मित सेक्टर-16 ब्लॉक 32 एवं 33 में रिक्त प्रकोष्ठ भवन समकक्ष का प्रस्ताव दिया गया है तथा पत्र दिनांक 12.05.2022 के द्वारा इंडियन ओवरसीस बैंक को रजिस्ट्री के संबंध में अवगत कराया गया है, जिसकी रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही पूर्ण की जा रही है, परन्तु आबंटिती द्वारा सहमति आज दिनांक तक अप्राप्त है। आवेदिका द्वारा यदि सेक्टर-16 ब्लॉक 32 भवन क्रमांक-609 में भवन परिवर्तन हेतु सहमति प्रदान करते हैं, तो मण्डल नियमानुसार रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही शीघ्र करेगा। मण्डल के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवेदिका किसी भी तरह से ब्याज की राशि पाने का अधिकारी नहीं है और नियम शर्त की कंडिका-7 के अनुसार समस्त कार्यवाही की जाती है।

इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका को दी जाने वाली सेवा में आवेदिका द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत राशि 7,20,000/- का इंडियन ओवरसीस बैंक, शाखा रायपुर से ऋण लेकर बकाया राशि को किश्तों में जमा किया गया है। आबंटिती को केन्द्र शासन की ओर से रुपये 06 लाख तक के ऋण पर 6.50 प्रतिशत की दर से ब्याज में अनुदान प्रदान किया गया है। वर्तमान में केन्द्र शासन द्वारा आवेदिका को ब्याज सब्सिडी राशि 55,000/- दिनांक 09.11.2018 को प्राप्त किया गया है। शेष ब्याज सब्सिडी अप्राप्त है। इस कार्यालय के पत्र दिनांक 08.04.2021 के द्वारा दीपक बत्रा एसोसिएट्स एवं पत्र दिनांक 11.10.2022 के द्वारा नेशनल हाउसिंग नई दिल्ली की ओर शेष ब्याज सब्सिडी प्रदान करने पत्र जारी किया गया है। ब्याज सब्सिडी की

राशि बैंक से संबंधित है। इस प्रकार से आवेदिका के द्वारा किये गये उपरोक्त संबंध में कथन अस्वीकार है। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि आवेदिका के द्वारा स्थायी लोक अदालत में बैंक को भी पक्षकार बनाया गया है, परन्तु इस प्रकरण में बैंक को पक्षकार नहीं बनाया गया है। इस प्रकार पक्षकारों के कुसंयोजन की वजह से भी परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदन की कंडिका-5 में चाहा गया अनुतोष पाने का आवेदिका अधिकारी नहीं है। जैसा कि ऊपर स्पष्ट किया जा चुका है कि आवेदिका का आवेदन पत्र पोषणीय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है तथा आवेदिका की सहमति भवन परिवर्तन हेतु भी प्राप्त नहीं हुई है। इस प्रकार से आवेदिका किसी भी प्रकार का अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। आवेदिका का आवेदन पत्र सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन की कंडिका-6 में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका किसी भी तरह का अंतरिम अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। आवेदन की कंडिका-7 में किये गये कथन से ही स्पष्ट है कि आवेदिका का एक अन्य प्रकरण लंबित है। इस प्रकार से प्राधिकरण को प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

3. प्राधिकरण द्वारा इस प्रकरण में दिनांक 03.12.2025 को आदेश पारित किया गया कि अनावेदक पक्ष, आवेदिका को सेक्टर-16 में छटवाँ तल पर फ्लैट क्रमांक-बी. एल-32/609 का आधिपत्य 45 दिवस के भीतर मय आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान करें।

अनावेदक पक्ष, आवेदिका को भुगतान किए गए प्रतिफल 8,50,000/- रुपये पर नवंबर, 2022 से नवंबर, 2025 अर्थात् 03 वर्ष हेतु अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 2,83,000/- रुपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

4. प्राधिकरण के उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर आवेदिका द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक-377/2026 प्रस्तुत की गई, जिसमें माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 25.02.2026 को आदेश पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.12.2025 को निरस्त किया गया व प्रकरण विधि एवं प्रक्रिया के अनुसार गुण-दोष पर निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया।

Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that, in the case in hand the retrial is necessary, hence the impugned order is set aside and matter is remanded back to the RERA with this direction that taking consideration of the aforesaid discussed facts he

should disposed off the case afresh according to law and procedure as soon as possible preferably within 45 days from date of receipt of this order.

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 :-** अनावेदक पक्ष उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदिका पक्ष नया रायपुर में सेक्टर-16 में छटवा तल पर फ्लैट क्रमांक-बी.एस-75/609 में अनावेदक से भू-संपदा का आबंटन प्राप्त करते हुए आबंटिती है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि संपूर्ण प्रतिफल 8,50,000/- रुपये भुगतान करने के उपरांत भी आवेदिका को भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आबंटन दिनांक से 3.5 वर्ष तक भू-संपदा का निर्माण कर आवेदिका को अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान किया जाना था, किंतु अनावेदक द्वारा आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः विलंब के लिए मयब्याज राशि आवेदक को भुगतान करते हुए भू-संपदा का आधिपत्य आवेदिका को प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदिका के आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया है।

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2025-02890 में पारित आदेश दिनांक 03.12.2025 के विरुद्ध माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण में प्रस्तुत अपील क्रमांक-377/2026 में पारित आदेश दिनांक 25.02.2026 में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रकरण की नए सिरे से सुनवाई कर आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि प्रतिफल प्राप्त कर लिया गया है, किंतु आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः परिवेदना का कारण बना हुआ है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण में दिनांक 03.12.2025 को आदेश पारित किया गया। जिसके विरुद्ध माननीय अपीलीय अधिकरण में अपीलार्थी/आवेदिका द्वारा अपील की गई। जिसके कंडिका-12 का उद्धरण निम्नानुसार है: "The RERA has not delt the objection of the respondent/promoters that the complaint is not maintainable because

appellant/complainant/allottee has already filed an application before the Permanent Lok Adalat Raipur before filling this complaint which is already pending before the Permanent Lok Adalat Raipur.” प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.09.2025 को अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति का निराकरण किया गया था:—

- आवेदिका द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मुख्यमंत्री सह-प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत नवा रायपुर में एल.आई.जी. फ्लैट के लिये आवेदन की गई थी, जिसका पंजीयन दिनांक 08.04.2016 है तथा रूपये 30,000/- का भुगतान किया गया है, जिसके आधार पर दिनांक 25.06.2016 को नया रायपुर में सेक्टर-16 में छटवा तल पर फ्लैट क्रमांक-बी.एस-75/609 में आबंटन किया गया है। आबंटन पत्र में फ्लैट की कीमत रूपये 9,50,000/- रूपये थी, छत्तीसगढ़ की मुख्यमंत्री आवास योजना द्वारा रूपये 01 लाख की तत्काल सब्सिडी दी गई है। शेष रूपये 8,50,000/- 6 किश्तों में भुगतान किया जाना था। चूँकि यह योजना प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत है तथा इसमें दी गई सभी शर्तें पूरी होने पर यह उल्लेख किया गया कि सब्सिडी 06 लाख के लिये ऋण 6.5 प्रतिशत की दर से दिया गया है। आवेदिका द्वारा ओवरसीस बैंक से ऋण प्राप्त किया गया है और आबंटन पत्र के अनुसार अनावेदक को सभी किश्त समय पर भुगतान कर दिया गया है। आवेदिका द्वारा दिनांक 20.06.2018 को ऋण खाते में रूपये 54,906/- की पहली सब्सिडी राशि प्राप्त हुई है। अनावेदक द्वारा 3.6 वर्षों के भीतर फ्लैट का कब्जा प्रदान करने पर सहमति व्यक्त की गई है। परन्तु अभी तक आवेदिका को आबंटन का कब्जा और पूरी सब्सिडी राशि रूपये 2,30,000/- प्राप्त नहीं हुई है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाही गई है। आबंटन पत्र में उल्लेखित फ्लैट का आधिपत्य प्रदान किया जाये। आधिपत्य में विलंब के लिये 18 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रदान किया जाये। शेष सब्सिडी राशि का प्रदान किया जाये।
- अनावेदक द्वारा आपत्ति की गई है कि प्रधानमंत्री आवास योजना के अधीन आवेदिका द्वारा फ्लैट बुक कराया गया था। उभय पक्ष के मध्य विवाद निराकरण हेतु आवेदिका द्वारा माननीय माननीय स्थायी लोक अदालत (जन उपयोगी सेवायें), जिला-न्यायालय, रायपुर में प्रकरण क्रमांक-715/2022 प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष अनुतोष हेतु पृथक से आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसमें समान अनुतोष मांगा गया। एक ही प्रकरण में एक ही अनुतोष के लिये दो न्यायालय में नहीं चल सकता। अतः आवेदिका आवेदन निरस्त की जाये।

आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया है कि स्थायी लोक अदालत में प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष ऑनलाईन आवेदन दिनांक 08.08.2022 को की गई थी, जिस पर तत्काल कोई कार्यवाही नहीं होने से आवेदिका द्वारा स्थायी लोक अदालत में प्रकरण प्रस्तुत किया गया। स्थायी लोक अदालत में राजीनामा के आधार पर

निराकरण किया जाता है। राजीनामा नहीं होने पर अन्य विधिक आदेश पारित किया जाता है। स्थायी लोक अदालत के समक्ष लंबित प्रकरण में अन्य पक्षकार इंडियन ओवरसीस बैंक भी पक्षकार है, अतः अनावेदक की आपत्ति निरस्ती योग्य है।

अभिलेख का अवलोकन किया गया। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन दिनांक 08.08.2022 को किया गया है। स्थायी लोक अदालत में आवेदन दिनांक 21.12.2022 को किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष आवेदन पहले से ही लंबित है। आवेदिका द्वारा स्थायी लोक अदालत के समक्ष प्रकरण वापस लिये जाने हेतु आवेदन भी किया जा चुका है। अधिनियम की धारा-79 के अधीन सिविल न्यायालय के लिये अधिकारिता का वर्जन किया गया है। अतः अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति निरस्ती योग्य होने के कारण निरस्त किया जाता है।

माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित निर्देश के परिपालन में चूंकि वर्तमान में लोकअदालत के समक्ष आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन लिया जा चुका है। अतः प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है।

उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, प्रतिफल प्राप्त करते हुए आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने के कारण प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि अनावेदक द्वारा उन्हें भू-संपदा प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-एस.ई.सी.-16/6, फ्लोर बी. एल.-75/609, दिनांक 25.06.2016 को आबंटन किया गया था, जिसकी लागत 8,50,000/- रुपये थी। आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, किंतु अभी तक भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अनावेदक द्वारा भवन के आबंटन नियम एवं शर्तों की कंडिका-38 में वचन दिया गया है, कि भवन का आधिपत्य 03 साल 06 माह में निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाएगा। किंतु अभी तक आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः विलंब हेतु ब्याज का भुगतान किया जाए व भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान किया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक पक्ष द्वारा आबंटिती को पत्र दिनांक 29.05.2019 एवं पत्र दिनांक 11.10.2022 के द्वारा सेक्टर-16, ब्लॉक-32 एवं 33 में रिक्त प्रकोष्ठ समकक्ष प्रस्ताव दिया गया। जिसके संबंध में आवेदिका द्वारा कोई उत्तर प्रदान नहीं किया गया है, यदि आवेदिका द्वारा सेक्टर-16 ब्लॉक 32 भवन क्रमांक 609 हेतु सहमति प्रदान किया जाता है, उक्त स्थिति में अनावेदक रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही करेगा।

आवेदिका द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक द्वारा उन्हें ऐसा कोई प्रस्ताव प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश वर्ष 2016 में प्रदान किया गया है, आबंटन की शर्तों के अनुसार 3.5 वर्षों में भवन निर्माण कर

आधिपत्य प्रदान कर दिया जाना चाहिए था, जिसमें अनावेदक पक्ष असफल रहा है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 08.06.2022 को ऑनलाईन परिवाद प्रस्तुत किया जा चुका था।

चूँकि आवेदिका द्वारा आबंटित फ्लैट का ही आधिपत्य माँगा गया है अथवा भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी मयब्याज की माँग की गई है। प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि आबंटन/विक्रय अनुबंध वर्ष 2017 अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व का है। उक्त अनुबंध में फ्लैट का लोकेशन बदल सकने का प्रावधान था। अक्टूबर 2019 को आधिपत्य प्रदान करना था। वर्ष 2022 के पश्चात् आवेदिका द्वारा न्यायलीन कार्यवाही की गई है। अतः उक्त अवधि का ब्याज अनावेदक द्वारा लिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता। अतः 8,50,000/- रुपये भुगतान किए गए प्रतिफल पर आवेदिका को अक्टूबर, 2019 से दिसंबर, 2022 अवधि हेतु ब्याज की पात्रता बनती है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक पक्ष, आवेदिका को भुगतान किए गए प्रतिफल 8,50,000/- रुपये पर अक्टूबर, 2019 से दिसंबर, 2022 अर्थात् 39 माह हेतु 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 2,98,350/- रुपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
 2. आवेदिका द्वारा दिनांक 20.06.2018 को 54,906/- रुपये सब्सिडी राशि प्राप्त की गई है, जो प्रोजेक्ट से बाहर होने के कारण शासन को वापसी योग्य है। अतः उक्त राशि आवेदिका द्वारा वापिस किया जाना होगा। अतः आवेदिका 45 दिवस के भीतर शासन के पक्ष शासकीय कोष 54,906/- रुपये जमा करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष