



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03242

— समक्ष —

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

- (1) चौहान संजय सिंघा,
- (2) चौहान साम्या सिंघा,
पता—प्लॉट नं.—1800, मुलीसिंग,
सिंग साही क्लब के सामने, पोस्ट—हरीसिंगपुर,
कनकपुर, जिला—जगतपुर (उड़ीसा)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) मुख्य संपदा अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता—पर्यावास भवन ब्लॉक, सेक्टर—19,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संभाग—03,
पता—द्वितीय तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स,
व्ही.आई.पी. चौक, मौलश्री विहार,
पुरैना, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री विकास पटेल, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण,
- (2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सामान्य आवास योजना”, पिरदा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA201218000880

आदेश

(दिनांक—23 / 03 / 2026)

आवेदकगण चौहान संजय सिंघा एवं चौहान साम्या सिंघा, पता—प्लॉट नं.—1800, मुलीसिंग, सिंग साही क्लब के सामने, पोस्ट—हरीसिंगपुर, कनकपुर, जिला—जगतपुर (उड़ीसा) 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 अनावेदकगण के विरुद्ध

शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड, रायपुर के द्वारा प्रकाशित मकान बिक्री विज्ञापन से प्रभावित हुये थे, जो "पिरदा साईड बी" के नाम से जाने वाली परियोजना से संबंधित था। आवेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा कार्यान्वित "सामान्य आवास योजना" के तहत दिनांक 31.05.2013 को मकान चालान में रुपये 2,70,000/- जमा करके मकान के लिये आवेदन किया गया था। आवेदकगण को दिनांक 22.08.2013 को पिरदा में स्थित प्रस्तावित जूनियर एम.आई.जी. मकान के आबंटन के लिये लॉटरी प्रक्रिया में भाग लेने के संबंध में एक पत्र प्राप्त हुआ और दिनांक 11.09.2013 को आवेदकगण को पिरदा साईट बी में जूनियर एम.आई.जी. मकान क्रमांक-24 आबंटित किया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 03.12.2013 को छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के साथ जूनियर एम.आई.जी. मकान क्रमांक-24 पिरदा, रायपुर में स्थित एक आवास इकाई के आबंटन और निर्माण के लिये एक समझौता किया गया था। उक्त अनुबंध के साथ दिनांक 03.12.2013 को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, रायपुर के संपदा अधिकारी कार्यालय द्वारा उसी आवास इकाई से संबंधित एक प्रमाण पत्र भी जारी किया गया था, जिसमें आबंटन और उससे संबंधित शर्तों की पुष्टि की गई थी। अनावेदक द्वारा आवेदकगण के पक्ष में दिनांक 03.12.2013 भी जारी किया गया था, जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लेखित था कि आबंटित गृह का संनिर्माण आबंटन दिनांक से 03 वर्ष और 06 माह की अवधि के भीतर पूरा किया जायेगा। उक्त मकान का आबंटन दिनांक 11.09.2013 को किया गया था, इसलिये उक्त शर्त के अनुसार मकान का आधिपत्य मार्च, 2017 तक आवेदकगण को सुपुर्द किया जाना चाहिये था। इस तथ्य के बावजूद उक्त गृह इकाई का कुल प्रतिफल राशि अनुबंध एवं प्रमाण पत्र प्रारूप दिनांक 03.12.2013 दोनों में स्पष्ट रूप से रुपये 18,00,000/- वर्णित है। एकपक्षीय रूप से संपदा अधिकारी, छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा दिनांक 25.11.2016 से राशि रुपये 20,12,000/- बढ़ा दी गई। कीमत में ऐसे मनमानी वृद्धि के पश्चात् भी आवेदकगण सदिच्छा से एवं बिना विरोध के उक्त माँग का अनुपालन किया गया था तथा कुल पुनरीक्षित राशि रुपये 20,19,000/- का भुगतान कर दिया गया था। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल अपने पत्र दिनांक 28.12.2017 से आबंटित गृह के पट्टा विलेख के निष्पादन के संबंध में आवेदक को सूचित किया गया था। जब आवेदकगण द्वारा मकान निरीक्षण के लिये स्थल का दौरा किया गया, तो यह पाया गया कि केवल ढाँचा की नींव रखी गई है और कोई महत्वपूर्ण संनिर्माण नहीं किया गया। इसके बावजूद छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड अधिकारियों द्वारा अपूर्ण मकान के आधिपत्य को सुपुर्द करने हेतु जोर दिया गया। आवेदक इससे व्यथित होकर छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड से पहले मूल नक्शा के अनुसार संनिर्माण कार्य पूरा

करने का अनुरोध किया गया। यद्यपि विहित आधिपत्य दिनांक योजना के अनुसार मार्च, 2017 थी। छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा आधारभूत ढाँचागत कार्य वर्ष 2020 में ही पूर्ण किया गया था, इसके पश्चात् भी आंतरिक फिनिशिंग अधूरी है। आवेदकगण द्वारा लगातार पूछताछ तथा जानकारी प्राप्त करने के पश्चात् नवम्बर, 2020 में ही छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा आवेदकगण को आधारभूत ढाँचागत कार्य पूर्ण करने के पश्चात् आबंटित मकान का पंजीयन की कार्यवाही करने को निर्देशित किया गया। यद्यपि यह इकाई न तो निवास योग्य स्थिति में है और न ही सुपुर्दगी के लिये तैयार है। उस समय छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के अधिकारियों द्वारा आश्वासन दिया गया था कि मकान का शेष आंतरिक संकर्म 15 दिनों के भीतर पूर्ण कर दिया जायेगा। अनावेदकगण द्वारा दिये गये आश्वासन पर भरोसा करके आवेदकगण द्वारा सद्भाव में दिनांक 07.11.2020 को पट्टा विलेख विधिवत् पंजीकृत करा लिया गया था। पट्टा विलेख निष्पादन के दो दिन पश्चात् 09.11.2020 को संपदा अधिकारी द्वारा आधिपत्य जारी करने के लिये अनावेदक की तरफ से आवेदक को विधिवत् अग्रेषित उसकी प्रति सहित आधिपत्य आदेश सहायक इंजीनियर को जारी किया गया था। उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित किया गया था कि आधिपत्य 15 दिनों के भीतर सुपुर्द किया जाना था। तथापि आज दिनांक तक कोई ऐसा कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और मकान अपूर्ण स्थिति में बना हुआ है। छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के अनुदेशों के अनुसार आवेदकगण द्वारा रुपये 20,19,000/- का अतिरिक्त भुगतान कर दिया गया था, इसके बावजूद पंजीकृत विक्रय विलेख कुल प्रतिफल राशि के रूप में रुपये 20,19,000/- के स्थान पर केवल रुपये 18,00,000/- उल्लेखित करता है। उक्त अधिक भुगतान रजिस्ट्री दस्तावेजों में नहीं है तथा पंजीयन रुपये 18,00,000/- के मूल कीमत में किया गया था, जो सारभूत तथ्यों का मिथ्या निरूपण एवं छिपाव की कोटि में आता है।

आवेदकगण द्वारा छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के इंजीनियर तथा संविदाकारों के साथ स्थल निरीक्षण के दौरान संप्रेषित किया गया था कि विषयागत संपत्ति में संनिर्माण में उपयोग की गई सामग्री आई.एस.ओ. मानकों के अनुरूप नहीं है और निम्न गुणवत्ता की है। इसके अतिरिक्त संनिर्माण छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा जारी अधिकारिक ब्रोशर में किये गये विशिष्टियों एवं आश्वासनों के समरूप नहीं है। आवेदकगण द्वारा आधारभूत कमियाँ एवं समस्यायें भी पाया गया, जिनमें –ढाँचागत दरारें एवं निम्न कोटि का प्लास्टर, दीवालों एवं छत में जल रिसाव एवं सीपेज, टूटी हुई टाइल्स, दीवालें तथा निम्न गुणवत्ता की फ्लोरिंग। गैरकानूनी अतिक्रमण एवं अप्राधिकृत पड़ोसी संनिर्माणों द्वारा कारित खराब वेन्टिलेशन। विक्रय विलेख के पंजीयन के पश्चात् आवेदकगण द्वारा की

गई पूछताछ एवं अनुसरण के पश्चात् भी अनावेदक के आधिपत्य मकान को सुपुर्द करने में विलंब करते रहें हैं। कोई ठोस समयसीमा या कार्यवाही करने के स्थान पर उन्होंने कर्मियों की कमी, कोविड-19 महामारी, बजट अनुमोदन में विलंब, चुनाव तथा विधानसभा सत्र चालू होने जैसे बहानों को बताना शुरू कर दिया गया था। इन पुनरावृत्ति पूर्ण आचित्य को वर्षों तक दिया गया, परन्तु आंतरिक कार्य को पूरा करने में कोई सारभूत प्रगति नहीं की गई थी। परिणामस्वरूप आज दिनांक तक आंतरिक संकर्म अधूरा पड़ा है तथा पूरी तरह संनिर्मित एवं निवास योग्य इकाई की औपचारिक सुपुर्दगी आवेदक को नहीं की गई है। इस अत्यधिक एवं अन्यायोचित विलंब द्वारा आवेदकगण को भारी मानसिक, भौतिक एवं वित्तीय दबाव कारित किया गया है।

अपने अधिकारों की रक्षा के लिये अनावेदकगण को कई लिखित किये गये। हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा घोर मनमानी करते हुये ऐसे पत्रों की कोई पावती या रसीद देने से इंकार कर दिया गया, जिससे जान-बूझकर अपने गैर निष्पादन का कोई दस्तावेजी प्रमाण न बने। कोई और विकल्प न होने पर आवेदकगण को दिनांक 26.10.2023 को एक हस्तलिखित पत्र प्रस्तुत करना पड़ा, जिसमें अनावेदकगण से लंबित कार्यों को पूरा करने और जल्द से जल्द कब्जा सौंपने का स्पष्ट अनुरोध किया गया था। इस अवसर पर आवेदकगण के आग्रह पर संबंधित छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के अधिकारियों को उक्त पत्र की प्राप्ति प्रदान करने के लिये बाध्य होना पड़ा।

ओडिशा उच्च न्यायालय में कार्यरत एक अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 24.03.2025 को अनावेदकगण को विधिवत् कानूनी नोटिस भेजा गया था। यह नोटिस कब्जे में विलंब और हाउसिंग बोर्ड के अधिकारियों द्वारा आवेदकगण के चिंताओं को लगातार नजरअंदाज करने के मददेनजर जारी किया गया था। बार-बार अनुरोध करने के बावजूद अधिकारियों द्वारा न तो काम पूरा किया गया और न ही कोई निश्चित जवाब दिया गया, जिसके कारण आवेदकगण को कानूनी नोटिस जारी करना पड़ा। हाँलाकि आज तक कोई जवाब नहीं मिला है, जो आवेदकगण की जायज शिकायतों के प्रति अनावेदकगण की उपेक्षा और कानूनी संचार की जान-बूझकर अनदेखी को दर्शाता है। आवेदकगण को अनावेदकगण के कृत्यों के कारण अत्यधिक मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न और वित्तीय नुकसान हुआ है और वह कई वर्षों से अपनी कानूनी रूप से आबंटित संपत्ति पर शांतिपूर्ण कब्जे से वंचित है। समझौते और छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा जारी दिनांक 03.12.2013 के पत्र के अनुसार आबंटित मकान इकाई का निर्माण और कब्जा 03 वर्ष और 6 माह के भीतर यानी वर्ष 2017 तक सौंप दिया जाना चाहिये

था। किन्तु रूपये 20,19,000/- की पूरी और अंतिम भुगतान राशि प्राप्त करने के बावजूद अनावेदकगण एक पूर्ण और रहने योग्य मकान का कब्जा देने में विफल रहा है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18(1)(ए) का स्पष्ट उल्लंघन है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदकगण को भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18(1) के प्रावधान के अनुसार मार्च, 2017 से कब्जे की तारीख तक विलंबित अवधि के लिये ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये।

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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(i) में किये गये कथन के संदर्भ में अनावेदकगण का कथन है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद अधिनियम की धारा-18(1)(ए) के अंतर्गत आधिपत्य में विलंब के कारण ब्याज की मांग से संबंधित होने के कारण प्राधिकरण को इस पर सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। परन्तु अधिनियम की धारा-71 के अंतर्गत माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी को सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। प्रथम दृष्टया आवेदकगण का परिवाद भी क्षेत्राधिकार के अभाव में वापस लौटाने जाने योग्य/निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन पत्र की कंडिका-4(ii) में किये गये कथन ब्रोशर स्वीकार है तथा शेष कथन इस संशोधन के साथ स्वीकार किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा मंडल के भवन आबंटन संबंधी नियम एवं शर्तों को पढ़कर तथा अपने हस्ताक्षर से इन्हें स्वीकार करते हुये पिरदा, रायपुर में सामान्य आवासीय योजना अंतर्गत जूनियर एम.आई.जी. भवन हेतु आवेदन किया गया था तथा मण्डल द्वारा पत्र दिनांक 03.12.2013 आवेदकगण को प्रेषित किया जाकर उन्हें पिरदा, रायपुर में भवन क्रमांक-जूनियर एम.आई.जी.-24 के आबंटन की सूचना देते हुये इस भवन का अनुमोदित लागत मूल्य रूपये 18,00,000/- रूपये होने एवं इसके भुगतान की विधि से अवगत कराया गया था। अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iii) में किये गये कथन में उल्लेखित एग्रीमेंट दिनांक 03.12.2013 के संदर्भ में स्पष्ट कथन किया गया है कि मण्डल द्वारा पत्र दिनांक 03.12.2013 के तहत आवेदकगण को भवन आबंटित किया गया है और शेष अन्य कथन रिकार्ड से संबंधित होने से इसके पृथक से जवाब की आवश्यकता नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iv) में किये गये कथन रिकार्ड से संबंधित होने से पृथक से जवाब की आवश्यकता नहीं है। परन्तु इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि आवेदकगण द्वारा अनुमानित लागत मूल्य के किशतों का समयानुसार नियमित रूप से भुगतान नहीं किया गया है। जबकि आबंटित भवन का अनुमानित लागत मूल्य रूपये 18,00,000/- के प्रथम किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान दिनांक 31.05.2014 को, द्वितीय किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान दिनांक 31.12.2014 को, तृतीय किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान 31.07.2015 को, चतुर्थ किशत रूपये 3,82,500/- का भुगतान आधिपत्य पूर्व निर्धारित किया गया था, परन्तु आवेदकगण द्वारा उक्त किशतों का समय पर भुगतान नहीं किये जाने से उन पर नियमानुसार विलंबित अवधि का ब्याज दिनांक 30.09.2017 तक रूपये 53,206/- अधिरोपित किया गया था।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(v) में किये गये कथन सही नहीं होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि मण्डल द्वारा आबंटित भवन का अनुमानित लागत मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ोतरी होने का आशय का पत्र दिनांक 25.11.2016 है, जारी करने के उपरांत पत्र दिनांक 24.06.2017 है। आवेदकगण को प्रेषित कर उक्त पत्र का खण्डन करते हुये आबंटित भवन के अनुमानित मूल्य में 10 प्रतिशत की वृद्धि होने की जानकारी/सूचना दिया गया और इस पत्र के द्वारा भवन का वास्तविक मूल्य रूपये 19,80,000/- होने से अवगत करते हुये बकाया राशि की मांग किया जाकर रजिस्ट्री हेतु सूचित किया गया था। मण्डल द्वारा आवेदकगण को पत्र दिनांक 27.10.2017 है, प्रेषित कर प्रोजेक्ट व भवन पूर्ण हो जाने की जानकारी व भवन के वास्तविक मूल्य तथा बकाया राशि विवरणी सहित जानकारी देते हुये इसका मांग किया गया और रजिस्ट्री हेतु निर्देशित किया गया।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vi) में किये गये कथन गलत एवं झूठे होने से मानने से इंकार किया गया है। यह मानने से विशेष रूप से इंकार है कि मंडल का उक्त प्रोजेक्ट व भवन निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ था। सत्यता यह है कि मण्डल द्वारा उक्त आवासीय योजना पूर्ण होने के पश्चात् भवनों का अंतिम मूल्य निर्धारण किया जाकर सभी हितग्राहियों को पत्र प्रेषित कर अवगत कराया गया था, इसी तारतम्य में आवेदकगण को भी पत्र द्वारा परियोजना एवं भवन निर्माण पूर्ण होने की जानकारी देते हुये और भवन के वास्तविक मूल्य से अवगत कराते हुये बकाया राशि की मांग कर रजिस्ट्री हेतु सूचित किया गया था

और इसी प्रक्रम में आवेदकगण को पत्र दिनांक 28.12.2017 प्रेषित कर रजिस्ट्री और आधिपत्य हेतु सूचित किया गया था।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vii) में किये गये कथन गलत, झूठा एवं मनगढ़ंत होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि भवन पूर्ण होने के पश्चात् उसके अंतिम मूल्य का निर्धारण कर इससे अवगत कराते हुये, बकाया राशि की मांग मण्डल द्वारा पत्र के माध्यम से किये जाने पर आवेदकगण द्वारा परियोजना एवं भवन का निरीक्षण कर संतुष्ट होकर दिनांक 31.10.2018 को ब्याज सहित बकाया शेष राशि का भुगतान करते हुये दिनांक 07.11.2020 को उक्त आबंटित संपत्ति का रजिस्ट्री कराया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ix) एवं 4(x) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि आवेदकगण को उक्त आबंटित भवन का निर्माण कार्य दिनांक 21.10.2017 को पूर्ण होने के पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को पत्र जारी कर शेष बकाया भुगतान कर रजिस्ट्री करने एवं आधिपत्य ग्रहण करने हेतु सूचित किया गया था। आवेदकगण द्वारा दिनांक 31.10.2018 को बकाया राशि का भुगतान कर दिनांक 07.11.2020 को लीजडीड का रजिस्ट्री करया गया है। इसके पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को आधित्य आदेश जारी कर भवन का आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया गया था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा भवन का आधिपत्य नहीं लिये जाने से नियमानुसार 3,000/- रुपये प्रतिमाह की दर से आज दिनांक तक का सुरक्षा शुल्क आवेदकगण पर बकाया है, इससे बचने के लिये आवेदकगण द्वारा मण्डल पर गलत एवं झूठा आरोप प्रत्यारोप करते हुये परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xi) एवं 4(xii) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि आवेदकगण को आबंटित भवन का निर्माण कार्य दिनांक 21.10.2017 को पूर्ण होने के पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को पत्र जारी कर शेष बकाया भुगतान कर रजिस्ट्री करने एवं आधिपत्य ग्रहण करने हेतु सूचित किया गया था। आवेदकगण द्वारा दिनांक 31.10.2018 को बकाया राशि का भुगतान कर दिनांक 07.11.2020 को लीज डीड का रजिस्ट्री कराया गया है। इसके पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को आधिपत्य आदेश जारी कर भवन का आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया गया था। परन्तु आवेदकगण द्वारा भवन का आधिपत्य नहीं लिये जाने से नियमानुसार रुपये 3,000/- प्रतिमाह की दर से आज दिनांक तक सुरक्षा शुल्क आवेदकगण पर बकाया है। इससे बचने के लिये आवेदकगण द्वारा मण्डल पर

गलत एवं झूठा आरोप प्रत्यारोप करते हुये आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xii) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा स्वयं बकाया राशि का भुगतान विलंब से किया गया है। विलंब से रजिस्ट्री कराया गया है तथा रजिस्ट्री पश्चात् आज दिनांक तक बार-बार कहे जाने के उपरांत भी भवन का आधिपत्य नहीं लिया गया है तथा अब सुरक्षा शुल्क नहीं देने के आशय से मण्डल पर गलत एवं झूठा आरोप प्रत्यारोप करते हुये परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xv) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। आवेदकगण स्वयं बकाया राशि का भुगतान विलंब से किया गया है और विलंब से रजिस्ट्री कराया गया है तथा रजिस्ट्री पश्चात् आज दिनांक तक बार-बार कहे जाने के उपरांत भी भवन का आधिपत्य नहीं लिया गया है तथा सुरक्षा शुल्क नहीं देने के आशय से मण्डल पर गलत एवं झूठा आरोप प्रत्यारोप करते हुये आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xiii) एवं 4(xiv) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि प्रोजेक्ट एवं भवन पूर्ण हाने की जानकारी व भवन के वास्तविक मूल्य तथा बकाया राशि का विवरणी सहित दिनांक 27.10.2017 के द्वारा जानकारी देते हुये बकाया राशि की मांग किया गया था और रजिस्ट्री कराने के लिये सूचित किया गया था, परन्तु आवेदकगण द्वारा भवन प्राप्ति हेतु बकाया भुगतान करने व रजिस्ट्री कराने में रुचि नहीं लेते हुये अपनी इच्छानुसार बकाया राशि का भुगतान दिनांक 31.10.2018 को किया गया और रजिस्ट्री दिनांक 07.11.2020 को कराया गया। तत्पश्चात् मण्डल द्वारा आवेदकगण को दिनांक 09.11.2020 का आधिपत्य आदेश के द्वारा आबंटित भवन का आधिपत्य लेने हेतु सूचित किया गया, परन्तु आज दिनांक तक आवेदकगण द्वारा आबंटित भवन का भौतिक आधिपत्य नहीं लिया गया है और सुरक्षा शुल्क की राशि भी रुपये 3,000/- प्रतिमाह की दर से अदा नहीं किया गया है। आवेदकगण द्वारा जान-बूझकर व्यर्थ तंग एवं परेशान करने वाला प्रकरण प्रस्तुत किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण रुपये 50,000/- प्रतिकारात्मक खर्च की राशि आवेदकगण से दिलाये जाने की मांग प्राधिकरण से करते हैं।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xv) में किये गये कथन मानने से इंकार किया गया है। आवेदकगण स्वयं अपनी त्रुटि के लिये अनावेदकगण से किसी भी प्रकार का ब्याज या क्षतिपूर्ति पाने के अधिकारी नहीं है तथा प्राधिकरण को अधिनियम की धारा-18(1) के तहत मांग किये गये ब्याज की राशि के लिये प्रस्तुत परिवाद पर सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। इस प्रकार से आवेदकगण का परिवाद प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xviii) में किये गये कथन सही नहीं होने से मानने से इंकार किया गया है। वास्तविक यह है कि आवेदकगण द्वारा दिनांक 09.11.2020 के आधिपत्य आदेश के परिपालन में आबंटित भवन के सुरक्षा शुल्क की राशि रूपये 3,000/- प्रतिमाह की दर से भुगतान नहीं किया जा रहा है और न ही आबंटित भवन का भौतिक आधिपत्य लिया जा रहा है। आवेदकगण सुरक्षा राशि अदा कर मण्डल से भवन का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदकगण, अनावेदकगण से किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष पाने के अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xix) में किये गये कथन रिकार्ड से संबंधित होने से इसके पृथक से जवाब की आवश्यकता नहीं है। बल्कि इस संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि निर्माण कार्य वर्ष 2017 में पूर्ण हो चुका है तथा भवन के लीजडीड का रजिस्ट्री दिनांक 07.11.2020 में आवेदकगण द्वारा कराया गया है और आज दिनांक तक आवेदकगण द्वारा भवन का आधिपत्य नहीं लिया गया है। जबकि आवेदकगण को वर्ष 2017 में ही भवन का रजिस्ट्री कराकर आधिपत्य प्राप्त कर लेना था। प्रस्तुत परिवाद में वाद संपत्ति का निर्माण वर्ष 2017 में पूर्ण हो जाने से अर्थात् कार्य पूर्णतः वर्ष 2017 में होने से प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है। फलतः प्रस्तुत परिवाद निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन पत्र के अनुतोष में किये गये कथन मानने से इंकार किया गया है। आवेदकगण सुरक्षा राशि अदा कर मण्डल से भवन का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदकगण, अनावेदकगण से किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा स्वयं भवन का आधिपत्य नहीं लेते हुये और उनके द्वारा देय सुरक्षा निधि से बचने के लिये झूठा एवं गलत आधारों पर व्यर्थ तंग व परेशान करने वाला तथा मण्डल की स्वच्छ छवि को घूमिल करने वाला आवेदन प्रस्तुत किया गया है,

जिसके लिये अनावेदकगण रूपये 50,000/- आवेदकगण से प्रतिकरात्मक खर्च के रूप में दिलाये जाने की मांग प्राधिकरण से किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण का आवेदन सव्यय निरस्त किया जाकर, अनावेदकगण को आवेदकगण से प्रतिकरात्मक खर्च रूपये 50,000/- दिलायी जावे।

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
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक पक्ष एवं अनावेदक पक्ष के मध्य भू-संपदा मकान नंबर-24 जूनियर एमआईजी प्रतिफल 20,19000/- रूपये के संबंध में पूर्व में प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2025-02971 में विचारण हो चुका है, जिसमें उभय पक्ष को सुनने के पश्चात् प्राधिकरण दिनांक 21.11.2025 को विधिवत् आदेश पारित किया गया है:-

अनावेदक पक्ष आवेदकगण को 45 दिवस के भीतर जूनियर एम.आई. जी. मकान नंबर-24 "पिरदा साईड बी" निर्धारित गुणवत्ता एवं मानदंड के अनुरूप आधिपत्य प्रदान करें।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-11 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

11.पूर्व न्याय-कोई भी न्यायालय किसी ऐसे वाद या विवाद्यक का विचारण नहीं करेगा जिसमें प्रत्यक्षतः और सारतः विवाद्य विषय उसी हक के अधीन मुकदमा करने वाले उन्हीं पक्षकारों के बीच के या ऐसे पक्षकारों के बीच के जिनसे व्युत्पन्न अधिकारों के अधीन वे या उनमें से कोई दावा करते हैं, किसी पूर्ववर्ती वाद में भी ऐसे न्यायालय में प्रत्यक्षतः और सारतः विवाद्य रहा है, जो ऐसे पश्चात् वाद का या उस वाद का जिसमें ऐसा विवाद्यक बाद में उठाया गया है, विचारणा करने में समक्ष था और ऐसे न्यायालय द्वारा सुना जा चुका है और अंतिम रूप में विनिश्चित किया जा चुका है।

चूँकि समान भू-संपदा के संदर्भ में समान पक्षकारों के मध्य विचारण किया जा चुका है। अतः पूर्व में निर्णय सिद्धांत के आधार पर प्रकरण विचारण योग्य प्रतीत नहीं होता है। अस्तु प्रकरण निरस्त किया जाता है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र को पूर्व निर्णय सिद्धांत के आधार पर विचारण योग्य नहीं पाया गया है, अतः इस बिंदु के निराकरण की आवश्यकता नहीं है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि आवेदक पक्ष के आवेदन को विचारण योग्य प्राधिकरण द्वारा नहीं पाया गया है, अतः आवेदक पक्ष को कोई अनुतोष की पात्रता नहीं ठहरती है।
8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् आवेदक पक्ष का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष