छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03660**

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

श्री राजेश कुमार दुबे,
पता–सी/ओ श्री ओ. पी. वर्मा,
विवेकानंद विद्यापीठ, कोटा, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

छ.ग. हाउसिंग बोर्ड,
पता–पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक,
सेक्टर–19, नया रायपुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना, सेक्टर–16'', जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA070718000487**

आदेश
(दिनाँक–06/08/2026)

संशोधित आदेश
(दिनाँक–10/08/2026)

प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.08.2026 को आदेश पारित किया गया था, जिसमें समस्त अकों में उल्लेखित राशि के पहले 2 अंक लगकर टंकित हो गया है। चूँकि कम्प्यूटर टंकण के कारण त्रुटि हुई है, जिसे संज्ञान में आने पर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–39 के अधीन टंकण त्रुटि सुधारने का निर्णय लिया गया है। अतः निम्नानुसार संशोधित आदेश पारित किया जाता है :–

आदेश आवेदक श्री राजेश कुमार दुबे, पता– सी/ओ श्री ओ. पी. वर्मा, विवेकानंद विद्यापीठ, कोटा, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक नवा रायपुर में प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना के तहत् निम्न आय वर्ग के मकान के लिये आवेदन किया गया था। छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा आयोजित लॉटरी प्रणाली के

माध्यम से आवेदक नवा रायपुर के सेक्टर–16, ब्लॉक–81 में मकान क्रमांक–401 आबंटित किया गया। मकान की निर्धारित कीमत 9.5 लाख रूपये थी, जिसमें से छत्तीसगढ़ शासन द्वारा रूपये 01 लाख की सब्सिडी प्रदान की गई थी और आवेदक आदेश में निर्धारित अनुसार शेष रूपये 8.5 लाख छह किश्तों में जमा करने का निर्देश दिया गया था। आवेदक छ.ग. राज्य ग्रामीण बैंक, फाफाडीह शाखा, रायपुर से रूपये 6 लाख का गृह ऋण लिया गया और पूरी राशि दिनाँक 28.09.2016 से 31.01.2018 के बीच जमा कर दी गई।

छ.ग. हाउसिंग बोर्ड की योजना पुस्तिका में उल्लेखित आवास आबंटन संबंधी नियमों के बिन्दु क्रमांक–13 के अनुसार ब्याज सब्सिडी योजना के तहत् पात्र लाभार्थियों को उनके खाते में अग्रिम राशि जमा करने का अधिकार है। यह राशि रूपये 6 लाख तक के अधिकतम आवास ऋण पर 6.5 प्रतिशत की ब्याज दर से गणना की जाती है, जिसमें अधिकतम अनुमत सब्सिडी रूपये 2.30 लाख तक सीमित है। इस प्रावधान के अनुसार छ.ग. राज्य ग्रामीण बैंक द्वारा राष्ट्रीय आवास, नई दिल्ली को सब्सिडी के लिये आवेदन प्रस्तुत किया गया। दिनाँक 23.04.2018 को सब्सिडी की पहली किश्त रूपये 1,21,089/– आवेदक ऋण खाते में जमा की गई। इसके बाद 30 महीनों की अवधि तक बैंक द्वारा अगली सब्सिडी किश्त की कोई मांग नहीं उठाई गई और न ही इस संबंध में आवेदक से कोई पत्राचार किया गया। अगली सब्सिडी किश्त प्राप्त किये बिना 2.5 साल इंतजार करने के बार आवेदक द्वारा दिनाँक 29.08.2020 को बैंक को एक पत्र लिखा गया। इसके जवाब में बैंक द्वारा निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र और संपत्ति पंजीकरण दस्तावेजों की मांग की गई। अपने नियमों का हवाला देते हुये बैंक द्वारा कहा गया कि यदि पहली ऋण किश्त के वितरण के तीन साल के भीतर भवन का कब्जा नहीं लिया जाता है, तो ब्याज सब्सिडी की राशि नेशनल हाउसिंग बैंक, नई दिल्ली को वापस कर दी जायेगी। इस संदर्भ में आवेदक द्वारा दिनाँक 26.06.2021 को राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली में एक ऑनलाईन शिकायत दर्ज की गई। अपने समापन टिप्पणी में उन्होंने स्पष्ट किया गया कि इस मामले में प्राथमिक ऋणदाता संस्था द्वारा एन. एच.बी. द्वारा संचालित पी.एम.ए.वाय.–सी.एल.एस.एस. पोर्टल पर दावा अपलोड किया गया था और शिकायत में उल्लेखित वितरण के अनुसार रूपये 3,38,000/– के ऋण राशि के वितरण पर पात्र सब्सिडी राशि 1,21,089/– एन.एच.बी. द्वारा पी.एल.आई. को दिनाँक 22.03.2018 को पी.एल.आई द्वारा अपलोड किये गये दावे के अनुसार लाभार्थी के गृह ऋण खाते में जमा करने के लिये हस्तांतरित की गई थी। इसके अतिरिक्त योजना के तहत सब्सिडी का दावा करने के लिये पी.एल.आई. द्वारा एन.एच.बी. द्वारा संचालित पी.एम.ए.वाय.–सी.एल.एस.एस. पोर्टल पर कोई बाद का दावा अपलोड नहीं किया गया है। योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार प्राथमिक ऋणदाता संस्था पी.एम.ए.वाय.–सी.एल.एस.एस. के तहत सब्सिडी का लाभ उठाने के लिये अपने गृह ऋण उधारकर्ताओं की पात्रता सुनिश्चित करने के लिये

जिम्मेदार होगी और केन्द्रीय नोडल एजेंसी द्वारा संचालित पी.एम.ए.वाय.–सी.एल.एस.एस. पोर्टल पर पात्र सब्सिडी दावों को अपलोड करने के बाद, सी.एन.ए. पी.एम.ए.वाय.–सी.एल.एस.एस. के तहत् सब्सिडी के लिये गृह ऋण खाते की पात्रता का पता तब तक नहीं लगा सकती, जब तक कि पी.एल.आई. यह पुष्टि न कर दे कि ऋण प्रथम दृष्टया सब्सिडी के लिये पात्र है। अधिक जानकारी/स्पष्टीकरण के लिये आवेदक उस पी.एल.आई से संपर्क कर सकते हैं, जिससे आपने गृह ऋण लिया गया है। इसके बाद दिनाँक 03.11.2022 को आवेदक आवास एवं शहरी मामलों के मंत्रालय, नई दिल्ली को ऑनलाईन शिकायत भेजी गई, उन्होंने भी यही कहा गया कि पूरी प्रक्रिया के लिये बैंक ही जिम्मेदार है। इसके बाद दिनाँक 15.07.2024 को आवेदक प्रधानमंत्री कार्यालय, नई दिल्ली की अधिकारिक वेबसाईट के माध्यम से ऑनलाईन शिकायत दर्ज कराई गई, उन्होंने भी यही बात दोहराई गई। प्रधानमंत्री आवास योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार पी.एल.आई. को केन्द्रीय नोडल एजेंसी और लाभार्थी के बीच सेतु के रूप में कार्य करने और लाभार्थी को ब्याज सब्सिडी की राशि का वितरण सुगम बनाने का दायित्व सौंपा गया है। हॉलाकि इस मामले में बैंक का आचरण घोर लापरवाही दर्शाता है। परिणामस्वरूप बैंक को आवेदक रूपये 2.30 लाख की पूरी ब्याज सब्सिडी राशि वापस करना चाहिये।

छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में उल्लेखित भवन आबंटन संबंधी नियमों के खंड क्रमांक–38 के अनुसार भवन का कब्जा तीन वर्ष की अवधि के भीतर सौंप दिया जाना निर्धारित है। आवेदक के पत्र के जवाब में छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा मुझे वैकल्पिक होल्डिंग आबंअन का प्रस्ताव दिया गया, जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार कर लिया गया। इसके बाद दिनाँक 21.11.2015 को एक संशोधित आबंटन आदेश जारी किया गया, जिसमें नया रायपुर के सेक्टर–16 के ब्लॉक–17 में फ्लैट क्रमांक–405 आबंटित किया गया। परिणामस्वरूप आवेदक अपने खर्च पर सभी बैंक अनुबंधों पर नये सिरे से हस्ताक्षर करने पड़े। आवेदक पत्राचार के बाद छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा दिनाँक 05.12.2020 को दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स को और दिनाँक 12.07.2021 को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के कार्यपालन अभियंता को पत्र प्रेषित किया गया, परन्तु कोई समाधान नहीं मिला। आवेदक द्वारा दीपक बत्रा को फोन से सपंर्क किया गया और उनके द्वारा कहा गया कि उनकी कंपनी और छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के मध्य अनुबंध वास्तव में कुछ साल पहले ही समाप्त हो गया था। इस प्रकार छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा आवेदक को गुमराह किया गया।

दिनाँक 13.06.2024 को छ.ग. शासन के पर्यावरण मंत्री श्री ओ. पी. चौधरी को लंबित सब्सिडी के मामले में एक पत्र प्रेषित किया गया। जिन्होंने बाद में छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के आयुक्त को इस मुद्दे को हल करने का निर्देश दिया गया।

आयुक्त द्वारा मामले के निपटारे के लिये पत्र को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के एस्टेट अधिकारी को अग्रेषित किया गया। इसके बाद दिनाँक 28.06.2024 को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा एक बार पत्र के माध्यम से सूचित किया गया कि सब्सिडी का मामला बोर्ड के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता है और ब्लॉक 31, 32 या 33 में वैकल्पिक आबंटन का प्रस्ताव दिया गया, जिनके निकट भविष्य में पूरा होने की उम्मीद है। इस प्रकार दिनाँक 30.07.20216 के अंतरिम आबंटन आदेश से लेकर वर्तमान तिथि तक लगभग दस वर्षों की लंबी अवधि बीत जाने के बावजूद छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा भवन का कब्जा अभी तक नहीं सौपा गया है। अतः आवेदक का कथन है कि छ.ग. हाउंसिग बोर्ड आवेदक को ब्याज की प्रतिपूर्ति करें, क्योंकि छ.ग. हाउसिंग बोर्ड निर्धारित समय सीमा के भीतर संपत्ति का कब्जा सौंपने में विफल रहा है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदक को ब्याज की प्रतिपूर्ति करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदक को ब्याज सहित सब्सिडी की पूरी राशि 2,30,000/- का भुगतान करने हेतु बैंक को निर्देशित किया 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 बाबत् 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है। यह भी स्वीकार किया जाता है कि आवेदक नवा रायपुर में प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना के तहत् निम्न आय वर्ग के मकान के लिये आवेदन किया गया था। छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा आयोजित लॉटरी प्रणाली के माध्यम से आवेदक नवा रायपुर के सेक्टर-16, ब्लॉक-81 में मकान क्रमांक-401 आबंटित किया गया। मकान की निर्धारित कीमत 9.5 लाख रूपये थी, जिसमें से छत्तीसगढ़ शासन द्वारा रूपये 01 लाख की सब्सिडी प्रदान की गई थी और आवेदक आदेश में निर्धारित अनुसार शेष रूपये 8.5 लाख छह किश्तों में जमा करने का निर्देश दिया गया था। आवेदक छ.ग. राज्य ग्रामीण बैंक, फाफाडीह शाखा, रायपुर से रूपये 6 लाख का गृह ऋण लिया गया और पूरी राशि दिनाँक 28.09.2016 से 31.01.2018 के बीच जमा कर दी गई। यह स्वीकार किया जाता है कि छ.ग. हाउसिंग बोर्ड की योजना पुस्तिका में उल्लेखित आवास आबंटन संबंधी नियमों के बिन्दु क्रमांक-13 के अनुसार सब्सिडी योजना के तहत पात्र लाभार्थियों को उनके खाते में अग्रिम राशि जमा करने का अधिकार है। यह भी स्वीकार किया जाता है कि अधिकतम रूपये 6 लाख के आवास ऋण पर 6 प्रतिशत की ब्याज दर से ऋण की गणना की जाती है, जिसमें अधिकतम अनुमत सब्सिडी राशि 2,30,000/- तक सीमित है। हॉलाकि इस बात की जानकारी न होने के कारण

इसे अस्वीकार किया जाता है कि छ.ग. राज्य ग्रामीण बैंक द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली को सब्सिडी की मांग प्रस्तुत की गई थी। इस बात की भी जानकारी न होने के कारण इसे अस्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 23.04.2018 को आवेदक के ऋण खाते में सब्सिडी की पहली किश्त रूपये 1,21,089/- जमा की गई थी।

यह भी स्वीकार किया जाता है कि छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में उल्लेखित भवन आबंटन संबंधी नियमों के खंड क्रमांक-38 के अनुसार भवन का कब्जा तीन वर्ष की अवधि के भीतर सौंप दिया जाना निर्धारित है। आवेदक के पत्र के जवाब में छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा मुझे वैकल्पिक होल्डिंग आबंअन का प्रस्ताव दिया गया, जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार कर लिया गया। यह भी स्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 21.11.2015 को एक संशोधित आबंटन आदेश जारी किया गया, जिसमें नया रायपुर के सेक्टर-16 के ब्लॉक-37 में फ्लैट क्रमांक-405 आबंटित किया गया था। हाँलाकि यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा इस पर अपनी सहमति दी गई थी।

दिनाँक 01.06.2019 को जारी संशोधित पत्र का उल्लेख करना आवश्यक है, जिसमें इसके लिये निम्नलिखित कारण बताये गये हैंः-

''आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण का कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने में अभी एक से डेढ़ वर्ष लगना संभावित है। उक्त स्थिति को देखते हुये आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर जिन भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो गया अथवा पूर्णतः की ओर है, ऐसे भवन आवेदक को आबंटित किये जाएंगे। तद्संबंध में प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-सेक्टर-16/4th F.BL.37/405 में परिवर्तन कर भवन के पट्टा लिवेख का पंजीयन कार्य संपन्न कर आधिपत्य प्रदान किया जाना प्रस्तावित है। ब्लॉक एवं भवन क्रमांक-परिवर्तन हेतु पूर्व में आपकों आबंटित तल के अनुरूप वर्तमान में समकक्ष तल पर उपलब्ध भवन या उसके निकटस्थ तल पर भवन आबंटन में प्राथमिकता आपकी सहमति के पश्चात् दे जावेगी। उक्त भवन परिवर्तन के लिये किसी भी प्रकार का शुल्क भारित नहीं किया जाएगा।''

''आपके सुविधा हेतु पूर्व में आबंटित भवन जिक्स नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. के आपकी सहमति के उपरांत मण्डल द्वारा अपने व्ययसे परिवर्तित किया जा सकता है, जिसे हेतु किसी प्रकार का अतिरिक्त शुल्क आपके द्वारा देय नहीं होगा।''

अतः अनावेदक द्वारा वर्ष 2019 तक आवेदक को कब्जा न दे पाने का वास्तविक कारण बताया गया है और आवेदक को वैकल्पिक उपाय भी प्रदान किया गया है, इसलिये विलंब का पूरा दोष आवेदक पर नहीं डाला जा सकता है। दूसरा यह उल्लेख करना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा दिनाँक 19.06.2019 को आबंटन में परिवर्तन के पक्ष में दिया गया हलफनामा स्वयं स्पष्ट नहीं है, प्रासंगिक अंश इस

प्रकार है :— ''छ.ग. गृह निर्माण मण्डल संपदा प्रबंधन प्रक्षेत्र—03 मौलश्री विहार, रायपुर का पत्र दिनाँक 01.06.2019 द्वारा मुझे आबंटित एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक— सेक्टर—16 / 4th F.BL.37/401 को परिवर्तित कर सेक्टर—16 / 34 मे ही 37 नंबर ब्लॉक में उपलब्ध समकक्ष या निकटस्थ तल पर आबंटन किया जाना प्रस्तावित है, इस पर सहमत हूँ तथा मुझे कोई आपत्ति नहीं है।''

अतः हलफनामा स्वयं में अस्पष्ट और मनगढ़ंत है, क्योंकि अनावेदक द्वारा अपने दिनाँक 01.06.2019 के पत्र में सेक्टर, फ्लोर, ब्लॉक और मकान क्रमांक का स्पष्ट उल्लेख किया गया है, जबकि हलफनामें में इनका उल्लेख नहीं है। आवेदक से बार—बार आबंटन परिवर्तन के समर्थन में एक नया और पूर्ण हलफनामा मांगा गया था, जो विशेष रूप से सेक्टर—16 / 4th F.BL.37/401 से संबंधित था, परन्तु लेकिन आवेदक द्वारा इसे उपलब्ध नहीं कराया गया। अतः हलफनामे की कोई कानूनी वैधता नहीं है। अनावेदक द्वारा अपनी प्रमाणिकता दर्शाते हुये और फ्लैट आबंटित करने के दायित्व के तहत् लगभग पांच महीने इंतजार करने के बाद दिनाँक 21.11.2019 को हुये आबंटन में बदलाव जारी रखा।

शिकायत की कंडिका—4(जी) में दी गई जानकारी सत्य और सही है, इसलिये यह स्वीकार किया जाता है कि बोर्ड के साथ पत्राचार के बाद छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा दिनाँक 05.12.2020 को दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स को और दिनाँक 12.07.2021 को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के कार्यपालन अभियंता को पत्र प्रेषित किया गया। हाँलाकि इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा दीपक बत्रा को फोन से सपंर्क किया गया और उनके द्वारा कहा गया कि उनकी कंपनी और छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के मध्य अनुबंध वास्तव में कुछ साल पहले ही समाप्त हो गया था। यह भी इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को गुमराह किया गया है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स का अनावेदक के साथ वर्ष 2018—2019 और 2019—2020 के लिये अनुबंध था। आवेदक द्वारा अनावेदक को पूर्व सूचना दिये बिना दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स से संपर्क करना अत्यंत निंदनीय आचरण है। यह अनावेदक और दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स के मध्य एक अनुबंध था, जिसके तहत् दीपक बत्रा एंड एसोसिएट्स अनावेदक को सेवाएँ प्रदान कर रही थी।

शिकायत की कंडिका—3(एच) में उल्लेखित तथ्य इस हद तक स्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 28.06.2024 को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा एक बार पत्र के माध्यम से सूचित किया गया कि सब्सिडी का मामला बोर्ड के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता है और ब्लॉक 31, 32 या 33 में वैकल्पिक आबंटन का प्रस्ताव दिया गया था, इस बात की कोई जानकारी न होने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 12.06.2024 को आवेदक द्वारा छ.ग. शासन के पर्यावरण मंत्री श्री ओ.पी. चौधरी को लंबित सब्सिडी के संबंध में पत्र प्रस्तुत किया गया था। यह

भी अस्वीकार किया जाता है कि आज तक फ्लैट हस्तांतरण नहीं हुआ है। हाँलाकि यह बात झूठी और टालमटोल वाली होने के कारण अस्वीकार किया जाता है कि छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के आयुक्त द्वारा मामले के निपटारे के लिये पत्र को छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के एस्टेट अधिकारी को अग्रेषित किया गया था। आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप के अनुसार ब्लॉक–31, 32 या 33के भविष्य में पूरा होने की उम्मीद थी, इस बात से इंकार किया जाता है। आवेदक, अनावेदक से ब्याज प्रतिपूर्ति प्राप्त करने का पात्र है, यह आरोप भी झूठा और टालमटोल वाला है, इसलिये इससे भी इंकार किया जाता है। अंतरिम आबंटन के लगभग 10 वर्षों बाद भी अनावेदक द्वारा कब्जा नहीं सौंपे जाने के कारण छ.ग. हाउसिंग बोर्ड ब्याज प्रतिपूर्ति के लिये उत्तरदायी है, इस बात से भी इंकार किया जाता है।

यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस कंडिका में उल्लेखित दोनों दस्तावेजों की अत्यंत सावधानीपूर्वक जांच की जानी आवश्यक है। आवेदक द्वारा आरोप लगाया गया है कि छ.ग. सरकार के पर्यावरण मंत्री को दिनाँक 12.06.2024 को एक पत्र संबोधित किया गया था, परन्तु उस पर संबंधित सरकारी विभाग की रसीद की मुहर लगी है, इसलिये वैधता पर गंभीर संदेह है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा इस कंडिका में आरोप लगाया गया है कि आयुक्त द्वारा छ.ग. हाउसिंग बोर्ड के एस्टेट अधिकारी को मामले के समाधान के लिये एक पत्र भेजा गया था, परन्तु आवेदक इस संबंध में कोई भी ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहा है, जो उसे मामला दर्ज करते समय प्रस्तुत करना चाहिये था, जिस पर वह भरोसा कर रहा है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा दिनाँक 28.06.2024 के पत्र की गलत व्याख्या की गई है, क्योंकि उक्त पत्र में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि ब्लॉक–31, 32 और 33 का निर्माण पूरा हो चुका था और रजिस्ट्री और उसके बाद कब्जे की प्रक्रिया शुरू जा चुकी थी। जबकि आवेदक का दावा है कि यह निकट भविष्य मे ंपूरा हो जायेगा। इसलिये आवेदक को यह बताना चाहिये था कि किस कारण से उसने आगे की कार्यवाही नहीं की गई, क्योंकि इससे उसकी शिकायत का आसानी से निवारण हो सकता था। तथ्य यह है कि आवेदक को वर्ष 2019 में एक वैकल्पिक आबंटन की पेशकश की गई थी, जिसे उसने स्वयं अपनी लापरवाही के कारण उचित हलफनामा प्रस्तुत न करने के कारण प्राप्त नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा दिनाँक 21.11.2019 को एक संशोधित आबंटन पत्र जारी किया गया था, जिसे वर्तमान आवेदक द्वारा अपने ज्ञात कारणों से स्वीकार नहीं किया गया, क्योंकि उन्होंने वर्ष 2019 में अपनी सहमति नहीं दी गई और विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया, इसके बाद अनावेदक द्वारा आवेदक को वर्ष 2024 में एक संशोधित आबंटन की पेशकश की गई, जिसे आवेदक द्वारा फिर से स्वीकार नहीं किया गया, जबकि वह रजिस्ट्री की प्रक्रिया और कब्जे के लिये तैयार था।

शिकायत की कंडिका–5 में आवेदक द्वारा मांगी गई राहतों से संबंधित विषयवस्तु अस्पष्ट और मनगढंत है। आवेदक यह स्पष्ट करने में विफल रहा है कि वह किस भाग के संबंध में कार्यवाही जारी रखने या समाप्त रकने की मांग कर रहा है और स्पष्ट राहत के अभाव में ऐसी राहत प्रदान नहीं की जा सकती है, अतः शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक 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 स्वीकृत तथ्य है कि ''प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना, सेक्टर–16'', प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA070718000487 के रूप में पंजीकृत प्रोजेक्ट है। उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में सेक्टर–16 में मकान नंबर–401 के लिए 8.5 लाख रूपये आंशिक प्रतिफल के रूप में भुगतान करते हुए आबंटिती है। दोनों पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 नियम 35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि संपूर्ण राशि भुगतान करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा भू–संपदा का आधिपत्य एवं लीज डीड निष्पादन नहीं किया गया है। अतः विलंबित अवधि के लिए आवेदक को ब्याज राशि का भुगतान अनावेदक द्वारा किया जाए व लीज डीड निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान किया जाए। जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है। स्पष्ट है, कि उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अस्तु अधिनियम के प्रावधान के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि आवेदक द्वारा भू–संपदा की लागत राशि का भुगतान 8.5 लाख रूपये किया जा चुका है, किंतु आज पर्यंत भू–संपदा का लीज डीड निष्पादन एवं आधिपत्य आवेदक के पक्ष में नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– तर्क के दौरान आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि उसे भुगतान किया गया

प्रतिफल मय ब्याज वापिस की जाए। वांछित अनुतोष को आवेदन प्रस्तुत आवेदन में उल्लेखित अनुतोष के रूप में उल्लेखित स्वीकार किया गया है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई कि संशोधित मॉग के संबंध में उसे पुनः जवाब प्रस्तुत करना होगा। प्राधिकरण द्वारा अवसर प्रदान किया गया कि तर्क के दौरान इस संबंध में तथ्य एवं विधिक बिंदुओं का उल्लेख अनावेदक द्वारा किया जा सकता है, जिसको जवाब के रूप में मान्य किया जाएगा।

अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि निर्धारित लागत 9.5 लाख रूपये थी, जिसमें से 01 लाख रूपये का अनुदान छ.ग. शासन द्वारा प्रदान किया गया है, आवेदक द्वारा दिनाँक 28.09.2016 से 31.01.2018 के बीच छ.ग. ग्रामीण बैंक फाफाडीह से 6,00,000/— रूपये का गृह ऋण प्राप्त करते हुए 8.5 लाख रूपये की राशि अनावेदक के पक्ष में जमा कर दी गई है।

अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह भी स्वीकार किया गया है कि छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा प्रकाशित ब्रोशर में उल्लेखित भवन आबंटन संबंधी नियमों के खंड क्रमांक—38 के अनुसार भवन का कब्जा तीन वर्ष की अवधि के भीतर सौंप दिया जाना निर्धारित है। आवेदक के पत्र के जवाब में छ.ग. हाउसिंग बोर्ड द्वारा मुझे वैकल्पिक होल्डिंग आबंअन का प्रस्ताव दिया गया, जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार कर लिया गया। यह भी स्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 21.11.2015 को एक संशोधित आबंटन आदेश जारी किया गया, जिसमें नया रायपुर के सेक्टर—16 के ब्लॉक—37 में फ्लैट क्रमांक—405 आबंटित किया गया था।

उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने एवं आवेदन जवाब के कथनों का विश्लेषण करने के पश्चात् प्राधिकरण का यह समाधान हो गया है, कि आवेदक को दिनाँक 30.07.2016 को भू—संपदा का आबंटन किया गया है। हाउसिंग बोर्ड के ब्रोशर के नियम के खंड नंबर—38 के अनुसार भवन का कब्जा तीन वर्ष के भीतर सौंप दिया जाना है, इस प्रकार दिनाँक 30.07.2019 तक भू—संपदा का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को सौंप दिया जाना था, जिसमें अनावेदक असफल रहा। आवेदक द्वारा दिनाँक 28.09.2016 से दिनाँक 31.01.2018 के बीच 8.5 लाख रूपये जमा किया गया। अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान अवगत कराया गया कि भू—संपदा अभी भी पूर्ण नहीं है। फिनिंशिंग का कार्य बाकी है। आवेदक द्वारा मयब्याज भुगतान किए गए प्रतिफल की याचना की माँग की गई है, चूँकि दिनाँक 30.07.2019 तक आधिपत्य प्रदान किया जाना था, अतः दिनाँक 30.07.2019 से 31.07.2026 तक अर्थात् 07 वर्ष के लिए अनावेदक द्वारा आवेदक को ब्याज का भुगतान किया जाना अधिनियम की धारा—18(1) के अधीन उचित प्रतीत होता है। अधिनियम की धारा—18(1) का उद्धरण निम्नानुसार है :—

''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।''

आवेदक द्वारा यह भी याचना की गई है कि उसे देय ब्याज अनुदान 2.30 लाख रूपये में से प्राप्त राशि 1,21,089/– रूपये जो उसे प्राप्त हो चुका है, के अतिरिक्त अन्य प्राप्त होने वाले अनुदान प्रदान किया जाए। आवेदक का यह अनुतोष ग्राहय योग्य नहीं है, चूँकि वह अधिनियम की धारा–18(1) के अधीन परियोजना से बाहर होते हुए भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी मय ब्याज वापस चाहता है। अतः उसे अनुदान में प्राप्त राशि घटाकर प्राधिकरण के अभिमत अनुसार प्रतिफल का भुगतान किया जाना उचित होगा। आवेदक को मयब्याज राशि अनावेदक द्वारा भुगतान किया जाना उचित प्रतीत होता है। अनुदान की राशि के संबंध में विचार किया जाना प्राधिकरण द्वारा उचित प्रतीत नहीं होता है।

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

– अनावेदक 45 दिवस के भीतर 8,50,000/– रूपये प्रतिफल मय ब्याज राशि 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 6,42,600/– रूपये सहित राशि कुल राशि 14,92,600/– रूपये आवेदक को वापिस करें।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	**(संजय शुक्ला)**
सदस्य	अध्यक्ष