



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिस), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02695

— समक्ष —

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

श्री विष्णु खण्डेलवाल, पिता—श्री गुलाब चंद खण्डेलवाल,
पता—193, आर्य नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
- (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, डिवीजन—03
पता—शंकर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) सुश्री गोपिका कौर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“पीपल”, बोरियाकला, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—07 / 11 / 2025)

आवेदक श्री विष्णु खण्डेलवाल, पिता—श्री गुलाब चंद खण्डेलवाल, पता—193, आर्य नगर, जिला—दुर्ग (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। आवेदक का कथन है कि दिनांक 15.03.2011 को अनावेदकगण की बोरियाकला, जिला—रायपुर परियोजना में आवेदक को स्व-वित्त योजना के अंतर्गत मकान पीपल—11/55 आबंटित किया गया था। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 05.05.2012 को संशोधित भुगतान अनुसूची जारी की गई तथा मकान का प्रस्तावित मूल्य रूपये 31 लाख था। आवेदक को अनावेदकगण द्वारा जारी भुगतान अनुसूची के अनुसार संपूर्ण भुगतान किया गया था और उक्त मकान के संबंध में सभी भुगतान अनावेदकगण के पक्ष में किये गये थे। दिनांक 05.03.2015 को अनावेदकगण द्वारा उक्त मकान की कीमत बढ़ा दी गई और कुल रूपये 32,90,456/- की राशि आवेदक को देय कर दी गई। तदनुसार सभी भुगतान आवेदक द्वारा किया गया। आवेदक द्वारा भारतीय स्टेट बैंक,

सेक्टर-01 शाखा, भिलाई, जिला-दुर्ग (छ.ग.) से आवास ऋण का विकल्प चुना गया और भुगतान बैंक ऋण के माध्यम से जारी किया गया। आवेदक के पक्ष में दिनांक 12.06.2014 को लीज डीड पंजीकृत की गई थी, परन्तु मकान अधूरा था, जिस पर अनावेदकगण द्वारा जवाब दिया गया कि इसे जल्द ही पूरा कर लिया जायेगा। अनावेदकगण द्वारा अंतिम लागत निर्धारण किया गया था और स्व-वित्त योजना के अनुसार अंतिम लागत निर्धारण के बाद अनावेदकगण द्वारा दिनांक 05.03.2015 को आबंटन आदेश प्रकाशित किया गया था। आवेदक को कब्जा प्रदान करने की औपचारिकता पूरी करने के लिये अनावेदकगण द्वारा दिनांक 14.06.2016 को कब्जा आदेश "आधिपत्य आदेश" जारी किया गया, परन्तु बार-बार अनुरोध के बावजूद अनावेदकगण द्वारा आवेदक को मकान का वास्तविक भौतिक कब्जा आज तक सौंपा नहीं गया है। उक्त आबंटन आदेश के अनुसार दिनांक 28.06.2016 को संबंधित मकान का दौरा किया गया और पाया गया कि लगभग 40 प्रतिशत काम बाकी है और आवेदक द्वारा दिनांक 28.06.2016 को हाउसिंग बोर्ड के जिम्मेदार अधिकारी के समक्ष 2016 से 2022 तक के लिये अभ्यावेदन दिया गया। अनावेदकगण द्वारा पत्र का कोई जवाब नहीं दिया गया, केवल मौखिक आश्वासन दिया गया कि दिसम्बर, 2018 तक पूरा मकान आवेदक को सौंप दिया जायेगा। परन्तु 2018 के अंत तक संबंधित मकान अधूरा था। आवेदक द्वारा दिनांक 16.05.2019 को संबंधित प्राधिकारी के समक्ष कब्जे के लिये अनुरोध किया गया। वर्ष 2020 में अनावेदकगण द्वारा कोविड-19 वैश्विक महामारी के आधार पर पूरा होने में देरी की गई, इसलिये दिनांक 28.06.2021 को आवेदक द्वारा साईट का दौरा किया गया, तो पिछले सभी पत्रों का हवाला देते हुये भौतिक कब्जे के लिये अनुरोध किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 29.07.2021 को पुनः संबंधित प्राधिकारी के समक्ष अभ्यावेदन दिया गया। आवेदक द्वारा अपनी सारी उम्मीदें खो दी गई, तो दिनांक 10.02.2022 को कार्यपालन अभियंता श्री विनोद कुमार गहरवार के पास गया, जो उक्त परियोजना के प्रभारी है और उन्हें अधूरे मकान की सभी मौजूदा तस्वीरें दिखाई गई एवं एक अभ्यावेदन दिया गया। आज तक कोई जवाब नहीं दिया गया और न ही उस संबंध में कोई कार्यवाही की गई। आवेदक को रहने के लिये मकान का पूरा लाभ उठाने या उसे किराये या पट्टे पर देने का पूरा हक है, परन्तु अनावेदकगण और उसके जिम्मेदार अधिकारियों की लापरवाही के कारण आज तक मकान का वास्तविक कब्जा आवेदक को नहीं दिया गया है। संबंधित मकान आज तक अधूरा और रहने लायक स्थिति में नहीं है। अनावेदकगण द्वारा लापरवाहीपूर्ण कृत्य पूरी तरह से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के विरुद्ध है। अनावेदकगण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है और केवल अनावेदकगण के अधिकारियों की लापरवाही के कारण आवेदक मकान का आनंद लेने में असमर्थ है। अनावेदकगण द्वारा कब्जा नहीं दिये जाने के कारण मकान की निर्माण गुणवत्ता

दिन-प्रतिदिन खराब होती जा रही है और पिछले 07 वर्षों से यह छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड के किसी भी रखरखाव के बिना प्राकृतिक रूप से टूट-फूट का शिकार हो रहा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आदेश की तिथि से 60 दिनों के भीतर आवेदक को मकान का भौतिक कब्जा पूर्ण कर आधिपत्य सौंपा जाये। आवेदक को विलंब के लिये रुपये 10 लाख का मुआवजा दिलायी जाये। आबंटन की तिथि से कब्जे की तिथि तक भारतीय स्टेट बैंक की प्रचलित दर के अतिरिक्त 2 प्रतिशत ब्याज दिलाया 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 बाबत 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 प्रारंभिक आपत्ति किया गया है कि प्राधिकरण के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत विचारणीय नहीं है, क्योंकि शिकायत की समय-सीमा समाप्त हो चुकी है। आवेदक की दलील के अनुसार आवेदक द्वारा दिनांक 12.06.2014 को लीज डीड बनवाई गई थी और दिनांक 05.03.2015 को आबंटन आदेश जारी किया गया था। दिनांक 14.06.2016 को कब्जा आदेश दिया गया था। आवेदक द्वारा दिनांक 28.01.2025 को शिकायत प्रस्तुत की गई है, इसलिये आवेदक की शिकायत समय सीमा पार कर चुकी है और प्रारंभिक स्तर पर ही खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा शिकायत प्रस्तुत की गई है, वह प्राधिकरण का विषय नहीं है तथा इसमें शामिल विवाद सिविल प्रकृति का है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत को खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(v), (vi), (vii) की विषयवस्तु में कहा गया है कि उक्त कंडिका में दिये गये विवाद के संबंध में आवेदक द्वारा दस्तावेज दाखिल किये जा रहे हैं और स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक द्वारा समय पर किश्त का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को कब्जे का आदेश दे दिया गया है, जो विवाद में नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(viii), (ix), (x), (xi), (xii) की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि कार्य लगभग पूर्ण हो चुका था तथा आवेदक द्वारा कुछ आपत्तियाँ उठाई गई थी, जिनके संबंध में आवेदक को स्पष्टीकरण दिया गया था, परन्तु आवेदक अनावश्यक रूप से अभ्यावेदन कर रहा था, जिसके संबंध में अनावेदकगण द्वारा बार-बार आवेदक को संतुष्ट किया गया तथा ठेकेदार को आवेदक की शिकायत देखने तथा समस्या का समाधान करने के निर्देश दिये गये। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiii) की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि उक्त कंडिका में दिये गये तर्क से स्पष्ट है कि उक्त मकान आवेदक द्वारा अपने स्वयं के उपयोग के लिये नहीं खरीदा था, बल्कि वह इसका

व्यवसायिक उपयोग करना चाहता था, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप सही नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xiv) की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट है कि आवेदक की शिकायत से ठेकेदार को आवेदक की समस्या का समाधान करने का निर्देश दिया गया था, परन्तु आवेदक सहयोग नहीं कर रहा था और अनावेदकगण द्वारा यह आश्वासन दिये जाने के बाद भी वह आवेदक की समस्या का समाधान करेंगे, यह अनावश्यक रूप से मांग उठा रहा था और आज भी अनावेदकगण समस्या का समाधान करने के लिये तैयार है, परन्तु आवेदक अनावेदकगण को अनावश्यक रूप से परेशान कर रहा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xv) की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण को परेशान करने तथा अनुचित लाभ उठाने के लिये शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो इस कंडिका में दिये गये तर्क से स्पष्ट है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvi) की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा झूठे आरोप लगा रहा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को आश्वासन दिया गया है कि यदि मकान में कोई समस्या है, तो अनावेदकगण द्वारा उसका समाधान किया जायेगा। परन्तु अनावेदकगण द्वारा दिये गये आश्वासन के बाद भी आवेदक झूठे आरोप लगा रहा है। इस पैरा में आवेदक द्वारा लगाये गये आरोप सही नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4(xvii) की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा “न लाभ न हानि” के आधार पर काम कर रहे हैं। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में लगाये गये आरोप सही नहीं है। अनावेदकगण द्वारा सदैव आवेदक की सहायता की गई है तथा आज भी आवेदक की शिकायत का समाधान करने के लिये तत्पर है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5 की विषयवस्तु के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि यदि मकान में कोई समस्या है, तो अनावेदकगण समस्या का समाधान करने के लिये तैयार है। आवेदक द्वारा शिकायत में अनावश्यक राहत का दावा किया गया है। आवेदक द्वारा शिकायत में दावा की गई किसी भी राहत का हकदार नहीं है। आवेदक की शिकायत बाद में की गई है और खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत खारिज 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 किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

3(i) यदि आवेदक अनुतोष की पात्रता रखता है, तो कब से अनुतोष देय है ?

1. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-संपदा बोरियाकला, जिला-रायपुर परियोजना के तहत मकान पीपल-II/55 का आबंटिती है। आवेदक द्वारा मकान का प्रतिफल रूपये 32,90,456/-रूपये बढ़ी हुई दर पर दिनांक 05.03.2015 को भुगतान किया गया। मकान की लीज डीड दिनांक 12.06.2014 को पंजीकृत की गई थी, आबंटन आदेश दिनांक 05.03.2016 को जारी किया गया। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन प्रारूप-एम में प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है कि अभी तक भू-संपदा का आधिपत्य उसे प्राप्त नहीं हुआ है। किंतु अनावेदक द्वारा उक्त भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान किया जाना कथन किया गया है। अस्तु उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

अनावेदक द्वारा यह आपत्ति की गई है कि प्राधिकरण को प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता नहीं है, क्योंकि विवाद सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है। अनावेदक का कथन एवं तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा-79 के अधीन सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन किया गया है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-संपदा की शत प्रतिशत प्रतिफल की राशि का भुगतान कर दिया गया है तथा अनावेदक से आवेदक को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है तथा निर्माण कार्य अधूरा है, अतः अनावेदक का यह तर्क के आवेदन पत्र समय-सीमा के बाहर प्रस्तुत किया गया है, मान्य किये जाने योग्य नहीं है। आवेदक की परिवेदना एवं शिकायत के कारण सतत् एवं जीवित है, अतः आवेदन समय-सीमा के भीतर है।

अनावेदक द्वारा जवाब में यह कथन एवं तर्क किया गया है कि आवेदक को दिनांक 14.06.2016 को कब्जा आदेश 'आधिपत्य आदेश' जारी किया गया। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाधित है। आवेदक एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत कथित आधिपत्य प्रमाण पत्र 2606/संपदा अधिकारी/बोरियाकला/आधिपत्य, दिनांक 14.06.2016 का अवलोकन किया गया। अनावेदक का तर्क है कि उक्त आधिपत्य प्रमाण में आबंटिती का हस्ताक्षर है, अतः आधिपत्य दिया जाना मान्य किया जाएगा। उक्त तर्क प्राधिकरण द्वारा स्वीकार नहीं किया जा सकता, क्योंकि उक्त आधिपत्य आदेश में संपदा अधिकारी जिसका उक्त ज्ञापन में कहीं भी

हस्ताक्षर नहीं है, न ही उक्त ज्ञापन में भू-संपदा का विवरण अंकित है, न ही किसको कब्जा दिया जाना है, उसका कोई उल्लेख है और उक्त ज्ञापन में सहायक अभियंता छ.ग. गृह निर्माण मंडल को यह निर्देश दिया गया है कि उक्त भवन का विधिवत् आधिपत्य सौंप कर दस्तावेज तीन प्रतियों में इस कार्यालय को प्रेषित की जाए। स्पष्ट है कि यह आधिपत्य प्रदान करने के लिए कार्यपालन अभियंता का सहायक अभियंता को निर्देश है। इससे यह स्पष्ट कतरई नहीं होता है कि आवेदक को विधिवत् आधिपत्य प्रदान किया गया। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत :-

‘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 व भारतीय संविदा अधिनियम -1872 की धारा-23 के प्रकाश में अनावेदक का तर्क ग्राह्य योग्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- प्रश्नगत भू-संपदा का प्रतिफल शत प्रतिशत तथा बढ़ी हुई दर पर भी पूर्ण भुगतान कर दिया गया है तथा आबंटन का आदेश जारी किया गया था। लेकिन आवेदक के अनुसार लगभग 40 प्रतिशत निर्माण अधूरा रहने के कारण निरंतर शिकायत आवेदन प्रस्तुत करने के

पश्चात् भी अनावेदकगण द्वारा अब तक कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आदेश तिथि से 60 दिवस के अंदर आवेदक को मकान का भौतिक कब्जा निर्माण कार्य पूर्ण करके आधिपत्य सौंपा जाने तथा संप्रवर्तक द्वारा किये गए विलंब के लिए उससे 10,00,000/- रुपये का मुआवजा आवेदक को दिलाया जावे, साथ ही आबंटन तिथि से कब्जा तिथि तक बैंक की प्रचलित दर से अतिरिक्त 02 प्रतिशत ब्याज भी दिलाया जावे।

अनावेदक द्वारा अपने प्रतिवाद में आवेदन पत्र की समस्त कंडिकाओं का खंडन करते हुए मुख्य रूप से यह दर्शाया गया है कि आवेदक द्वारा उठाई गई आपत्तियों का स्पष्टीकरण दिया गया था। साथ ही संबंधित ठेकेदार को समस्या का समाधान करने के निर्देश दिये गए हैं, परंतु आवेदक स्वयं सहयोग नहीं कर रहा है तथा अनावश्यक रूप से शिकायत कर रहा है, आज भी आवेदक की समस्या का समाधान करने को तैयार है। उनके द्वारा यह भी दर्शाया गया है कि आवेदक भू-संपदा का व्यावसायिक उपयोग करना चाहता है। ऐसी स्थिति में आवेदक का आवेदन विचारणीय नहीं है। आवेदक किसी भी प्रकार के अनुतोष हेतु पात्र नहीं है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, न ही प्राधिकरण के विचारण के क्षेत्राधिकार में है कि आवेदक भू-संपदा का व्यावसायिक उपयोग करना चाहता है। आवेदक आबंटिती है, उसके द्वारा प्रतिफल का भुगतान पूर्ण रूप से किया जा चुका है, किंतु उसे भू-संपदा का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। आबंटिती की परिभाषा में धारा-2(घ) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में “आबंटिती” से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।”

उक्त परिभाषा में पश्चात्वर्ती क्रेता ही आबंटिती की श्रेणी में है। अनावेदक का जवाब एवं तर्क अनुमान पर आधारित है, चूँकि भौतिक रूप से आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है एवं आवेदक द्वारा प्राप्त ही नहीं किया गया है, इसलिए अनुमान आधारित जवाब एवं तर्क का कोई औचित्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा अपने जवाब की कंडिका-05 में कथन किया गया है, कि "That regarding the contents of para 4(viii), (ix), (x), (xi) (xii) it is

made clear that the work was almost complete and some of the objection were raised by the complainant regarding which clarification was given to the complainant. But the complainant was unnecessarily making the representation. Regarding which the respondent satisfied the complainant every time and the contractor was directed to see the complaint of the complainant and solve the problem."

उक्त जवाब में स्पष्ट है कि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ था, Almost complete एवं complete में आवासीय प्रयोजन के लिए जमीन आसमान का अंतर है। आवासीय भू-संपदा complete होने के पश्चात् ही आवासीय प्रयोजनार्थ आधिपत्य प्रदान किया जा सकता है। उक्त जवाब से स्पष्ट है कि भू-संपदा का निर्माण पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य अभी तक प्रदान नहीं किया गया है।

अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार्य योग्य नहीं है कि उनके द्वारा कॉन्ट्रैक्टर को समस्या निराकरण करने हेतु निर्देशित किया गया था, किंतु आबंटिती द्वारा आवश्यक सहयोग प्रदान नहीं किया गया। अधिनियम के प्रावधान के अधीन संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य अंतरसंबंध है। आबंटिती का अनावेदक के कॉन्ट्रैक्टर से कोई लेना-देना नहीं है, कॉन्ट्रैक्टर एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध प्राधिकरण के विचारण की विषयवस्तु नहीं है, अनावेदकगण, आवेदक के प्रति उत्तरदायी है, यह अधिनियम के प्रावधान में स्पष्ट है।

उक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा अभी तक पूर्ण प्रतिफल के भुगतान के उपरांत भी आवेदक को भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अस्तु आवेदक अनुतोष की पात्रता रखता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-3(i) के विनिश्चयन का आधार :- अनावेदक के पत्र क्रमांक-2059/संपदा अधिकारी/आबंटन/दिनांक 05.03.2012 के द्वारा बढे हुए दर का डिमांड नोटिस दिया गया एवं सितंबर, 2012 में 80 प्रतिशत राशि वित्तीय प्रगति होने पर निश्चित किया गया। आवेदक एवं अनावेदक द्वारा प्रस्तुत ज्ञापन 2606/संपदा अधिकारी/आधिपत्य/दिनांक 14.06.2016 द्वारा कार्यपालन अभियंता द्वारा सहायक अभियंता को आधिपत्य सौंपे जाने का निदेश दिया गया, यद्यपि आधिपत्य सौंपा नहीं गया। आवेदक द्वारा भू-संपदा की बढी हुई लागत 32,90,456/- रुपये का भुगतान वर्ष 2015 में ही कर दिया गया था। स्पष्ट है, कि वर्ष 2015 में भू-संपदा का निर्माण पूर्ण किया जाना था। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि कोविड-19 की कालवधि की छूट प्राप्त करने की पात्रता अनावेदक रखता है, चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य वर्ष 2015 तक प्रदान कर दिया जाना चाहिए था, जबकि कोविड-19 का प्रकोप मार्च, 2020 से फरवरी,

2022 तक रहा, अतः अनावेदक सद्भाविक छूट की पात्रता नहीं रखता है। अनावेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल यहाँ तक की बढ़े हुए प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् भी भू-संपदा का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः आवेदक वर्ष 2015 से भुगतान किए गए प्रतिफल पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 के अधीन ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखता है। अधिनियम की धारा-18(1)(क) 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।

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।

माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ बिलासपुर का मिसलेनियस अपील क्रमांक-48/2023, 49/2023, 50/2023, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 60/2023 में पारित आदेश दिनांक 26.04.2024 में न्यायदृष्टांत पालनीय है, कि “जब निर्माण के संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया गया हो और निर्माण कार्य नहीं हुआ हो तब ऐसी स्थिति में आबंटिती से यह अपेक्षा नहीं की जायेगी कि वह मूक दर्शक बने रहे और इस प्रत्याशा में रहे कि अपेक्षित कार्य पूर्ण हो जायेगा।”

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदकगण को आदेश दिया जाता है कि 60 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा पीपल-II/55, बोरियाकला का आधिपत्य मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आवेदक को प्रदान करें।
 2. अनावेदकगण को यह आदेश दिया जाता है कि आवेदक को 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 आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 32,90,456/- रूपये पर ब्याज वर्ष 2016 से सितंबर, 2025 तक ब्याज राशि 35,61,096/- रूपये का भुगतान करना सुनिश्चित करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य