



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02684,
M-RECT-2025-02784

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,

- (1) श्रीमती प्रीति सिंह, पति—श्री आकाश सिंह,
- (2) श्री आकाश सिंह, पिता—डॉ. दिनेश सिंह,
पता—उषा सदन, मकान नं.—2/376,
रविशंकर स्टेडियम के पास, कोटा, रायपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

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

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—21/04/2025)

संशोधित आदेश

दिनांक—30/05/2025

आवेदकगण श्रीमती प्रीति सिंग एवं श्री आकाश सिंग द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-39 अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02684 में पारित आदेश दिनांक 21.04.2025 में एल.आई.जी. 1बी.एच.के. प्लैट सेक्टर—34/तृतीय तल, ब्लॉक क्रमांक—12/603 के स्थान पर एल.आई.जी. 1बी.एच.के. प्लैट सेक्टर—34/तृतीय तल ब्लॉक क्रमांक—12/306 सुधारने हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण में त्रुटिवश ब्लॉक क्रमांक—12/603 टिपांकित हो गया था। प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत

आवेदन का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02684 पारित आदेश दिनांक 21.04.2025 में एल.आई.जी. 1बी.एच.के. प्लैट सेक्टर—34/तृतीय तल ब्लॉक क्रमांक—12/603 के स्थान पर एल.आई.जी. 1बी.एच.के. प्लैट सेक्टर—34/तृतीय तल ब्लॉक क्रमांक—12/306 किया जाता है, जिससे आवेदकगण को उक्त प्लैट का आधिपत्य प्रदान किया जा सके।

प्रकरण में नोटिस देते हुये उभय पक्ष को सुना गया। टंकण त्रुटिवश ब्लॉक नंबर—12/306 के स्थान पर ब्लॉक नंबर—12/603 उल्लेखित हो गया है। प्रकरण में शेष तथ्य एवं परिस्थिति समान है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02684 पारित आदेश दिनांक 21.04.2025 में भू-संपदा ब्लॉक क्रमांक—12/603 के स्थान पर ब्लॉक क्रमांक—12/306 प्रस्थापित किया जाता है।

आवेदकगण श्रीमती प्रीति सिंह एवं श्री आकाश सिंह, पता—उषा सदन, मकान नं.—2/376, रविशंकर स्टेडियम के पास, कोटा, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के द्वारा विज्ञापन के आधार पर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आवासीय प्लैट पंजीयन हेतु आवेदन पत्र के माध्यम से प्रस्ताव हेतु विज्ञापन का प्रकाशन किया गया है। विज्ञापन के आधार पर मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत सेक्टर—34, नवा रायपुर में सारी औपचारिकता पूर्ण कर संयुक्त रूप से दिनांक 10.11.2016 को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा अंतरिम आबंटन आदेश के आधार पर एल.आई.जी प्लैट प्रकोष्ठ भवन क्रमांक—सेक्टर—34, तृतीय तल, ब्लॉक नं.—12/306 को आवेदकगण को आबंटित किया गया है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा उपरोक्त आबंटित भवन का मूल्य रूपये 8,50,000/— जमा करने पर पत्र जारी किया गया है, जिसमें पंजीयन राशि रूपये 30,000/— जमा करने के पश्चात् शेष राशि 8,20,000/— छः किश्तों में जमा करना था। आवेदकगण द्वारा रूपये 2,20,000/— दिनांक 01.02.2017 तथा रूपये 5,59,000/— दिनांक 13.02.2017 को माइक्रो हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा फायनेंस किये जाने के उपरांत राशि 8,09,000/— जो कि पूरे क्रय मूल्य का 95 प्रतिशत है, जमा कर दी गई है। उपरोक्त राशि भुगतान करने के पश्चात् कई बार जाकर उपरोक्त भवन की भौतिक आबंटन के विषय में जानकारी चाही गई, परन्तु अनावेदकगण द्वारा कोई जानकारी प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदकगण को दिनांक 04.12.2021 को लिखित में भी प्लैट के भौतिक आबंटन के लिये जानकारी मांगी गई, परन्तु कोई जवाब प्राप्त

नहीं हुआ। इस प्रकार आवेदकगण को पलैट न मिलने पर अत्यंत मानसिक रूप से परेशानी हो रही है तथा अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक आवेदकगण को आबंटित भवन की किसी प्रकार की जानकारी नहीं मिल रही है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज के साथ संपूर्ण राशि वापस 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 में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा किये गये कथन में यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा जो आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, उसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। आवेदिका द्वारा जो विवाद उठाया गया है, उसमें विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी, जिसका निराकरण सिविल न्यायालय में हो सकता है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा 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 दिसम्बर, 2024 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1122 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1821 नग भवनों का आबंटन 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 रूपये 30,000/- प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनांक 10.11.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-34 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन द्वितीय तल पर भवन क्रमांक-12/306, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/-, प्रथम किश्त दिनांक 01.02.2017 का राशि रूपये 2,20,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 13.02.2017 को रूपये 5,59,000/-, इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,09,000/- आवेदिका 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

10.11.2016 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 अविक्रित 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 हैं, 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 सतत प्रयासरत है एवं ऐसे आबंटिती जो किशत 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 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 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।

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। आवेदकगण को आवास ऋण पर भारत सरकार के नियम शर्तों के अनुसार केन्द्रीय अनुदान राशि रूपये 2,05,000/- दिनांक 28.11.2018 को प्रदान किया गया है।

उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि आबंटिती को भवन क्रय करने के प्रयोजन बैंक से ऋण लेने हेतु जारी एन.ओ.सी. के लिये सर्टिफिकेट दिनांक 16.11.2016 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 आवेदकगण को अंतरिम आबंटन 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 रजिस्ट्री उपरांत 15 दिवस के भीतर प्रदान किया जा सकता है। अन्यथा आबंटिती को प्राप्त सब्सिडी राशि को वापस किये जाने के उपरांत भवन आबंटन के नियम एवं शर्तों के कंडिका-07 अनुसार पंजीयन राशि पर 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-34, तृतीय तल में ब्लॉक नं. -12/306 का आबंटिती है एवं अनावेदकगण उक्त भू-संपदा परियोजना पंजीयन

क्रमांक-PCGRERA070718000487 का संप्रवर्तक है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा लागत 8,50,000/- में से प्रतिफल 8,09,000/- रुपये का प्रतिफल लेकर भू-संपदा का आधिपत्य 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-12/306 का आबंटन किया गया है, किंतु अभी तक आवेदकगण को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ 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। अनावेदक पक्ष का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य नहीं है कि चूँकि विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी, इसलिए आवेदन का निराकरण सिविल न्यायालय में हो सकता है, अधिनियम की धारा-35 के अधीन प्राधिकरण को सूचना मँगाने अनवेषण करने की भी शक्तियाँ प्राप्त हैं, आवश्यकता पड़ने पर प्राधिकरण द्वारा साक्ष्य भी लिया जा सकता है, अतः अनावेदक की विचारण क्षेत्राधिकार संबंधी आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि 95 प्रतिशत प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के पश्चात् अभी तक आबंटित आवास का आधिपत्य अनावेदक पक्ष 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 क्रमांक-4043, दिनांक 16.11.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन तृतीय तल पर भवन क्रमांक-12/306 आबंटित किया गया। अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदकगण द्वारा 8,09,000/- रुपये प्रतिफल जमा कराया गया है। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है, कि आवेदिका द्वारा माइक्रो हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड से आवास ऋण 5,59,000/- 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-4043, दिनांक 10.11.2016 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.”

अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि एन.ओ.सी. में अनावेदक द्वारा अधिरोपित शर्त के परिपेक्ष्य में आवेदकगण को अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता नहीं है, इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत निम्नानुसार है:-

‘In the matter of **Pioneer Urban Land and Infrastructure 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 provisions 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 ग्राह्य योग्य नहीं है।

अनावेदक का तर्क एवं जवाब है कि 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 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 हैं, 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 सतत 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 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। अनावेदक पक्ष का यह तर्क एवं जवाब ग्राह्य योग्य नहीं है, प्रकोष्ठ भवन के निर्माण में होने वाले व्यय को मंडल पूर्ण रूप से वहन कर लेने की स्थिति में नहीं होने के कारण पंजीयन में कमी आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी के लिए आवेदकगण दोषी एवं उत्तरदायी नहीं हैं। यह अनावेदक पक्ष के आंतरिक प्रबंधन की व्यवस्था है, इससे आवेदकगण अधिनियम के अधीन प्राप्त अनुतोषों से वंचित नहीं हो सकता है।

अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है कि प्रश्नगत भवन अभी तक तैयार नहीं हुआ है और आधिपत्य देने की स्थिति में नहीं है, 95 प्रतिशत प्रतिफल

प्राप्त कर भू-संपदा का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं कर आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-11(4)(क) का उल्लंघन किया गया है एवं आवेदकगण अधिनियम की धारा-18(1)(क) भुगतान किए गए प्रतिफल मयब्याज वापस प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

सुनवाई के अनुक्रम में तर्क के दौरान आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह सहमति प्रदान की गई कि यदि 06 माह के भीतर अनावेदक पक्ष प्रश्नगत भू-संपदा का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान कर देते हैं, उस स्थिति में वे विलंब के लिए प्रतिफल पर अधिनियम के प्रावधान के अधीन ब्याज राशि आवेदकगण को प्रदान करते हुए प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य उन्हें प्रदान करने पर वह प्रोजेक्ट से बाहर होने के लिए उत्सुक नहीं है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा अस्वीकार किया गया कि आधिपत्य प्रदान करने में हो रहे विलंब के लिए अनावेदकगण द्वारा अपनी शर्तों के अनुसार ब्याज प्रदान किया जाएगा। अनावेदक का यह तर्क एवं माँग स्वीकार योग्य नहीं है। अधिनियम में उल्लेखित विशिष्ट प्रावधान से प्राधिकरण आबद्ध है, अनावेदक संस्था की शर्तें अधिनियम की विशिष्ट प्रावधान के ऊपर वरीयता प्राप्त नहीं करता है। चूँकि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन के याचना खंड में प्रोजेक्ट से बाहर होने व प्राप्त प्रतिफल मय ब्याज वापस दिलाने की माँग की गई है, अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है, कि अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन आवेदकगण को मय ब्याज प्राप्त प्रतिफल वापस प्राप्त करने की अधिकारिता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक पक्ष द्वारा 45 दिवस के भीतर आवेदकगण से प्राप्त प्रतिफल 8,09,000/- रुपये 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 मार्च, 2017 से अप्रैल, 2025 अर्थात् 08 वर्ष 01 माह हेतु ब्याज राशि 7,25,872/- रुपये सहित प्राप्त प्रतिफल 8,09,000/- रुपये अर्थात् कुल राशि 15,34,872/- रुपये का भुगतान आवेदकगण को करें।

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष