



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03148

— समक्ष —

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

- (1) श्री प्रहलाद कुमार द्विवेदी, पिता—श्री जे.पी. द्विवेदी,
- (2) श्री ऋषि द्विवेदी, पिता—श्री जे.पी. द्विवेदी,
द्वारा पॉवर ऑफ अटार्नी श्री प्रहलाद कुमार द्विवेदी,
पता—ओरियंटल कॉलेज ऑफ नर्सिंग के समीप,
मानिकपुर, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—संपदा अधिकारी / कार्यपालन अभियंता,
पता—साउथ ईस्ट कार्नर, पंचम तल,
व्यवसायिक परिसर, सेक्टर—17, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सामान्य आवास योजना (फेस-01)”, सेक्टर—12 नवा रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA040718000437

आदेश

(दिनांक—25 / 02 / 2026)

आवेदकगण श्री प्रहलाद कुमार द्विवेदी एवं श्री ऋषि द्विवेदी द्वारा पॉवर ऑफ अटार्नीधारक श्री प्रहलाद कुमार द्विवेदी, पता—ओरियंटल कॉलेज ऑफ नर्सिंग के समीप, जिला—कोरबा (छ.ग.) के माध्यम से 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। आवेदकगण का कथन है कि आवेदकगण अनावेदक के विज्ञापनों एवं संवर्धनों के आधार पर नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) कोटराभाठा, सेक्टर—12(फेस-01) सामान्य आवास योजना में फ्री होल्ड आवासीय मकान खरीदने को उत्सुक था, जिसमें आवासीय इकाई भूखण्डों इत्यादि को अनावेदक द्वारा विकसित किया जाता है। आवेदकगण द्वारा

अनावेदक द्वारा यथा विहित मकान क्रमांक-सीनियर एच.आई.जी.(3बीएचके)-16 भूखण्ड माप-2324.16 वर्गफीट को बुकिंग फार्म दिनांक 02.05.2017 द्वारा आवासीय मकान बुक करने के लिये आवेदन किया गया था एवं अनावेदक के पास रुपये 6,87,900/- चेक क्रमांक-069602/570157 द्वारा दिनांक 27.09.2018 को जमा किया गया। पत्र क्रमांक-500 दिनांक 10.01.2019 द्वारा अनावेदक द्वारा आवेदकगण को सूचित किया गया और अभिपुष्ट किया गया था कि मकान क्रमांक-सीनियर एच.आई.जी.(3बीएचके)-16 भूखण्ड माप-2324.16 वर्गफीट आवेदकगण को कुल प्रतिफल 68,79,000/- में आबंटित किया गया। आबंटन पत्र दिनांक 10.01.2019 के अनुसार मकान क्रमांक-सीनियर एच.आई.जी.(3बीएचके)-16 भूखण्ड माप-2324.16 वर्गफीट का आधिपत्य एवं पट्टा विलेख का पंजीयन फरवरी, 2021 तक निष्पादित करने की सहमति हुई थी। परन्तु इसके विपरीत एकपक्षीय रूप से दिनांक 22.04.2023 तक विस्तारित किया गया, जो पत्र दिनांक 23.03.2023 से स्पष्ट है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा एकपक्षीय एवं मनमानी रूप से बेटर लोकेशन शुल्क के लिये रुपये 1,01,632/- तथा विलंबित भुगतान के लिये ब्याज के रूप में रुपये 4,22,393.73/-की भी मांग की गई थी, जो पूरी तरह अन्यायोचित है तथा अनावेदक की ओर से गैरकानूनी है। अनावेदक के मनमाने एवं अन्यायोचित मांगों के बावजूद आवेदक द्वारा मकान क्रमांक-सीनियर एच.आई.जी.(3बीएचके)-16 भूखण्ड माप-2324.16 वर्गफीट के लिये पट्टा विलेख के पंजीयन के पूर्व ही दिनांक 23.03.2023 तक रुपये 68,79,000/- का पूर्ण प्रतिफल भुगतान कर दिया गया था। आवेदकगण द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के बाद आवेदकगण अपने पक्ष में पंजीकृत पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिये लगातार अनावेदक से निवेदन करता रहा था एवं उसके लिये उसके कार्यालय में लगातार जाता रहा, तथापि अनावेदक, आवेदकगण के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु आवेदक सदैव मिथ्या आश्वासन दिया गया जाता रहा, परन्तु आवेदकगण से पूर्ण प्रतिफल लेने के बाद भी कोई अर्थ नहीं निकला।

आवेदकगण की जानकारी में यह आया है कि संबद्ध मकान का निर्माण बिना किसी विशेषज्ञता के किया गया था, क्योंकि पोर्च की ऊंचाई सीलिंग की ऊंचाई से अधिक है, जिस कारण से जलभराव एक स्थायी समस्या है। तद्वारा संबद्ध मकान में रिसाव एवं दरारें बन गई हैं। तदनुसार आवेदकगण अपने पत्रों दिनांक 04.12.2023, 19.04.2024 एवं 12.11.2024 के माध्यम से संबद्ध मकान के पोर्च एवं छत में जलभराव से संबंधित समस्याओं को विधिवत ठीक कराने के लिये अनावेदक से निवेदन किया गया था, जिसे अन्ततः अनावेदक द्वारा ठीक कराया गया और बहुत विलंब के बाद अनावेदक अन्ततः सीनियर एच.आई.जी.(3बीएचके)-16 भूखण्ड माप-2324.16 वर्गफीट के लिये आवेदक के पक्ष में दिनांक 16.01.2025 को पंजीकृत पट्टा विलेख निष्पादित किया गया। इस प्रक्रम में यह उल्लेखित करना प्रासंगिक है कि आबंटन पत्र दिनांक 10.01.2019 में ऐसा कोई

प्रावधान निहित नहीं है कि विलंबित किश्तों में ब्याज का भुगतान तथा बेटर लोकेशन शुल्क अनावेदक को दिया जाये, जबकि प्रकरण का तथ्य यह है कि आवेदकगण द्वारा सदैव विहित समय के भीतर अनावेदक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान किया गया है और संबद्ध मकान बेटर लोकेशन में स्थित नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण को विलंब से आधिपत्य में हस्तांतरित करने के कारण ब्याज का भुगतान करने के लिये भी उत्तरदायी है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार पंजीकृत पट्टा विलेख, क्योंकि मूल रूप से दिनांक 10.01.2019 के आबंटन पत्र के अनुसार संबंधित मकान का फरवरी, 2021 तक पूर्ण विकास सुनिश्चित करना था, जिसे अनावेदक द्वारा एकतरफा रूप से दिनांक 22.04.2023 तक बढ़ा दिया गया था। दिनांक 22.04.2023 तक संबंधित मकान के पंजीकृत पट्टा विलेख के निष्पादन की निश्चित तिथि होने के बावजूद अनावेदक द्वारा लगभग भारी विलंब के बाद इसे निष्पादित किया गया। दिनांक 16.01.2025 को 2 वर्ष पूरे हो गये थे और दिनांक 10.03.2025 को संबंधित मकान का कब्जा दिया गया, जो दिनांक 10.03.2025 के कब्जा प्रमाण पत्र से स्पष्ट है, जिसके लिये अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आवेदकगण को विलंब के कारण ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा कथित विलंबित भुगतान के कारण रुपये 14,757.91/- का ब्याज भी लगाया गया है, जबकि वास्तविकता यह है कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण को संबंधित मकान सौंपने में भारी विलंब के निष्पादन से पूर्व अपने सभी किश्तें चुका दी थीं यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अनावेदक द्वारा आवेदक से अवैध रूप से 12 प्रतिशत जी.एस.टी. यानी रुपये 7,37,000.64/- प्राप्त किये गये, जिसे अनावेदक से आवेदक को वापस करना होगा। भारत के सर्वोच्च न्यायालय और समय-समय पर विभिन्न अन्य उच्च न्यायालयों द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि कोई अनुबंध या समझौता सारतः अनुचित होता है, यदि ऐसा अनुबंध या समझौता या उसकी शर्तें स्वयं में किसी एक पक्ष के लिये कठोर, दमनकारी या अन्यायपूर्ण हों। इसके अतिरिक्त भारत के सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि यदि समझौते की कोई शर्त विधिवत रूप से अमान्य है, तो उसे लागू नहीं किया जा सकता। अनावेदक के लापरवाहीपूर्ण व्यवहार के कारण आवेदकगण को पूर्व ही गंभीर वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है, जिसके कारण उसे इस प्राधिकरण की शरण लेनी पड़ी है। आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आवेदक को संबंधित मकान का कब्जा सौंपने में हुई विलंब के कारण ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज सहित कथित बेटर लोकेशन शुल्क के नाम पर आवेदकगण से प्राप्त रुपये 1,01,682/- की राशि वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदक से विलंबित भुगतान के कारण ब्याज के रूप में एकत्र की गई

रूपये 14,75,7.91/- की राशि वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदक से जी.एस.टी. के नाम पर एकत्र की गई राशि 7,37,000.64/- की राशि वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। अनुचित व्यवहार और लापरवाहीपूर्ण आचरण के साथ-साथ भारी विलंब के लिये आवेदकगण को रूपये 10 लाख का मुआवजा भी दिलाया जाये। आवेदकगण को वाद व्यय शुल्क 40,000/- भी प्रदान की जाये।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-03 में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है, क्योंकि प्रकरण में जो विवाद है, उसमें विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी तथा उपरोक्त विवाद सिविल नेचर का है। इस प्रकार आवेदकगण के द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है, वह सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) से लेकर 4(x) में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा नवा रायपुर अटल नगर, सेक्टर-12 में सामान्य आवास योजनांतर्गत विभिन्न प्रकार के 113 नगर सीनियर एच.आई.जी 38, 38 नग एच.आई.जी, 54 नगर जुनियर एच. आई.जी, 123 नग सीनियर एम.आई.जी एवं 122 नग जुनियर एम.आई.जी कुल 450 नग स्वतंत्र भवनों का निर्माण मय विकास कार्य किया गया है। उक्त योजना में आवेदकगण से दिनांक 01.05.2017 को अभिरुचि पंजीयन शुल्क रूपये 3,02,500/- प्राप्त किया गया तथा कार्यालयीन पत्र क्रमांक-5620 दिनांक 04.09.2020 के माध्यम से पंजीयन की शेष रूपये 3,85,400/- जमा किये जाने सूचित किया गया। तदुपरांत आवेदकगण द्वारा आवेदन पत्र सहित दिनांक 07.09.2018 को शेष पंजीयन शुल्क राशि रूपये 3,85,400/-, इस प्रकार कुल पंजीयन राशि रूपये 6,87,900/- प्राप्त कर भवन का अनुमानित मूल्य राशि 68,79,000/- अनुसार स्वतंत्र भवन क्रमांक-सीनियर एम.आई.जी.-91 स्ववित्तीय आधार पर अंतरिम आबंटन आदेश आबंटन क्रमांक-500, दिनांक 10.01.2019 के माध्यम से भवन आबंटन में निहित शर्तों के अंतर्गत आबंटित किया गया है। अंतरिम आबंटन आदेश में किश्त निर्धारण अनुसार प्रथम किश्त दिनांक 28.02.2019 राशि रूपये 12,38,047/- द्वितीय किश्त दिनांक 31.08.2019 रूपये 12,38,047/- तृतीय किश्त दिनांक 28.02.2020 रूपये 12,38,047/- चतुर्थ किश्त दिनांक 31.08.2020 राशि रूपये 12,38,047/-, पंचम किश्त दिनांक 28.02.2021 राशि रूपये

12,38,047/- निर्धारित किया गया है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 14.01.2019 को आवेदन प्रस्तुत कर आबंटित स्वतंत्र भवन क्रमांक-सीनियर एम.आई.जी./91 को परिवर्तन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। तत्संबंध में कार्यालयीन पत्र क्रमांक-6049 दिनांक 02.05.2019 के माध्यम से परिवर्तन आदेश जारी करते हुये भवन क्रमांक-सीनियर एम.आई.जी./16 में परिवर्तन कर आबंटित किया गया।

आवेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 6,87,900/- एवं प्रथम किश्त दिनांक 16.02.2019 राशि रूपये 12,38,047/, द्वितीय किश्त दिनांक 11.09.2020 रूपये 12,38,047/- तृतीय किश्त दिनांक 12.07.2021 राशि रूपये 12,38,047/- एवं चतुर्थ किश्त दिनांक 30.10.2021 राशि रूपये 12,38,047/-, पंचम किश्त दिनांक 23.03.2023 राशि रूपये 8,00,000/-, छटवाँ किश्त दिनांक 03.06.2023 राशि रूपये 4,53,669.92/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 68,93,757.92/- आवेदकगण द्वारा जमा कराया गया है। आवेदकगण द्वारा दिनांक 21.08.2019 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया है कि आवेदकगण द्वारा पूर्व में पंजीयन शुल्क एवं प्रथम किश्त जमा किया जा चुका है। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा द्वितीय किश्त हेतु विभागीय एस.एम.एस. भेजा गया है। द्वितीय किश्त प्लिंथ लेवल पूर्ण होने के पश्चात् जमा किया जाना था, परन्तु वर्तमान में आवेदकगण भवन का निर्माण कार्य प्लिंथ लेवल तक नहीं किया गया है, अतः निर्माण कार्य प्लिंथ लेवल पूर्ण होने के पश्चात् निर्धारित द्वितीय किश्त जमा किया सकेगा।" तत्संबंध में कार्यालयीन पत्र क्रमांक-7921 दिनांक 25.11.2020 के माध्यम से आवेदकगण को सूचित किया गया कि आबंटित भवन का निर्माण कार्य भूतल छत कार्य की स्थिति तक पूर्ण कर लिया गया है। निर्माण अनुसार आपको आबंटित भवन की द्वितीय किश्त राशि रूपये 12,98,047/- देय हो चुका है, देय किश्तों का भुगतान किया जाना शेष है, कृपया जल्द से जल्द देय किश्तों का भुगतान सुनिश्चित करेंगे, ताकि निर्माण कार्य समय पर पूर्ण किया जा सकें। नियमानुसार विलंब अवधि का ब्याज देय है तथा पुनः कार्यालयीन पत्र क्रमांक-8607 दिनांक 23.12.2020 को सूचित किया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 10.02.2021 को आवेदन प्रस्तुत कर उक्त आबंटित भवन में अपने नाम के साथ पुत्र श्री ऋषि द्विवेदी का नाम संयुक्त करने हेतु निर्धारित प्रारूप संलग्न कर निवेदन किया गया। तत्संबंध में कार्यालयीन आदेश क्रमांक-38, दिनांक 23.02.2021 जारी करते हुये उक्त आबंटित भवन में श्री प्रहलाद कुमार द्विवेदी के साथ श्री ऋषि द्विवेदी के संयुक्त नाम पर मण्डल अभिलेख में दर्ज किया गया। मण्डल कार्यालय के कार्यालयीन पत्र क्रमांक-3032 दिनांक 18.06.2021 के माध्यम से सूचित किया गया कि माह मई, 2021 की स्थिति में आबंटित भवन के भौतिक प्रगति प्रतिवेदन अनुसार आपको आबंटित भवन का निर्माण कार्य प्रथम तल छत कार्या पूर्ण/तृतीय किश्त की स्थिति तक पूर्ण कर लिया गया है। अतः आबंटित भवन की तृतीय किश्त राशि 12,38,047/- देय हो

चुका है, देय किशतों का भुगतान किया जाना शेष है। कृपया जल्द से देय किशत का भुगतान सुनिश्चित करें, ताकि निर्माण कार्य समय पर पूर्ण किया जा सकें, नियमानुसार विलंब अवधि का ब्याज देय हैं। मण्डल कार्यालय के कार्यालयीन पत्र क्रमांक-7008 दिनांक 01.10.2021 के माध्यम से सूचित किया गया कि माह अगस्त, 2021 की स्थिति में आबंटित भवन के भौतिक प्रगति प्रतिवेदन अनुसार आपको आबंटित भवन का निर्माण कार्य जोड़ाई एवं प्लास्टर कार्य पूर्ण/चतुर्थ किशत की स्थिति तक पूर्ण कर लिया गया है। अतः आबंटित भवन की चतुर्थ किशत राशि 12,38,047/- देय हो चुका है, देय किशतों का भुगतान किया जाना शेष है। कृपया जल्द से जल्द देय किशत का भुगतान सुनिश्चित करें ताकि निर्माण कार्य समय पर पूर्ण किया जा सकें, नियमानुसार विलंब अवधि का ब्याज देय है। मुख्यालय के पत्र क्रमांक-2793 दिनांक 19.10.2020 द्वारा उक्त भवन का अंतिम मूल्य निर्धारण राशि रूपये 68,79,000/- स्वीकृति उपरांत भवन का अंतिम आबंटन आदेश कार्यालयीन पत्र क्रमांक-1815 दिनांक 23.03.2023 को जारी किया गया, जिसके अनुसार भवन का मूल्य समस्त प्रभार सहित राशि 68,79,000/- तथा विलंबित अवधि का ब्याज राशि रूपये 4,22,393.73/- एवं अग्रिम अवधि का ब्याज राशि 46,426.76/- सहित कुल मूल्य राशि रूपये 72,54,966.97/- है तथा मण्डल में जमा की गई राशि रूपये 56,74,088/- का समायोजन करते हुये शेष राशि रूपये 16,14,879/- का 30 दिवस में जमा की जाने वाली शेष राशि से अवगत कराया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 05.04.2023 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया कि आपके पत्र दिनांक 23.03.2023 के माध्यम से आवेदकगण सूचित किया गया के संबंध में छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के ब्याज की राशि रूपये 4,22,393.73/- एवं बेटर लोकेशन चार्ज राशि रूपये 1,01,682/- जोड़ते हुये उक्त पत्र के माध्यम से अंतिम आबंटन पत्र भेजा गया है, जबकि आवेदकगण मकान बेटर लोकेशन पर स्थित नहीं है और आज दिनांक तक आवेदकगण मकान का कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदकगण मकान एवं सीनियर एच.आई.जी.-17 के बीच की दीवार लगभग 04 ईंच आवेदकगण मकान की तरफ खिसका कर बना दिया गया है, जिसकी मौखिक शिकायत कई बार मण्डल के संबंधित अधिकारियों को की जा चुकी है, जिसका कार्य आज तक पूर्ण नहीं किया गया है। अतः संदर्भित पत्र के माध्यम से माँ की जा रही बेटर लोकेशन चार्ज रूपये 1,01,682/- एवं ब्याज की राशि रूपये 4,22,393/- को माफ किया जाये। अन्यथा आवेदकगण उपभोक्ता फोरम में वाद प्रस्तुत करने के लिये बाध्य होना पड़ेगा पत्र प्रेषित कर सूचित किया गया। तत्संबंध में कार्यालयीन पत्र क्रमांक-2700, दिनांक 17.04.2023 के माध्यम से आवेदन को अवगत कराया गया कि "वर्तमान में मण्डल द्वारा भवन के विरुद्ध बकाया राशि पर भारित विलंब अवधि के ब्याज राशि में संपूर्ण बकाया राशि एकमुश्त जमा करने पर ब्याज राशि में 50 प्रतिशत का छूट दिनांक 30.06.2023 तक प्रदान किया जा रहा

है। अतः भवन के विरुद्ध जमा राशि एवं बकाया राशि में 50 प्रतिशत छूट उपरांत जमा योग्य राशि रूपये 14,03,682/- जमा किये जाने हेतु सूचित किया गया। उक्त योजना के भवन के निर्माण के वास्तविक भौतिक प्रगति अनुसार उक्त भवन का प्रथम किश्त देय दिनांक 31.03.2020, द्वितीय किश्त देय दिनांक 30.09.2020, तृतीय किश्त देय दिनांक 31.03.2021, चतुर्थ किश्त देय दिनांक 31.08.2021, पंचम किश्त देय दिनांक 31.12.2022 एवं अंतिम किश्त अंतिम आबंटन अनुसार निर्धारित किया जाकर संभागीय कार्यालय के पत्र दिनांक 26.04.2023 को प्रक्षेत्र कार्यालयीन प्रेषित किया गया। तदनुसार उक्त देय दिनांक लेजर खाता में संशोधन करते हुये कार्यालयीन पत्र दिनांक 04.05.2023 को संशोधित अंतिम आबंटन आदेश जारी किया गया, जिसके अनुसार भवन का मूल्य समस्त प्रभार सहित राशि रूपये 68,79,000/- तथा विलंबि अवधि का ब्याज राशि रूपये 84,719.16/- एवं अग्रिम अवधि का ब्याज राशि रूपये 55,203.33/- सहित कुल मूल्य राशि 69,08,515.83/- है तथा मण्डल में जमा की गई राशि रूपये 56,40,088/- का समायोजन करते हुये शेष राशि 12,68,428/- का 30 दिवस में जमा की जाने वाली से अवगत कराते मांग पत्र प्रेषित किया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 15.05.2023 को स्मरण पत्र प्रस्तुत कर लेख किया गया कि महोदय से अनुरोध है कि उक्त भारित ब्याज एवं बेटर लोकेशन चार्ज की राशि को माफ किया जाये तथा मण्डल द्वारा किये गये लगभग 02 वर्ष विलंब अवधि का ब्याज प्रदान करते हुये प्रगति प्रतिवेदन मांग पत्र के साथ संशोधित अंतिम आबंटन आदेश जारी करने की कृपा करे, जिससे शेष राशि का अविलंब भुगतान जा सके। अन्यथा मण्डल द्वारा आवेदकगण के ऊपर किये जा रहे अन्याय के लिये मुझे कानूनी कार्यवाही करने के लिये बाध्य होना पड़ेगा सूचित किया गया। तत्संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनांक 29.05.2023 के माध्यम से आवेदन को अवगत कराया गया कि "वर्तमान में मुख्यालय के आदेश क्रमांक-10 दिनांक 27.01.2023 अनुसार बकाया राशि के ब्याज में 50 प्रतिशत छूट प्रदान किया जा रहा, तदनुसार 50 प्रतिशत छूट पश्चात् राशि 4,53,669.20/- तत्काल जमा कर भवन के रजिस्ट्री हे अग्रिम कार्यवाही करने का कष्ट करेंगे तथा बेटर लोकेशन शुल्क मुख्यालय के आदेश क्रमांक-132 दिनांक 22.09.2017 अनुसार भवन से लगा हुआ अथवा सामने मुख्य मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर या इससे अधिक चौड़ी होने पर भूखण्ड के मूल्य का 05 प्रतिशत भारित होगा। तदनुसार आपको आबंटित भवन का भूखण्ड मूल्य राशि रूपये 20,33,640/- का 05 प्रतिशत रूपये 1,01,682/- बेटर लोकेशन के रूप में भारित किया गया है, सूचित किया गया।

आवेदकगण द्वारा दिनांक 07.08.2023 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया कि वर्तमान में मेरे पुत्र भारतीय सेना में मेजर के पद पर लेह में पदस्थ है, जिसका 2 वर्ष तक यहाँ आना संभव नहीं है, इस कारण भवन का पजेशन देने

का कष्ट करें, ताकि मेरे पुत्र के आने के पश्चात् अविलंब भवन की रजिस्ट्री करा ली जावेगी। तत्संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनांक 31.08.2023 के माध्यम से उक्त प्रकरण के संबंध में आवश्यक कार्यवाही एवं उचित निर्देश हेतु मुख्य संपदा अधिकारी, मुख्यालय की ओर प्रेषित किया गया। तत्संबंध में उपायुक्त, वृत्त-नवा रायपुर, अटल नगर द्वारा कार्यालयीन पत्र दिनांक 13.10.2023 एवं अपर आयुक्त, रायपुर द्वारा उक्त प्रकरण पर मण्डल नियमानुसार कार्यवाही करते हुये संबंधित को अवगत कराते हुये मुख्यालय को सूचित किया जाना सुनिश्चित करें, निर्देशित किया गया है। तदनुसार कार्यालयीन पत्र दिनांक 21.12.2023 के आबंटिती को सूचित किया गया कि "प्राप्त निर्देशानुसार रजिस्ट्री की कार्यवाही पूर्ण होने के उपरांत भवन का आधिपत्य प्रदान किया जायेगा" सूचित किया गया।

आवेदकगण द्वारा दिनांक 04.12.2023 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया कि "दिनांक 08.07.2023 को अपने निर्मित भवन के निरीक्षण के दौरान पाया गया कि पोर्च में बारिश का पानी इकट्ठा है, जिसकी सूचना संबंधित अधिकारी/कर्मचारी को भेजा गया, तत्पश्चात् उनके द्वारा कार्य प्रगति की सूचना दी गई। कार्य पूर्ण होने के उपरांत पुनः भवन का निरीक्षण किया गया, जिसमें भवन के भूतल की छत पूर्व की भांति टपक रही थी, जिसमें किसी भी प्रकार का कोई सुधार नहीं हुआ। इस संबंध में आवेदकगण द्वारा सहायक जो कि सुधार हेतु सूचित किया गया। सहायक अभियंता द्वारा आश्वासन दिया गया कि पोर्च की छत को भवन की छत से 3 इंच कम करते हुये समस्त टाईल्स को बदल दिया जायेगा, परन्तु आज दिनांक तक कार्य संपन्न नहीं कराया जा सका है। अतः आवेदकगण द्वारा निवेदन किया गया है कि अविलंब कार्य पूर्ण कर सूचना दी जाये जिससे भवन का आधिपत्य लिया जा सकें तथा पुनः दिनांक 19.04.2024 एवं दिनांक 12.11.2024 को अंतिम स्मरण पत्र प्रेषित करते हुये उक्त समस्या को अवगत कराते हुये आवेदन का पत्र प्राप्ति के 07 दिवस के भीतर कार्य पूर्ण कर सूचित करें, जिससे भवन की रजिस्ट्री करायी जा सके। अन्यथा मुझे न्यायलयीन कार्यवाही के लिये बाध्य होना पड़ेगा सूचित किया गया। तत्संबंध में संभागीय कार्यालय के कार्यालयीन पत्र दिनांक 03.01.2024 के माध्यम से आवेदकगण को सूचित कर अवगत कराया गया कि "उक्त भवन के पोर्च की छत का टाईल्स को तोड़कर पुनः टाईल्स लगाया जाकर सुधार कार्य किया गया है।" अतः भवन की रजिस्ट्री संबंधी अग्रिम कार्यवाही हेतु आपकी ओर सूचनार्थ प्रेषित है।

आवेदकगण द्वारा उक्त संबंध में दिनांक 19.12.2024 को आवेदन प्रस्तुत कर लेख किया गया कि "भवन में तकनीकी खराबी ठीक करने तथा विलंब होने के कारण ब्याज की राशि भुगतान हेतु आवेदकगण द्वारा कई बार पत्र व्यवहार किया जा चुका है, किन्तु ब्याज की राशि हेतु अनावेदक द्वारा कोई भी कार्यवाही नहीं की गई। संदर्भित पत्र के माध्यम से रजिस्ट्री संबंधी अग्रिम कार्यवाही

हेतु सूचना प्रेषित किया गया है, परन्तु विलंब के ब्याज के संबंध में उल्लेख नहीं किया गया है, नियमानुसार आपके द्वारा विलंब होने पर ब्याज की राशि भुगतान किया जाता है। अतः आवेदकगण द्वारा अनुरोध किया गया है कि अतिशीघ्र विलंब के ब्याज की राशि मेरे खाते में हस्तांतरित करने की कृपा करें, जिससे कार्यालय के पत्र दिनांक 26.12.2024 को उक्त प्राप्त प्रकरण के संबंध में मण्डल नियमानुसार कार्यवाही हेतु प्रक्षेत्र कार्यालय को अग्रेषित किया गया। उक्त संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनांक 24.01.2025 के माध्यम से प्रकरण उचित मार्गदर्शन हेतु प्रकरण मुख्य संपदा अधिकारी, मुख्यालय की ओर प्रेषित किया गया, जिस पर मुख्यालय द्वारा कार्यालयीन पत्र दिनांक 04.02.2025 अनुसार उक्त प्रकरण पर निर्देशित किया गया कि भवन की तकनीकी समस्या को ठीक करने में हुये विलंब को दृष्टिगत रखते हुये एवं हितग्राही को वास्तविक रूप से हुये आर्थिक हानि का आकलन कर छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल के आदेश क्रमांक-23, दिनांक 26.09.2022 अनुसार कार्यवाही करे।

आबंटिती द्वारा छटवां किश्त दिनांक 03.06.2023 को राशि रूपये 4,53,669.92/- जमा करते हुये इस प्रकार कुल भवन का पूर्ण मूल्य राशि 68,93,757.92/- जमा किया गया। आवेदकगण द्वारा दिनांक 16.01.2025 को उक्त आबंटित भवन का रजिस्ट्री निष्पादन किया गया। तदुपरांत उक्त भवन का आधिपत्य आदेश कार्यालयीन पत्र दिनांक 22.01.2025 को जारी किया गया है तथा भवन का भौतिक आधिपत्य दिनांक 10.03.2025 को आबंटिती द्वारा ग्रहण किया गया है। प्रक्षेत्र कार्यालय के कार्यालयीन पत्र दिनांक 03.03.2025 के माध्यम से संभागीय कार्यालय की ओर उक्त प्रकरण पर मुख्यालय द्वारा दिये गये निर्देश अनुसार कि भवन क्रमांक-सीनियर एच.आई.जी.-16 के तकनीकी त्रुटियों को ठीक करने में कितने समय का विलंब हुआ है? जानकारी से अवगत कराने का कष्ट करेंगे, ताकि नियमानुसार कार्यवाही की जा सकें, पत्र प्रेषित किया गया। तत्संबंध में संभागीय कार्यालय के कार्यालयीन पत्र दिनांक 02.05.2025 के माध्यम से उक्त प्रकरण पर भवन क्रमांक- सीनियर एच.आई.जी.-16 का वास्तविक भौतिक प्रगति अनुसार प्रथम किश्त दिनांक 31.03.2020, द्वितीय किश्त दिनांक 30.09.2020, तृतीय किश्त दिनांक 31.03.2021 एवं चतुर्थ किश्त दिनांक 31.08.2021, पंचम किश्त दिनांक 31.12.2022 तथा अंतिम किश्त अंतिम आबंटन अनुसार देय है कि उक्त भवन के पोर्च के छत पर पानी जमा होने की समस्या के निराकरण हेतु पोर्च के छत के टाईल्स को तोड़कर दिनांक 20.11.2024 को पुनः टाईल्स लगाया जाकर सुधार कार्य पूर्ण किया गया है, जिसकी सूचना कार्यालयीन पत्र दिनांक 03.12.2024 के माध्यम से आबंटिती को सूचित किया गया है। आबंटिती द्वारा उक्त का दिनांक 16.01.2025 को रजिस्ट्री कराने के पश्चात् संपदा कार्यालय द्वारा दिनांक 22.01.2025 को आधिपत्य आदेश जारी किया गया है, तत्पश्चात् दिनांक

10.03.2025 को आबंटिती द्वारा उक्त भवन का भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया है। प्रक्षेत्र कार्यालय के कार्यालयीन पत्र दिनांक 23.07.2025 के माध्यम से उक्त प्रकरण के संबंध में उपायुक्त, वृत्त-नवा रायपुर, अटल नगर की ओर वस्तुस्थिति अवगत कराते हुये लेख किया गया कि "उक्त भवन के निर्माण अनुसार भौतिक प्रगति एवं मरम्मत कार्य में सुधार के संबंध में प्रतिवेदन प्रेषित किया गया है, जिसके अनुसार भवन का निर्माण कार्य दिनांक 31.12.2022 को पूर्ण किया गया है तथा छत में पानी जमा होने की समस्या निराकरण हेतु पोर्च की छत को टाईल्स को तोड़कर दिनांक 20.11.2024 को पुनः टाईल्स लगाकर सुधार किया गया है। संभागीय कार्यालय के उक्त प्रतिवेदन एवं मुख्य संपदा अधिकारी से प्राप्त निर्देशानुसार उक्त भवन के विरुद्ध जमा राशि पर मण्डल परिपत्र क्रमांक-23 दिनांक 26.09.2022 अनुसार ब्याज अवधि दिनांक 30.06.2023 से दिनांक 20.11.2024 तक का 2.75 प्रतिशत ब्याज राशि रूपये 2,64,891/- गणना कर उक्त ब्याज राशि वापसी की कार्यवाही हेतु राशि हस्तांतरण हेतु प्रकरण मुख्यालय प्रेषित किया गया है। तत्संबंध में उपायुक्त, वृत्त नवा रायपुर, अटल नगर द्वारा पत्र दिनांक 31.07.2025 के माध्यम से अवधि दिनांक 30.06.2023 से 20.11.2024 तक की ब्याज राशि का गणना का आधार क्या है? जानकारी मय स्पष्ट प्रस्ताव के साथ प्रेषित करने पत्र प्रेषित किया गया, जिसके संबंध में कार्यालयीन पत्र दिनांक 30.10.2025 के माध्यम से उक्त प्रकरण पर चाही गई जानकारी मय प्रतिवेदन राशि रूपये 2,64,891/- वापस किये जाने के संबंध में प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु मुख्यालय प्रेषित किया गया है। उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर माननीय न्यायालय से सादर अनुरोध है कि उक्त भवन का निर्माण कार्य माह दिसम्बर, 2022 में पूर्ण किया जा चुका था, परन्तु आबंटिती को बार-बार भी सूचना पत्र जारी किये जाने के पश्चात् भी बकाया राशि जमा करने में विलंब किया गया है तथा अंतिम किश्त का भुगतान दिनांक 03.06.2023 को किया गया है तथा आबंटिती द्वारा उक्त भवन में अनावश्यक रूप से त्रुटियों/कमियों का उल्लेखित कर रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही में विलंब किया गया है। आबंटिती द्वारा उल्लेखित तकनीकी त्रुटियों का निराकरण उपरांत मुख्यालय द्वारा दिये गये निर्देशानुसार विलंब की ब्याज राशि की गणना किया गया है, जो कि मण्डल नियमानुसार विलंब अवधि के ब्याज राशि 2,64,891/- वापसी की कार्यवाही मुख्यालय स्तर पर प्रक्रियाधीन है तथा मुख्यालय से निर्णय होने के उपरांत ही आवश्यक कार्यवाही किया जायेगा। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xi) में किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदक के द्वारा ऊपर वर्णित जवाब में संपूर्ण स्थिति स्पष्ट की गई है। इस प्रकार से आवेदकगण के द्वारा इस कंडिका में किये गये कथन का कोई विधिक महत्व नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xii) में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार किया गया है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदक के द्वारा कोई भी ऐसा कार्य किया गया है, जिससे

आवेदकगण को आर्थिक नुकसान या मानसिक परेशानी हुई हो। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 में चाही गई सहायता पाने का आवेदकगण अधिकारी नहीं हैं। आवेदकगण के द्वारा अनुचित आधारों पर अनुतोष चाहा गया है। आवेदकगण का आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक 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 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 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 :-** अटल नगर कोटरभाठा सेक्टर 12 सामान्य आवास योजना फेस-01 अनावेदक का आवासीय भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन नंबर-PCGRERA040718000437 पंजीकृत है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में सीनियर एच आई जी 3 बी.एच.के. भूखंड क्रमांक-16 माप 2324.16 वर्गफीट प्रतिफल लागत 68,79,000/-रूपये में क्रय करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक द्वारा निर्मित भवन में कतिपय संरचनात्मक त्रुटि है, अनावेदक द्वारा नियत तिथी पर भू-संपदा का आधिपत्य नहीं सौपने के कारण ब्याज हेतु व अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से प्राप्त किए गए ब्याज 14,758/- रूपये तथा जी. एस.टी. के रूप में प्राप्त किए गए 7,37,000/- रूपये वापस कराया जाए। जिससे अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है। स्पष्ट है, कि भू-संपदा के प्रतिफल भुगतान आधिपत्य की समय सीमा एवं संरचनात्मक त्रुटि के संदर्भ में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा दिनांक 10.03.2025 को आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है एवं अनावेदक के विरुद्ध परिवाद आवेदकगण द्वारा दिनांक 13.11.2025 को प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय-सीमा तीन वर्ष के भीतर प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-

- (i) आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा भू-संपदा का विलंब से आधिपत्य प्रदान किए जाने के कारण अधिनियम के प्रावधानों के अधीन ब्याज की राशि अनावेदक से दिलवाई जाए।

आवेदक द्वारा आवेदन में कथन किया गया एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि आबंटन के शर्त अनुसार भवन का आधिपत्य तीन वर्ष में अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाना था, शर्त की कंडिका-11 के अनुसार मंडल द्वारा योजना कार्य आदेश जारी होने के तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण की जावेगी। योजना में विलंब की स्थिति में संपदा अधिकारी देय किशतों का पुर्ननिर्धारण कर समय पर हितग्राहियों को सूचित करेंगे। अनावेदक द्वारा आवेदकगण को संशोधित आबंटन आदेश कार्यलयीन पत्र क्रमांक-6049, दिनांक 02.05.2019 के द्वारा जारी किया गया। अर्थात् दिनांक 02.05.2022 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर अनावेदक को आधिपत्य उपलब्ध कराया जाना था। चूँकि मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक की अवधि में कोविड-19 वैश्विक महमारी के कारण निर्माण कार्य प्रभावित रहा। अतः यह अवधि क्षमा योग्य है, इस प्रकार अनावेदक को दिनांक 02.05.2024 को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य उपलब्ध कराना था, किंतु अनावेदक द्वारा दिनांक 10.03.2025 को आधिपत्य उपलब्ध कराया गया है। अर्थात् 10 माह विलंब से आधिपत्य उपलब्ध कराया गया है, जिसके लिए अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अनुसार अनावेदक से आवेदक पक्ष ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। दिनांक 21.01.2026 को अनावेदक पक्ष द्वारा अभिलेख में दस्तावेज लिए जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिसके परिशिष्ट-डी 45 में अनावेदक का पत्र क्रमांक-5653 / स.अधि/सं.प्र.प्र.रा.परि./2025, दिनांक 23.07.2025 प्रस्तुत किया गया है, जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

“उपरोक्तानुसार विष्यांतर्गत है कि सेक्टर-12 फेस 1 नवा रायपुर अटल नगर में स्थित भवन क्रमांक एस आर एच आई जी 3 बीएचके-16 इस कार्यालय के आबंटन आदेश क्रमांक-500 दिनांक 10.01.2019 के द्वारा स्ववित्तीय आधार पर श्री प्रहलाद कुमार द्विवेदी एवं श्री ऋषि द्विवेदी के नाम पर आबंटित किया गया है। आबंटित भवन का मूल्य रूपये 68,79,000/- है, आबंटी द्वारा भवन के मद में पूर्ण राशि का भुगतान कर दिनांक 16.01.2025 को पट्टा विलेख निष्पादित कराया गया है।

आबंटी द्वारा आवेदन दिनांक 04.12.2023, दिनांक 19.04.2024 एवं दिनांक 12.11.2024 के द्वारा भवन के पोर्च की ऊँचाई, छत की ऊँचाई से अधिक होने के कारण बारिस का पानी छत से टपकने संबंधी समस्या का निराकरण होने में विलंब होने का कारण जमा राशि पर नियमानुसार ब्याज प्रदान करने निवेदन

किया गया। प्राप्त आवेदन पर आवश्यक कार्यवाही करते हुए कार्यलयीन पत्र क्रमांक-467 दिनांक 24.01.2025 के माध्यम से प्रकरण मुख्य संपदा अधिकारी की ओर प्रेषित किया गया। मुख्य संपदा अधिकारी द्वारा पत्र क्रमांक 220 दिनांक 04.02.2025 के द्वारा प्रकरण पर तकनीकी समस्या को ठीक करने में हुए विलंब को दृष्टिगत रखते हुए एवं हितग्राही को वास्तविक रूप से हुए आर्थिक हानि का आकलन कर मंडल के आदेश क्रमांक 23 दिनांक 26.09.2022 के अनुसार कार्यवाही करने निर्देशित किया गया।

कार्यपालन अभियंता नवा रायपुर के पत्र क्रमांक 1718 दिनांक 02.05.2025 के माध्यम से उक्त भवन के निर्माण अनुसार भौतिक प्रगति एवं मरम्मत कार्य में सुधार के संबंध में प्रतिवेदन प्रेषित किया गया है जिसके अनुसार भवन का निर्माण कार्य दिनांक 31.12.2022 को पूर्ण किया गया है तथा छत में पानी जमा होने की समस्या निराकरण हेतु पोर्च के छत के छत के टाईल्स को तोड़कर दिनांक 20.11.2024 को पुनः टाईल्स लगाकर सुधार किया गया है। कार्यपालन अभियंता के उक्त प्रतिवेदन एवं मुख्य संपदा अधिकारी से प्राप्त निर्देशानुसार उक्त भवन के विरुद्ध के जमा राशि पर मंडल परिपत्र क्रमांक-23 दिनांक 26.09.2022 दिनांक अनुसार ब्याज रु. 2,64,891.00/- वापसी की कार्यवाही किया जाना है।”

उक्त पत्र से स्पष्ट है कि आधिपत्य सौपने में अनावेदक की ओर से विलंब हुआ है और उसके लिए आवेदकगण को रुपये 2,64,891.00/- ब्याज देने हेतु दिनांक 23.07.2025 को ही तैयार था।

(ii) आवेदकगण द्वारा बेटर लोकेशन हेतु 1,01,682/- रुपये भुगतान किए गए राशि की वापसी की माँग की गई है?

चूँकि आबंटन की शर्तें एवं नियम की कंडिका-21 (स)(अ) में कोने पर स्थित भवन तथा बेटर लोकेशन के लिए 5 प्रतिशत अधिक राशि पूर्व में ही आवेदकगण को अवगत करा दिया गया था एवं उक्तानुसार दिनांक 23.03.2023 को अंतिम आबंटन आदेश जारी किया गया। जिसे स्वीकार करते हुए आवेदकगण द्वारा लीज डीड दिनांक 16.01.2025 को निष्पादित किया गया एवं दिनांक 10.03.2025 को आधिपत्य प्रदान किया गया। तत्समय आवेदकगण द्वारा कोई शिकायत नहीं की गई न ही कोई आपत्ति व्यक्त की गई। अतः बेटर लोकेशन के लिए प्राप्त अधिभार वापसी की माँग युक्तिसंगत प्रतीत नहीं होती है। अतः इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित नहीं समझता है।

(iii) अनावेदक द्वारा 14,758/- रुपये ब्याज की राशि जो अनावेदक द्वारा प्राप्त की गई है, कि वापसी की माँग की गई है।

चूँकि विलंब अनावेदक पक्ष की ओर से एवं कारणीभूत हुआ है, अतः आवेदक से दांडिक ब्याज लिया जाना उचित नहीं है। अस्तु आवेदकगण द्वारा दांडिक ब्याज 14,758/- रूपये वापसी की माँग उचित एवं ग्राह्य योग्य है।

(iv) अनावेदक द्वारा एकत्रित किए गए 7,37,000/- रूपये जी.एस.टी. की राशि आवेदकगण को वापस की जाए।

जी.एस.टी. अधिरोपण नियमानुसार ही होता है, अनुचित रूप से यदि जी.एस.टी. वसूल की गई है, तत्संबंध में आवेदकगण जी.एस.टी. प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, प्राधिकरण को इस संबंध में कोई विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, इसलिए आवेदकगण को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता।

(v) आवेदकगण द्वारा 10,00,000/- रूपये क्षतिपूर्ति की माँग की गई है।

आवेदकगण द्वारा विलंब से आधिपत्य प्राप्त होने के कारण अधिनियम के प्रावधान अनुसार ब्याज राशि का अनुतोष प्रदान किया जा रहा है, इसके अतिरिक्त ऐसी कोई क्षतिकारित होना दृष्टव्य नहीं है। अतः इस संबंध में विचारण किये जाने का औचित्य नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक पक्ष आवेदकगण को 30 दिवस के भीतर ब्याज राशि 2,64,891/- रूपये का भुगतान करें।
2. अनावेदक पक्ष आवेदकगण को अनुचित रूप से वसूल किए गए ब्याज 14,758/- रूपये 30 दिवस के भीतर वापस करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष