



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2025-02985

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती फूलबाई सागर, पति—श्री नरेश कुमार सागर,  
(2) श्री नरेश कुमार सागर, पिता—श्री उत्तम प्रसाद सागर,  
पता—मकान नं.—06, वार्ड नं.—01,  
डॉ. भीमराव अम्बेडकर पारा, सल्होना,  
जिला—सारंगढ़—बिलाईगढ़ (छ.ग.) ..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,  
संपदा अधिकारी,  
पता—पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक भवन,  
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)  
(2) कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
पता—साउथ ईस्ट कार्यालय, सेक्टर—27,  
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)  
(3) आयुक्त,  
छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,  
पता—कैपिटल प्रोजेक्ट डिवीजन—01,  
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सतीश सागर, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।  
(2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—07 / 11 / 2025)

आवेदिका श्रीमती फूलबाई सागर एवं श्री नरेश कुमार सागर, पता—  
मकान नं.—06, वार्ड नं.—01, डॉ. भीमराव अम्बेडकर पारा, सल्होना,  
जिला—सारंगढ़—बिलाईगढ़ (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 अनावेदक भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत यथा परिभाषित लोक निकाय एवं संप्रवर्तक है, जो आवासीय गृह परियोजनाओं के विकास में नियोजित है। अनावेदकगण मुख्यमंत्री सह-प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सेक्टर-16 नवा रायपुर में आवासीय गृह योजना प्रारंभ किया गया और उक्त परियोजना प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA070718000487 सहित विधिवत् पंजीकृत है। आवेदकगण द्वारा योजना के अंतर्गत 01बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-सेक्टर-16/छठवीं मंजिल, खण्ड-76/602 अंतिम रूप से आबंटित किया गया। फ्लैट की कुल कीमत रुपये 9,50,000/- निश्चित की गई, जिसमें से रुपये 1,00,000/- सब्सिडी के रूप में समायोजित किया गया तथा शेष रुपये 8,50,000/- आवेदकगण द्वारा भुगतान किया जाना था। आवेदकगण द्वारा रुपये 30,000/- पंजीयन राशि के रूप में भुगतान किया गया और रुपये 8,20,000/- छह किशतों में पंजाब नेशनल बैंक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल राशि रुपये 8,50,000/- भुगतान सूची के अनुसार दिनांक 01.12.2018 तक भुगतान करना था। संपूर्ण राशि का भुगतान करने के पश्चात् भी आवेदकगण को न तो आधिपत्य दिया गया है और न ही मूल रूप से आबंटित फ्लैट का पंजीयन किया गया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण एकपक्षीय रूप से फ्लैट नं.-बी.एल.-76/602 के आबंटन को परिवर्तन कर बी.एल.-33/602 आबंटित किया गया। इसके पश्चात् आवेदकगण से लिखित सहमति प्राप्त करके 02 बी.एच.के. फ्लैट का प्रस्ताव देने का प्रयत्न किया गया, जिसे भी अनावेदकगण द्वारा पूरा नहीं किया गया है। आवेदक एक शासकीय सेवक है और इस विलंब के कारण किशतों के भुगतान तथा आवास का अवसर खोने के कारण वित्तीय भार का सहन कर रहा है। आवेदक, अनावेदकगण द्वारा फ्लैट की सुपुर्दगी न करने के कारण वर्ष 2019 से आज दिनांक तक किराये के मकान में रहने के लिये मजबूर है। तद्वारा ऋण किशतों के अतिरिक्त लगातार किराया का व्यय उठा रहा है। संपूर्ण भुगतान करने के पश्चात् भी आवेदकगण 8 वर्षों से अधिक समय से आधिपत्य से वंचित है, जो असाधारण विलंब है। अनावेदकगण द्वारा कोई ब्याज नहीं दिया गया है और न ही मानसिक पीड़ा अथवा किराये के भार के लिये कोई क्षतिपूर्ति ही दी गई है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीयन करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये तथा आबंटित फ्लैट का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। वर्ष 2019 से 2025 तक आधिपत्य सौंपने में विलंब हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का

अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदकगण द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-3 के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आवेदकगण द्वारा अनुतोष चाहा गया है, वह सिविल नेचर का है और उसकी सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रथम दृष्टया प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में न होने से निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदकगण द्वारा किये गये कथन के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदकगण 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 जुलाई, 2025 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1103 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1895 नग भवनों का आबंटित किया गया है। आवेदकगण द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 26.02.2016 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 26.02.2016 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनांक 25.06.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन छटवाँ तल पर भवन क्रमांक-76/602 आबंटित किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/-, प्रथम किश्त दिनांक 26.09.2016 का राशि रूपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 02.12.2016 को रूपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 04.04.2017 को रूपये 1,20,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक 03.08.2017 को रूपये 1,20,000/-, पंचम किश्त दिनांक 06.11.2017 को रूपये 1,20,000/- छटवाँ किश्त दिनांक 16.02.2018 को रूपये 1,20,000/- इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,50,000/- आवेदकगण 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 25.06.2016 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, 33 एवं 34 में आबंटन किया गया है।

छत्तीसगढ़ 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।

उक्त ब्लॉक नं.-76 हेतु पर्याप्त पंजीयन न होने के कारण निर्माण कार्य को क्रमशः प्लिंथ स्तर पर स्थिर रखा गया है तथा मण्डल मुख्यालय के आदेश दिनांक 27.07.2019 के माध्यम से उक्त भवनों का निर्माण कार्य में यथास्थिति में रोक कर निर्माण कार्य में कटौती किया गया है एवं मण्डल कार्यालय के पत्र दिनांक 29.05.2019 के माध्यम से "उक्त आबंटित प्रकोष्ठ भवन का निर्माण कार्य तकनीकी कारणों से पूर्ण होने में अभी एक से डेढ़ वर्ष लगना संभावित है, से अवगत कराते हुये उस स्थिति को देखते हुये आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर जिन भवनों का निर्माण कार्य पूर्णतः की ओर है। ऐसे भवन को आबंटित किये

जायेंगे। तत्संबंध में सेक्टर-16 ब्लॉक नं.-33 में प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/602 में परिवर्तन कर भवन के पट्टा विलेख का पंजीयन कार्य संपन्न कर आधिपत्य प्रदान किया जाना प्रस्तावित है। ब्लॉक एवं भवन क्रमांक परिवर्तन हेतु पूर्व में आबंटिती को आबंटित तल के अनुरूप वर्तमान में समकक्ष तल पर उपलब्ध भवन या उसके निकटस्थ तल पर भवन आबंटन में प्राथमिकता आपकी सहमति के पश्चात् दी जावेगी। उक्त भवन परिवर्तन के लिये किसी भी प्रकार का शुल्क पारित नहीं किया जायेगा। आबंटित भवन का जिसका नक्शा संशोधित कर 1बी.एच.के. के स्थान पर 2बी.एच.के. सहमति के उपरांत मण्डल द्वारा अपने व्यय से परिवर्तन किया जा सकता है, जिस हेतु किसी प्रकार का अतिरिक्त शुल्क आबंटिती को देय नहीं होगा तथा कार्यालय में संपर्क कर संलग्न प्रारूप में सहमति पत्र संलग्न जमा करने का कष्ट करें” सूचित किया गया, जिसके संबंध में आवेदकगण द्वारा दिनांक 18.06.2019 को सहमति प्रस्तुत किया गया है।

कार्यालयीन पत्र दिनांक 19.11.2019 के माध्यम से सेक्टर-16 में आबंटित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-76/602 के स्थान पर प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/602 भवन परिवर्तन कर आबंटित किया गया।

सेक्टर-16 में निर्मित एल.आई.जी. प्रकोष्ठ ब्लॉक नं.-31, 32 एवं 33 में कुल 384 निर्मित भवन के विरुद्ध कुल 210 भवनों का आधिपत्य मण्डल द्वारा आबंटितियों को सौंपा जा चुका है। अन्य ब्लाकों जिनका निर्माण कार्य अपूर्ण है, उन आबंटितियों का सहमति उपरांत उपरोक्त निर्मित ब्लॉक 31, 32, 33 एवं 34 में भवन परिवर्तन किया जा रहा है।

भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों की कंडिका क्रमांक-19 के अनुसार “उक्त योजनांतर्गत मण्डल द्वारा समय-समय पर लागू किये गये नियम एवं शर्तों को मानने के लिये आवेदक बाध्य रहेगा।” एवं कंडिका क्रमांक-27(अ) अनुसार “भवन के विज्ञापित अनुमानित मूल्य के अतिरिक्त अग्रिम लीजरेंट, भू-संधारण शुल्क, कॉमन सर्विस चार्जिस, बीमा शुल्क तथा राज्य शासन के अन्य प्रभार एवं नल कनेक्शन प्रभार नियमानुसार पृथक से आबंटन/आधिपत्य पूर्व जो कि भवन के मूल्य का लगभग 10 प्रतिशत होगा, पृथक से देय होगा। स्थानीय निकाय, राज्य शासन एवं केन्द्र शासन द्वारा यदि कोई अन्य शुल्क प्रभारित किया जाता है, तो वह भी पृथक से देय होंगे।” तथा अंतरिम आबंटन आदेश क्रमांक-41 दिनांक 25.06.2016 में आबंटन के मुख्य शर्तों की कंडिका क्रमांक-5 के अनुसार भवन से संबंधित अन्य केन्द्रीय/राज्य शासन/स्थानीय निकाय अथवा मण्डल के कर आदि जो भी देय होगा आबंटिती को संबंधित विभाग को स्वयं भुगतान करना होगा। “कंडिका क्रमांक-6 अनुसार” भवन का एकमुश्त/स्ववित्तीय योजना के अंतर्गत क्रय करने पर संपूर्ण राशि जमा कर सेल डीड निष्पादित होने के उपरांत एवं पंजीकृत लीज डीड की सत्य प्रति प्रस्तुत करने पर ही भवन का आधिपत्य दिया जायेगा।”

कार्यालयीन पत्र दिनांक 10.01.2022 के माध्यम से आबंटिती को सूचित किया गया है कि भारत सरकार के वित्त मंत्रालय (राजस्व विभाग) के द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक-01/2018 दिनांक 25.01.2018 अनुसार प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत निर्मित/निर्माणाधीन ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों के मामले में लागू जी.एस.टी. की दर 8 प्रतिशत जिसके अनुसार कृपया जी.एस.टी. के मद में रूपये 71,931/- जमा करें, ताकि भवन की रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही की जा सके, परन्तु आबंटिती द्वारा जी.एस.टी. की राशि रूपये 71,931/- का भुगतान दिनांक 08.04.2025 को किया गया है।

छत्तीसगढ़ शासन वाणिज्यिक कर विभाग मंत्रालय, महानदी भवन नवा रायपुर की अधिसूचना दिनांक 18.05.2015 के अनुसार स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की गई है। भवन की रजिस्ट्री हेतु उप-पंजीयन कार्यालय, नवा रायपुर अटल नगर में देय पंजीयन राशि जमा किया जाना है। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि मण्डल द्वारा शासन के नियम एवं निर्देश अनुसार शासन के नियमानुसार ही आवेदक को अनुदान एवं स्टाम्प शुल्क में छूट का लाभ दिया जा रहा है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-5(1) से 5(9) में किये गये कथन गलत होने से अस्वीकार किया गया है। ऊपर स्पष्ट किया जा चुका है कि अनावेदकगण द्वारा समस्त कार्यवाही विधि अनुसार की गई है। आवेदकगण द्वारा इस कंडिकाओं में जो कथन किया गया है, वह सही नहीं है। इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट किया जाता है कि मण्डल द्वारा आबंटिती से केवल वैधानिक राशि जी.एस.टी. भारत सरकार के वित्त मंत्रालय (राजस्व विभाग) के द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक-01/2018 दिनांक 25.01.2018 अनुसार प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत निर्मित/निर्माणाधीन ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों के मामले में लागू जी.एस.टी. की दर 8 प्रतिशत अनुसार मांग की गई है।

आवेदकगण के द्वारा कंडिका-5 में जो कथन किये गये हैं, उसके संबंध में अनावेदकगण स्पष्ट करता है कि आवेदकगण किसी भी तरह से कोई भी ब्याज पाने की अधिकारी नहीं है और न ही अनावेदकगण के द्वारा ऐसा कोई कार्य किया गया है, जो अनुचित व्यापार की श्रेणी में आता हो और इससे आवेदकगण को मानसिक परेशानी हुई हो। आवेदन की कंडिका-6(1) से 6(4) में चाहा गया अनुतोष पाने के आवेदकगण अधिकारी नहीं है। आवेदकगण द्वारा इन कंडिकाओं में जो अनुतोष मांगा गया है, उससे ही स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। क्योंकि प्रकरण में विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता पड़ेगी, जिसका निराकरण सिविल न्यायालय में ही संभव है। इस प्रकार आवेदकगण कोई भी अनुतोष पाने के अधिकारी नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य 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 :-** प्रधानमंत्री आवास योजना/मुख्यमंत्री आवास योजना सेक्टर-16, अटल नगर, नया रायपुर एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070718000487 से पंजीकृत है। अनावेदक पक्ष उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदकगण उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में फ्लैट नंबर सेक्टर-16/6-एफ, ब्लॉक-76/602, अनावेदक पक्ष द्वारा आबंटित करते हुए लागत 9,50,000/- रुपये में 1,00,000/- रुपये अग्रिम प्राप्त करते हुए एवं दिनांक 01.12.2018 तक शेष राशि 8,50,000/- रुपये का भुगतान करते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के पश्चात् भी भू-संपदा का आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है, अस्तु अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन होने के कारण आवेदकगण द्वारा आधिपत्य प्रदान किए जाने हेतु अनावेदक को निर्देश दिए जाने एवं क्षतिपूर्ति हेतु परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार एवं निराकरण की अधिकारिता है।

अनावेदक पक्ष की यह आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है कि सुनवाई का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को है, क्योंकि साक्ष्य की आवश्यकता होगी। अधिनियम की धारा-79 में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन किया गया है। प्रकरण के तथ्य एवं अधिनियम के प्रावधान से स्पष्ट है, कि प्राधिकरण को सुनवाई का पूर्ण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल की राशि प्राप्त कर ली गई है, किंतु अभी तक भू-संपदा का आधिपत्य आवेदकगण को प्रदान नहीं किया गया है, अतः परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर है। अतः आवेदन पर कालसीमा लागू नहीं होती है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदक पक्ष को सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ छठवें तल पर भवन क्रमांक-76/602, दिनांक 25.06.2016 को पत्र क्रमांक-41

द्वारा आबंटित किया गया। अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया कि दिनांक 16.02.2018 तक कुल राशि 8,50,000/- रुपये आवेदक द्वारा जमा किया जा चुका है। अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है कि पंजीयन में कमी आबंटित भवनों के विरुद्ध राशि प्राप्ति में कमी, अविक्रीत प्रकोष्ठ एवं मंडल द्वारा निर्माण व्यय वहन करने की स्थिति नहीं होने के कारण निर्माण कार्य रोका गया। अनावेदक पक्ष द्वारा प्रदर्शित उपर्युक्त कारण में आवेदक पक्ष की कोई लापरवाही उदासीनता अथवा व्यतिक्रम नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है, कि अनिर्मित आबंटित फ्लैट के विरुद्ध आवेदक पक्ष को अन्य विकल्प दिया गया। जिस पर आवेदक पक्ष द्वारा दिनांक 18.06.2019 को सहमति प्रदान की गई व पत्र क्रमांक 12762, दिनांक 19.11.2019 के माध्यम से भवन क्रमांक-76/602 के स्थान पर प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/602 परिवर्तित कर आबंटित किया गया। अनावेदक पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया कि आवेदक पक्ष द्वारा जी.एस.टी. की राशि 71,931/- रुपये दिनांक 08.04.2025 को भुगतान किया गया। अनावेदक पक्ष द्वारा यह स्वीकार किया गया कि "छत्तीसगढ़ शासन वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग मंत्रालय महानदी भवन नया रायपुर की अधिसूचना दिनांक 18.05.2015 के अनुसार छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल द्वारा नया रायपुर में राज्य प्रवर्तित मुख्यमंत्री आवासीय योजना अंतर्गत कमजोर आय वर्ग, अप्ल आय वर्ग के हितग्राहियों को निष्पादित किए जाने वाले विलेख पर सशर्त प्रभार्य मुद्रांक शुल्क में छूट प्रदान की गई।"

तर्क के दौरान सुनवाई के प्रक्रम में अनावेदक द्वारा निर्माण कर आधिपत्य दिया जाना स्वीकार किया गया।

आवेदक द्वारा क्षतिपूर्ति की माँग की गई है, चूँकि आबंटित भवन नहीं बन पाने के कारण 1बी.एच.के. फ्लैट के स्थान पर आवेदक पक्ष को अनावेदक पक्ष द्वारा 2बी.एच.के. का फ्लैट दिया जा रहा है। नियमानुसार अनावेदक पक्ष द्वारा जी.एस.टी. की माँग की गई, जिसे आवेदक पक्ष द्वारा अप्रैल, 2025 में जमा किया गया। अतः आवेदक पक्ष किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति की पात्रता नहीं रखता है। आवेदक पक्ष द्वारा वर्ष 2019 से आज दिनांक तक भुगतान किए गए किराए की माँग की गई है, इस संबंध में अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं होने के कारण अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  1. अनावेदक पक्ष द्वारा आवेदक पक्ष को 45 दिवस के भीतर सेक्टर-16, छठवें तल पर एफ ब्लॉक में भवन क्रमांक-33 में क्रमांक-602 का फ्लैट मय आधिपत्य प्रमाण पत्र आधिपत्य प्रदान करें।

2. अनावेदक पक्ष द्वारा 45 दिवस के भीतर आवेदक पक्ष को आधिपत्य प्रदान नहीं किए जाने की स्थिति में अनावेदक पक्ष प्रतिमाह 05 तारीख 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 भुगतान किए गए प्रतिफल 9,22,231/- रुपये पर ब्याज राशि 8,531/- रुपये भुगतान करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य