



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03567

— समक्ष —

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

श्री राजन साह, पिता—श्री महेन्द्र प्रसाद साह,
पता—पार्थिवी पेसिफिक, मेपल—352,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

जे.आर.एस. डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री अशोक कुमार शर्मा,
पता—एच. नं.—87,
आनंद नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री बी. केशरवानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“निर्वाणा गार्डन फेस-03”, नरदहा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA041024001837

आदेश

(दिनांक—30/06/2026)

आवेदक श्री राजन साह, पिता—श्री महेन्द्र प्रसाद साह, पता—पार्थिवी पेसिफिक, मेपल—352, जी.ई.रोड, टाटीबंध, जिला—रायपुर (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। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा ग्राम—नरदहा में स्थित प्लॉट क्रमांक—15, क्षेत्रफल 244.43 वर्गफुट है, की खरीद के लिये एक लेन—देन किया गया, जिसका खसरा क्रमांक—1791/1 और 1807/1 तहसील—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) है, जो अनावेदक द्वारा अपने अधिकृत साझेदार श्री अशोक कुमार शर्मा के माध्यम से विकसित “निर्वाणा गार्डन” नामक बिल्डर परियोजना का हिस्सा है। उक्त भूखण्ड के लिये कुल विक्रय मूल्य 800/— प्रति वर्गफुट की दर से तय किया गया था। कुल विक्रय मूल्य रुपये 19,54,745/— था और आवेदक द्वारा दिनांक 13.12.2019 को उक्त भूमि की खरीद के लिये एक समझौता किया गया था। बुकिंग के समय रुपये 10,000/—

अग्रिम/बुकिंग राशि के रूप में भुगतान किये गये थे और शेष राशि दोनों पक्षों के बीच आपसी सहमति के अनुसार किशतों में भुगतान करने पर सहमति हुई थी। उक्त समझौते के खण्ड-2 में यह भी प्रावधान है कि यदि क्रेता अर्थात् आवेदक निर्धारित समय पर अनावेदक द्वारा विक्रय मूल्य की 25 प्रतिशत की कटौती के पश्चात् समझौता रद्द किया जा सकता है। उभय पक्षों के मध्य यह भी सहमति हुई कि कुल प्रतिफल में से 800/- रुपये प्रति वर्गफुट की दर से गणना की गई राशि अर्थात् रुपये 19,54,745/- भूखण्ड के पंजीकरण के समय भुगतान की जायेगी और शेष राशि रुपये 400/- प्रति वर्गफुट की दर से गणना की गई राशि अर्थात् रुपये 19,77,372/- बिल्डर के अधिकृत साझेदारों को भुगतान की जायेगी। उक्त समझौते के अनुसार आवेदक द्वारा दिनांक 14.12.2019 को रुपये 15 लाख नगद दिनांक 01.06.2020 को रुपये 1,60,000/- चेक द्वारा, रुपये 1,50,000/- नगद का भुगतान किया गया। इन भुगतानों की रसीदें भी अनावेदक द्वारा आवेदक को दी जा चुकी है और शेष राशि भी अनावेदक द्वारा आवेदक को दी जा चुकी है। शेष राशि का भुगतान जे.एस.आर बिल्डर एण्ड डेव्हलपर के अधिकृत साझेदार श्री धर्मेन्द्र सिंह राय को नगद में किया गया। श्री अशोक कुमार शर्मा को कुल रुपये 28,10,000/- का भुगतान किया गया, जो कि तय राशि के बराबर है। समझौते पर हस्ताक्षर करते समय और बाद में कई बार आवेदक द्वारा अनावेदक को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था कि किसी भी कठिनाई या समस्या की स्थिति में वह पूरी राशि का भुगतान करने में असमर्थ हो सकता है और पहले से भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग कर सकता है। इस तरह के निवेदनों पर विपक्षी पार्टी द्वारा आवेदक को आश्वासन दिया गया था कि ऐसी स्थिति में राशि सात दिनों के भीतर वापस कर दी जायेगी। व्यक्तिगत कानूनी विवादों और परिवारिक दायित्वों के कारण आवेदक को भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग करने के लिये विवश होना पड़ा और तदनुसार उसने मार्च, 2023 के आस-पास अनावेदक से धन वापसी का अनुरोध किया गया। हाँलाकि बार-बार और लगातार मांग करने के बावजूद अनावेदक उक्त राशि वापस करने में विफल रहा और एक या दूसरे बहाने से मामले को टालता रहा। उक्त अवधि के दौरान आवेदक को गुर्दे की विफलता सहित गंभीर स्वास्थ्य समस्याएँ भी हुईं, जिसके परिणामस्वरूप डायलिसिस और अंततः गुर्दा प्रत्यारोपण आवश्यक हो गया। इससे धन की तत्काल और अपरिहार्य आवश्यकता उत्पन्न हुई। आवेदक की गंभीर चिकित्सा स्थिति और वित्तीय संकट से पूरी तरह अवगत होने के बावजूद अनावेदक द्वारा उसके द्वारा भुगतान की गई राशि वापस नहीं की गई और न ही आवेदक के किसी भी अनुरोध पर ध्यान नहीं दिया गया। अनावेदक द्वारा राशि वापस न करने के कारण आवेदक को अन्य स्रोतों से ब्याज पर रुपये 10 लाख उधार लेकर धन की व्यवस्था करनी पड़ी, जिसमें उसे निरंतर वित्तीय बोझ के साथ-साथ ब्याज सहित पुर्नभुगतान का दायित्व भी उठाना पड़ा। इसके बाद बार-बार अनुरोध करने के बावजूद अनावेदक

द्वारा आवेदक को भुगतान नहीं किया गया और अनावेदक की निष्क्रियता के कारण आवेदक को बहुत कष्ट सहना पड़ा। हाँलाकि निरंतर आग्रह के बाद दिनांक 06.03.2025 को अनावेदक द्वारा आई.एम.पी.एस. के माध्यम से आवेदक की माता के बैंक खाते में रुपये 01 लाख की राशि लौटा दी गई, परन्तु इस भुगतान की कोई रसीद नहीं दी गई। हाँलाकि आवेदक द्वारा अनावेदक द्वारा किये गये इस भुगतान को स्वीकार किया गया है और तदनुसार शेष भुगतान राशि को अनावेदक को वितरित करने का अनुरोध किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना किया गया है। आवेदक द्वारा भूखण्ड की खरीद के लिये भुगतान की गई कुल रुपये 8,10,000/- की बकाया राशि भुगतान की संबंधित तिथियों से लेकर प्राप्ति तक के ब्याज सहित वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। उपरोक्त राशि पर प्राधिकरण द्वारा उचित और उपर्युक्त समझी जाने वाली दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक को उनके कृत्यों, चूक और निरंतर विलंब के कारण हुई वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा और कठिनाई के लिये मुआवजा दिया जाये। आवेदक द्वारा उधार ली गई रुपये 10 लाख की राशि पर उसके वैध बकाया की गैर-वापसी के कारण हुई ब्याज भार की प्रतिपूर्ति हेतु अनावेदक 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 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 अनावेदक ग्राम-नरदहा में आवासीय कॉलोनी निर्वाणा गार्डन के नाम से विकास कार्य कराया जा रहा है, जो कि प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत कॉलोनी है। आवेदक द्वारा मौजा ग्राम-नरदहा, तहसील व जिला-रायपुर (छ.ग.) के अंतर्गत निर्वाणा गार्डन, फेस-3 में स्थित भूखण्ड क्रमांक-15, रकबा-2443.43 वर्गफुट जो कि खसरा नं.-1591/1 एवं 1807/1 का भाग है, जिसका विक्रय इकरारनामा दिनांक 13.12.2019 को रुपये 800 प्रति वर्गफुट की दर से कुल विक्रय मूल्य रुपये 19,54,745/- निर्धारित किया गया था एवं विक्रय इकरारनामा की शर्त अनुसार यदि क्रेता अनुसार यदि क्रेता किसी भी कारणवश विक्रय इकरारनामा को निरस्त करता है, तो जमा की गई राशि में से 25 प्रतिशत की राशि काटकर शेष रकम को विक्रेता द्वारा क्रेता को वापस किया जायेगा, जो कि दोनों पक्षों को स्वीकार है तथा उक्त शर्त दोनों पक्षों पर पूर्ण रूप से मान्य एवं बंधनकारी है। अनावेदक एक पंजीकृत कॉलोनाईजर फर्म है, जिसके द्वारा विक्रय इकरारनामा निष्पादन पश्चात् क्रेता/आवेदक से प्राप्त रकम का विधिवत् रसीद/पावती प्रदान किया जाता है। अनावेदक के कार्यालय में उपलब्ध अभिलेख अनुसार रसीद क्रमांक-213 दिनांक 14.12.2019 के माध्यम से रुपये 05 लाख नगद भुगतान प्राप्त होने की रसीद जारी

की गई थी एवं रसीद क्रमांक-101, दिनांक 01.06.2020 के माध्यम से रुपये 1,60,000/- भुगतान प्राप्त होने की रसीद जारी की गई थी। आवेदक के द्वारा अपने शिकायत की कंडिका-3 एवं 04 में उल्लेखित तथाकथित रकम दिनांक 14.12.2019 रुपये 05 लाख नगद रही है तथा दिनांक 01.06.2020 के रुपये 1,60,000/- चेक के माध्यम से तथा रुपये 1,50,000/- नगद भुगतान किये जाने संबंधी कथन झूठा व मनगढ़ंत होने से पूर्णतः अस्वीकार है। इसप्रकार से आवेदक द्वारा अनावेदक को रुपये 8,10,000/- भुगतान किया जाना कथित किया गया है, जो कि आंशिक रूप से असत्य एवं बनावटी है।

आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-03 में वर्णित अनुसार राशि भुगतान करने के पश्चात् अन्य किसी राशि का भुगतान अनावेदक को नहीं किया गया है एवं आवेदक द्वारा अनावेदक को इस तथ्य से अवगत कराया गया कि वह किडनी की बीमारी से पीड़ित है, अतः वह इस भूखण्ड को खरीद नहीं पायेगा एवं वह अपने द्वारा जमा कराई गई राशि को वापस करने की बात कही गई। अनावेदक द्वारा दिनांक 06.03.2025 आवेदक द्वारा जमा राशि रुपये 6,60,000/- का 25 प्रतिशत रकम को काटकर रुपये 4,95,000/- वापस करने की बात तय हुई, जिसमें से अनावेदक द्वारा आवेदक को दिनांक 06.03.2025 को रुपये 01 लाख भारतीय स्टेट बैंक में स्थित खात से ऑनलाईन पद्धति से भुगतान किया गया, जो कि आवेदक को स्वीकार है। इस प्रकार रुपये 3,95,000/- भुगतान किया जाना शेष था, जिसका नगद भुगतान श्री धर्मेन्द्र सिंह के द्वारा आवेदक को बैरनबाजार, रायपुर में स्थित कार्यालय में जाकर भुगतान कर दिया गया है। इस प्रकार अनावेदक एवं आवेदक के मध्य अब कोई भी लेन-देन शेष नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदक के साथ मौजा ग्राम-नरदहा, तहसील व जिला-रायपुर (छ.ग.) के अंतर्गत निर्वाणा गार्डन, फेस-3 में स्थित भूखण्ड क्रमांक-15, रकबा-2443.43 वर्गफुट जो कि खसरा नं.-1591/1 एवं 1807/1 का भाग के संबंध में निष्पादित इकरारनामा दिनांक 13.12.2019 को निरस्त किया जाकर अन्य के पास विक्रय करने हेतु स्वतंत्र एवं सक्षम है। आवेदक द्वारा अनावेदक से इकरारनामा की शर्त अनुसार संपूर्ण रकम प्राप्त करने के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा जारी रसीद एवं मूल विक्रय इकरारनामा को वापस प्रदान नहीं किया गया तथा अनावेदक के साथ धोखाधड़ी करते हुये प्राधिकरण के समक्ष रकम प्राप्ति हेतु झूठे तथ्यों पर आधारित झूठा शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसके संबंध में अनावेदक द्वारा आवेदक के विरुद्ध पृथक से अपराधिक प्रकरण दर्ज कराने हेतु अपना सर्वविधिक अधिकार सुरक्षित रखता है। आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से चाही गई कोई भी अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत 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 विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 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 उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि “निर्वाणा गार्डन फेस-3” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA041024001837 से पंजीकृत है। अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में प्लॉट क्रमांक-15, क्षेत्रफल-2443.43 वर्गफीट भू-संपदा क्रय किए जाने हेतु आंशिक प्रतिफल का भुगतान करने के कारण आबंटिती है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य विक्रय अनुबंध दिनांक 13.12.2019 को निष्पादित हुआ है। अनावेदक द्वारा उक्त भू-संपदा के लिए आंशिक प्रतिफल प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 8,10,000/- रुपये अनावेदक द्वारा वापस नहीं किया जा रहा है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। अधिनियम के अधीन भू-संपदा के लिए प्रतिफल प्राप्त कर भू-संपदा प्रदान नहीं किये जाने न ही प्रतिफल वापसी के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक आवेदन पर प्रस्तुत जवाब की कंडिका-05 में स्वीकार किया गया है कि दिनांक 06.03.2025 को आवेदक को भारतीय स्टेट बैंक में ऑनलाईन पद्धति से किया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 24.03.2026 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन घटना दिनांक से सामान्य सीमा से तीन वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि प्राधिकरण अनावेदक से 8,10,000/- रुपये मय ब्याज वापिस दिलाई जाए।

अनुबंध के अनुसार यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नगत भू-संपदा की लागत 19,54,745/- रुपये निर्धारित थी। आवेदक के अनुसार आवेदक द्वारा सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि 6,60,000/- रुपये भुगतान किए

जाने की पावती है। रुपये 5,00,000/- दिनांक 14.12.2019 को नगद भुगतान किया गया, 1,60,000/- रुपये चेक द्वारा भुगतान किया गया तथा पुनः 1,50,000/- रुपये भुगतान किया गया है। इस प्रकार कुल 8,10,000/- रुपये भुगतान किया गया, जिसके विरुद्ध अनावेदक द्वारा दिनांक 06.03.2025 को मात्र 1,00,000/- रुपये वापिस किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब की कंडिका-03 में स्वीकार किया गया है कि अनावेदक द्वारा रसीद क्रमांक-213, दिनांक 14.12.2019 के माध्यम से 5,00,000/- रुपये एवं रसीद क्रमांक-101, दिनांक 01.06.2020 के माध्यम 1,60,000/- रुपये भुगतान प्राप्त होने की रसीद जारी की गई थी। 1,50,000/- रुपये नगद भुगतान प्राप्त होने से अस्वीकार किया गया। इस प्रकार आवेदक से अनावेदक को 6,60,000/- रुपये प्रतिफल के रूप में प्राप्त हुआ, जिसमें से दिनांक 06.03.2025 को 1,00,000/- रुपये वापिस किया गया एवं आवेदक द्वारा जमा राशि 6,60,000/- रुपये में से 25 प्रतिशत राशि अनुबंध दिनांक 13.12.2019 की कंडिका-02 के परिपालन में काटकर 4,95,000/- रुपये की राशि वापसी योग्य थी, जिसमें से 1,00,000/- रुपये की राशि ऑनलाईन पद्धति से वापसी की गई है एवं 3,95,000/- रुपये नगद भुगतान शिकायतकर्ता के बैरन बाजार स्थित कार्यालय में श्री धमेन्द्र सिंह द्वारा भुगतान किया गया है। अस्तु किसी प्रकार की कोई राशि अनावेदक की ओर से आवेदक को देय नहीं है।

आवेदक द्वारा कथित रूप से भुगतान किए गए 8,10,000/- रुपये में से मात्र 6,60,000/- रुपये की पावती आवेदक के पास है, अतः प्रतिफल के रूप में भुगतान की गई राशि 6,60,000/- रुपये ही मान्य की जाती है। अनावेदक द्वारा 3,95,000/- रुपये नगद राशि आवेदक को भुगतान किया जाना बताया गया है, जिसकी कोई पावती अनावेदक द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई। अतः ऑनलाईन पद्धति से भुगतान की गई राशि 1,00,000/- रुपये ही मान्य की जाती है।

रुपये 6,60,000/- प्रतिफल का भुगतान किया गया। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा 2025 Supreme(SC) 264, 2025 5 ALD (SC) 108 ; 2025 1 BBCJ(SC) 556 ; 2025 2 BLJ(SC) 107 ; 2025 139 CLT 1027 ; 2025 1 CPR 232 ; 2025 2 CTC 2026 ; 2025 INSC 143 ; 2025 1 KHC (SN) 23 ; 2025 KLT(Online) 1190 ; 2025 2 MLJ 97 ; 2025 4 SCC 259 ; 2025 2 SCR 343 ; 2025 3 Supreme 5 गोदरेज प्रोजेक्ट्स लिमिटेड विरुद्ध श्री अनिल कारलेकर एंड ऑर्गनाइजेशन सिविल अपील नंबर-3334/2023 निर्णय दिनांक 03.02.2025 में पारित न्याय दृष्टांत अनुसार "Cancellation of allotment- Direction to refund with order to deduct only 10% of Basic Sale Price."

उपर्युक्त न्याय दृष्टांत के प्रकाश में अनावेदक को आवेदक के प्रोजेक्ट से बाहर होने की स्थिति में भुगतान किए गए प्रतिफल 6,60,000/- रुपये में से 10 प्रतिशत अर्थात् 66,000/- रुपये की कटौती कर 5,94,000/- रुपये का

भुगतान करना था, जिसमें से दिनांक 06.03.2025 को 1,00,000/- रुपये का भुगतान आवेदक को किया गया है अर्थात् 4,94,000/- रुपये अनावेदक द्वारा आवेदक को भुगतान किया जाना शेष है।

30 माह की समयावधि के भीतर प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं किया गया है, इस प्रकार अनुबंध की शर्त का पालन अनावेदक पक्ष द्वारा नहीं किया गया है। अतः अधिनियम की धारा-18 जिसका 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 प्रत्याहृत 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।”

परंतु जहाँ किसी आबंटिती का परियोजना के प्रत्याहरण का आशय नहीं है, वहाँ संप्रवर्तक द्वारा उसे कब्जा सौंपे जाने तक विलंब के प्रत्येक मास के लिए उस दर पर जो विहित की जाए ब्याज का संदाय किया जाएगा।

अधिनियम की धारा-18(2) संप्रवर्तक ऐसी भूमि के, जिस पर इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, दोषपूर्ण हक के कारण किसी हानि की दशा में आबंटितियों की प्रतिपूर्ति करेगा और इस उपधारा के अधीन प्रतिकर का दावा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन उपबंधित परिसीमा से वर्जित नहीं होगा।

धारा-18(3) का उद्धरण निम्नानुसार है:- यदि संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों या विक्रय करार के अधीन उस पर अधिरोपित किन्हीं अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है, तो वह आबंटितियों को प्रतिकर का इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायीं होगा।

अनावेदक का यह तर्क है कि चूँकि आवेदक द्वारा संपूर्ण लागत राशि जमा नहीं की गई, इसलिये उसे ब्याज की पात्रता नहीं है। प्राधिकरण द्वारा उस पर

विचार किया गया। अधिनियम की धारा-18(1)(क) के अधीन विक्रय करार के निर्बंधनों के अनुसार उसमें निविर्दिष्ट तारीख सम्यक रूप से पूरा करने में असफल होने पर रकम का लौटाया जाना उपबंधित है। अनुबंध के अनुसार आवेदक द्वारा आंशिक भुगतान नहीं किये जाने पर 25 प्रतिशत की राशि कटौती कर अनावेदक द्वारा आबंटन निरस्त किया जा रहा है, किन्तु आबंटन वर्ष 2025 तक निरस्त नहीं किया गया, वर्ष 2025 में 01 लाख रुपये वापस भुगतान किया गया, किन्तु आबंटन निरस्तीकरण नहीं किया गया। इस प्रकार अनावेदक द्वारा अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन किया गया। अनावेदक द्वारा यद्यपि कथन किया गया है आवेदक द्वारा शेष प्रतिफल का भुगतान मांग किये जाने के उपरांत भी नहीं किया गया, किन्तु अनावेदक द्वारा कब-कब मांग की गई, उसका विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया। प्राधिकरण के समक्ष अनुतोष की याचना आवेदक द्वारा की गई है, अतः अनुतोष के लिये विचारण आवेदक के संदर्भ में किया जाना है। अनावेदक के पास समुचित अवसर विद्यमान था। यदि आवेदक द्वारा प्रतिफल भुगतान किये जाने में कोई व्यतिक्रम किया जा रहा था, किन्तु अनावेदक द्वारा कोई परिवाद प्रस्तुत नहीं किया गया।

अतः आवेदक 5,94,000/- रुपये पर 45 माह के लिए ब्याज की पात्रता रखता है तथा 4,94,000/- रुपये पर अतिरिक्त 15 माह हेतु ब्याज की पात्रता रखता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, आवेदक को शेष प्रतिफल की राशि 4,94,000/- रुपये 30 दिवस के भीतर वापिस करें।
 2. अनावेदक, आवेदक को 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 प्रतिफल की 5,94,000/- रुपये पर 45 माह हेतु 2,40,570/- रुपये तथा प्रतिफल 4,94,000/- रुपये पर 15 माह हेतु 66,690/- रुपये अर्थात् कुल ब्याज राशि 3,07,260/- रुपये का भुगतान 30 दिवस के भीतर वापिस करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष