छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2024-02435**

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

श्रीमती मथुरा राठौर, पति–श्री नन्द कुमार राठौर,
पता–548/36, बालको,
भदरापारा, जिला–कोरबा (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

डी.बी. इन्फ्राटेक,
द्वारा–श्री अजय शर्मा,
पता–परशुराम चौंक, गौरव पथ,
चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) .... **अनावेदक**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''डी.बी. तनिष्क'', सिवनी चौंक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270419000965

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–22/01/2025)</u>

आवेदिका श्रीमती मथुरा राठौर, पति–श्री नन्द कुमार राठौर, पता–548/36, बालको, भदरापारा, जिला–कोरबा (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मेसर्स डी.बी. तनिष्क से रूपये 22,18,734/– में अनावेदक के साथ दिनाँक 22.07.2020 को अनुबंध के अनुसार भूखण्ड क्रमांक–सी–72 क्रय किया गया है। उक्त प्लॉट पर 30 महीनों में आवासीय भवन निर्माण करने के लिये सहमत हुये थे। दिनाँक 22.07.2020 को अनावेदक द्वारा प्लॉट की रजिस्ट्री कर दी गई। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक हाउसिंग कॉलोनी का निर्माण पूरा नहीं किया गया है। परन्तु कंपनी के प्रतिनिधियों द्वारा दिनाँक 31.03.2024 को रूपये 11,01,430/– निर्माण कार्य के लिये अतिरिक्त की मांग की गई। परन्तु मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आज दिनाँक तक ब्लॉक टाईप–सी–72 का आधिपत्य की कोई

जानकारी नहीं दी गई हे। मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आधिपत्य नहीं देने के कारण मानसिक एवं शरीरिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका के आवेदनानुसार निम्नानुसार भुगतान अनावेदक को किया गया है :—

स.क्र.	दिनाँक	विवरण	राशि
1.	22.01.2017	नगद	3,000 / —
2.	22.01.2017	बैंक	48,000 / —
3.	17.02.2017	बैंक	18,091 / —
4.	08.03.2017	बैंक	18,091 / —
5.	05.04.2017	बैंक	18,091 / —
6.	15.05.2017	बैंक	20,000 / —
7.	01.07.2017	बैंक	2,24,000 / —
8.	22.08.2017	बैंक	72,364 / —
9.	16.09.2017	बैंक	72,364 / —
10.	22.07.2020	बैंक	73,200 / —
11.	22.07.2020	बैंक	54,500 / —
12.	22.07.2020	बैंक	2,98,500 / —
13.	17.09.2020	बैंक	11,903 / —
14.	11.03.2021	बैंक	70,000 / —
15.	08.07.2021	बैंक	1,10,000 / —
16.	23.06.2022	बैंक	3,00,000 / —
17.	17.04.2023	बैंक	1,80,000 / —
18.	16.06.2023	बैंक	75,000 / —
कुल			16,67,104 / —

आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि मेससे डी.बी. तनिष्क द्वारा किये गये वायदे अनुसार प्लॉट निर्माण सहित आधिपत्य प्रदान करे।

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 प्रारंभिक आपत्ति सह–जवाब में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत में किये गये सभी कथन गलत, मिथ्या तथा अस्वीकार्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत समुचित रूप से नहीं बनाया गया है। चूँकि अनुबंध डी.बी. इन्फ्राटेक एवं आवेदिका के मध्य किया गया था। शिकायत के तथ्यों से स्पष्ट है कि डी.बी. तनिष्क प्रोजेक्ट का नाम है, जो रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270419000965 के रूप में छ.ग. रेरा में विधिवत् पंजीकृत है और उक्त प्रोजेक्ट की प्रस्तावित अंतिम दिनाँक 30.12.2024 है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में कई कमियाँ है। आवेदिका माननीय प्राधिकरण के समक्ष तीन वर्ष की परिसीमा अवधि व्यतीत होने के पश्चात् मई, 2024 में आया है। क्योंकि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य विक्रय विलेख दिनाँक 22.07.2020 को निष्पादित किया गया है तथा निर्माण के लिये अनुबंध भी वर्ष 2019 में किया गया है, इसलिये शिकायत समय बाधित है तथा प्राधिकरण द्वारा ग्रहण नहीं किया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा वाद कारण को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किये बिना, आवेदिका अनावेदक को तंग करने के उद्देश्य से माननीय प्राधिकरण को आशयपूर्वक गुमराह किया गया है। आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड क्रमांक–सी–27 को पूरी तरह संतुष्ट होने तथा भूखण्ड का भौतिक निरीक्षण करने के पश्चात् क्रय किया गया है। इसके विपरीत पूर्व में आवेदिका द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का अनुचित लाभ प्राप्त करने हेतु निरर्थक परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा मकान का पूर्ण प्रतिफल सहित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत खाता बही से यह दर्शित होता है कि रूपये 5,51,630/– शेष है तथा मकान के निर्माण अनुबंध के खण्ड–8 में कथित है कि आवेदिका निर्धारित समय के भीतर पूर्ण राशि का भुगतान करने तक मकान का आधिपत्य नहीं ले सकता है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 अनुसार आबंटितियों के संघ को आवासीय प्रोजेक्ट को सौंपने में कभी कोई आपत्ति नहीं किया गया है। इस समय भी अनावेदक उक्त आवासीय प्रोजेक्ट को सौंपने के लिये तैयार है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के दूसरे आबंटितियों के साथ अवांछित तथा अतार्किक मांगों को उत्पन्न कर रहा है तथा अनुचित लाभों को प्राप्त करने हेतु अनावेदक पर आधारहीन तथा अवास्तविक मांगों को भी रख रहा है। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदिका पर अनुकरणीय लागत सहित शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अनावेदक को तंग करने के अप्रत्यक्ष रूप से अनावेदक के विरूद्ध निरर्थक शिकायत प्रस्तुत करने के लिये उक्त शुल्कों को जान–बूझकर भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका का यह कृत्य शिकायत के कथन से भी अभिपुष्ट होता है, जिसमें आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट में कोई विकास न होने का आधारहीन तथा

अवास्तविक आरोप लगाया गया है। मकान के निर्माण अनुबंध में यह अभिकथित है कि ठेकेदार भुगतान योजना अनुसार पूरी तरह तथा सर्वोत्तम सामग्री एवं कार्य से 30 महीनों के भीतर आवासीय मकान को बनायेगा तथा पूर्ण करेगा। परन्तु आवेदिका द्वारा योजना के अनुसार भुगतान का अनुपालन नहीं किया गया है। इसके विपरीत आवेदिका की संरचना तैयार है तथा किये गये भुगतान के लिये अनावेदक की तरफ से संनिर्माण कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा आगे का भुगतान नहीं किया गया है तथा कोविड–19 वैश्विक महामारी से भी पूरा देश प्रभावित रहा था और संपूर्ण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ था। अनावेदक द्वारा संनिर्माण कार्य किया गया है और आवेदिका द्वारा भुगतान योजना के अनुसार नियमित भुगतान नहीं किया गया है। शिकायत के साथ संलग्न लेखा बही से भी स्पष्ट है कि भुगतान काफी लंबे अंतराल में थे, तो भी अनावेदक द्वारा बुकिंग किये गये मकान का निर्माण पूर्ण कर दिया गया है तथा बढ़ी हुई कीमत के साथ निर्माण कार्य पूरा करने हेतु आबद्ध है। अनावेदक द्वारा आवेदिका के मकान में अतिरिक्त निर्माण भी किया गया है। अनुबंध की खण्ड–11 के अनुसार अतिरिक्त निर्माण कार्य की कीमत पारस्परिक सहमति की दरों के अनुसार अग्रिम रूप से दिया जाना था। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत लेखा बही में अनावेदक का कोई हस्ताक्षर नहीं है तथा उसे अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा कंडिवार जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा किये गये अभिकथन पूरी अस्वीकार है। क्योंकि माननीय प्राधिकरण को प्रकरण सुनने की क्षेत्राधिकारिता नहीं है। प्रोजेक्ट ''डी.बी. तनिष्क'' रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अंतर्गत छ.ग. रेरा में विधिवत् पंजीकृत है। आवेदिका परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसार 3 वर्षों की परिसीमा अवधि व्यतीत हो जाने के पश्चात् दिनाँक 20.05.2024 को माननीय प्राधिकरण के समक्ष आया है। क्योंकि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य विक्रय विलेख दिनाँक 22.07.2020 को निष्पादित किया गया है तथा संनिर्माण के लिये अनुबंध भी वर्ष 2020 में किया गया है। परिसीमा अवधि को माफ करने के लिये कोई आवेदन भी परिवाद के साथ नहीं है। इसके अतिरिक्त परिवाद की विषय वस्तु पूरी तरह अस्वीकार है तथा अनावेदक भारत की विधि से आबद्ध व्यक्ति है तथा रेरा अधिनियम, 2016 सहित देश की सभी प्रभावी विधिओं से आबद्ध है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित सभी कर्तव्यों का अनुपालन किया गया है। इसलिये अनावेदक पर किसी प्रकार की कोई शास्ति आकर्षित नहीं होता है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 अनुसार आबंटितियों के संघ को आवासीय प्रोजेक्ट को सौंपने में कभी आपत्ति नहीं किया गया है एवं पूरी गति से प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। आवेदिका को अपने अभिकथनों को ठोस प्रमाण से साबित करना चाहिये। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि विस्तारण पूर्व में प्रदान किया गया है। प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–43, दिनाँक

14.05.2020 तथा परिपत्र क्रमांक–60, दिनाँक 26.07.2021 अनुसार विस्तारण प्रदान किया गया है। यह विस्तारण केवल अनावेदक के लिये ही नहीं था, अपितु छ.ग. रेरा के विचारण अनुसार रेरा अंतर्गत पंजीकृत सभी प्रोजेक्ट्स के लिये था। छ.ग. रेरा का स्वविवेकाधिकार है कि प्रोजेक्ट के आधार पर विस्तारण प्रदान करें, इसलिये किसी प्रोजेक्ट के संबंध में आवेदक द्वारा आधारहीन प्रार्थना नहीं की जा सकती है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आवेदिका के लिये मकान का निर्माण किया जा रहा है, उसे प्रतिफल की शेष राशि भुगतान करके आवेदिका द्वारा प्राप्त किया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा अनुकरणीय लागत लगाते हुये शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा 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 करने का क्षेत्राधिकार है?
   2. क्या आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदिका 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।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदन अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट एक रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है, जो प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक– PCGRERA270419000965 डी.बी. तनिष्क प्रोजेक्ट के नाम से पंजीकृत है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदिका उक्त प्रोजेक्ट में भूखंड क्रमांक–सी–72 लागत 22,18,734/– रूपये प्रतिफल पर मकान निर्माण का अनुबंध करते हुए दिनाँक 22.07.2020 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा भूखंड क्रय करते हुए आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा आंशिक प्रतिफल का भुगतान अनावेदक पक्ष को किया गया है। वर्तमान में भूखंड पर भवन निर्माण करते हुए आवेदिका को आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, उभय पक्ष के मध्य प्रतिफल की राशि के लेन–देन के संदर्भ में तथा भूखंड पर निर्माण नहीं होने तथा विलंब से अपूर्ण होने को लेकर विवाद की स्थिति है, जिसके कारण आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** यद्यपि अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है, कि विक्रय विलेख दिनाँक 22.07.2020 को निष्पादित किया गया है तथा निर्माण के लिए अनुबंध वर्ष 2019 में किया गया है एवं प्राधिकरण के समक्ष आवेदन मई, 2024 में किया गया है, जो कि घटना दिनाँक

से 03 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के कारण उपरांत किया गया है, इसलिये कालसीमा बाधित है, किंतु वर्तमान में आवेदिका को निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, उभय पक्ष के मध्य निर्माण कार्य के संदर्भ में अनुबंध निष्पादित हुआ है, अनावेदक द्वारा आवेदिका से निर्माण के संदर्भ में प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अतः परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है एवं वाद कारण सतत व जीवित है। अतः कालसीमा बाधित होने से संबंधी अनावेदक की आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है व प्राधिकरण द्वारा अभिनिश्चित किया जाता है, कि प्रस्तुत आवेदन काल सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि प्रोजेक्ट पूर्ण करने की समयावधि व्यतीत हो चुकी है, अतः यदि संप्रवर्तक द्वारा परियोजना पूर्ण करने के संबंध में आवेदन किया जाता है, उस स्थिति में प्लॉट क्रमांक–सी–72 के लिये विस्तारण प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जाए।

आवेदिका द्वारा यह याचित माँग प्राधिकरण के लिए उचित प्रतीत नहीं होता है, परियोजना का विस्तारण कई बिंदुओं पर निर्भर करता है, विकास कार्य पूर्ण किया जाना एवं आबंटितियों को दिए गए वचन के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना व निर्माण करना प्राथमिक उद्देश्य होता है, आबंटिती द्वारा क्रय किए गए भूखंड पर मकान का निर्माण पूर्ण कर उसे आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, इस पर संपूर्ण प्रोजेक्ट का भविष्य निर्भर नहीं करता है। परियोजना को सभी के हित में पूर्ण किया जाना अधिक आवश्यक होता है। अतः विस्तारण की अनुमति प्रदान नहीं किया जाए उक्त अनुतोष आवेदिका को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से यह याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा अनुबंध के दौरान किए गए लागत पर निर्माण कार्य पूर्ण किया जाए। आवेदिका द्वारा एल.आई.सी. हाउसिंग फाईनेंस द्वारा अनुबंधित प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, अतिरिक्त राशि का भुगतान करने में आवेदिका समर्थ नहीं हो सकेगी। अनावेदक द्वारा आवेदिका के आवेदन पर जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदिका द्वारा मकान का पूर्ण प्रतिफल सहित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत खाताबही से ही यह दर्शित होता है कि 5,51,630/– रूपये का भुगतान शेष है, अनुबंध की कंडिका–08 के अनुसार पूर्ण प्रतिफल भुगतान करने के पश्चात् ही आवेदिका आधिपत्य प्राप्त करने की अधिकारी होगी जबकि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट मे कोई विकास नहीं होने का आधारहीन एवं अवास्तविक आरोप लगाया गया है। आवेदिका द्वारा राशि का भुगतान नहीं करने एवं वैश्विक महामारी कोविड–19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। आवेदिका

द्वारा भुगतान योजना के अनुसार नियमित भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा बुकिंग किए गए मकान का निर्माण पूर्ण कर लिया गया है, किंतु आवेदिका बढ़ी हुई कीमत के साथ भुगतान करने हेतु अबाध्य है। अनुबंध की कंडिका–11 के अनुसार अतिरिक्त निर्माण कार्य के लिये मूल्य पारस्परिक सहमति की दर के अनुसार अग्रिम भुगतान किया जाना है, जो कि आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत लेखा बही में अनावेदक का कोई हस्ताक्षर नहीं है एवं अस्वीकार है।

उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध का अवलोकन किया गया। निर्माण के संबंध में अनुबंध में कोई तिथी अंकित नहीं है। अनावेदक का कथन है, कि अनुबंध वर्ष 2022 में निष्पादित किया गया। जबकि आवेदिका का तर्क है कि वर्ष 2017 में ही अनुबंध निष्पादित किया गया है। अनुबंध जिस स्टॉम्प पेपर पर निष्पादित हुआ है, उक्त स्टॉम्प पेपर क्रं.–354 मूल्य 50 रू. पर दिनाँक 22.07.2020 अंकित है। अतः आवेदिका का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि अनुबंध वर्ष 2017 में निष्पादित हुआ था। अनुबंध के अनुसार 30 माह के भीतर निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। अर्थात् दिनाँक 22.01.2023 तक निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किया जाना था। अनावेदक का तर्क यह है कि आवेदिका द्वारा पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है तथा वैश्विक महमारी कोविड–19 के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। वैश्विक महमारी कोविड–19 जिसका प्रभाव मार्च, 2020 से फरवरी 2022 तक था, इस दौरान कोई भी निर्माण कार्य सामान्य रूप से देश भर में प्रभावित हुआ। यह अवधि 02 वर्ष की ठहरती है। उक्त अवधि मिलाकर देखा जाए तो अनावेदक को दिनाँक 22.01.2025 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर दिया जाना था। अतः अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है, कि निर्माण अवधि पूर्ण होने के पूर्व ही आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत कर दी गई है। अनावेदक द्वारा यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया है। उनके द्वारा अनाधिकृत व्यक्तियों को अनावेदक के नाम पर भुगतान किया गया है, जिसके लिए अनावेदक जिम्मेदार नहीं है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। अनावेदक के फर्म से यदि अनाधिकृत व्यक्ति से भुगतान प्राप्त किया गया है, उस स्थिति में अनावेदक को तत्समय उक्त अनाधिकृत व्यक्ति के विरूद्ध कठोर कार्यवाही करना था, जो उनके द्वारा नहीं किया गया है अतः आज की स्थिति में यह कहा जाना कि आवेदिका द्वारा अनावेदक को राशि का भुगतान नहीं किया गया है, यह तर्क ग्राहय येाग्य नहीं है। आवेदिका द्वारा उल्लेखित संपूर्ण भुगतान 16,67,104/– रूपये प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाता है। 12,40,000/– रूपये श्रम एवं सामग्री की लागत के रूप में उल्लेखित है तथा 7,50,000/– रूपये भूखंड की लागत मानते हुए भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख उभय पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया है।

अतः अनुबंध में उल्लेखित लागत 3,22,896/— रूपये का भुगतान आवेदिका द्वारा अभी भी अनावेदक को किया जाना है। प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 13.09.2024 को अनावेदक द्वारा आवेदिका के भूखंड पर किये गये अतिरिक्त निर्माण की लागत राशि एवं क्षेत्रफल के संबंध में कमिश्नर नियुक्त कर प्रतिवेदन मॅगाया गया। कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया, जिसके अनुसार 1461 वर्गफीट पर अनुबंध के अनुसार निर्माण किया जाना था, किंतु वास्तविक निर्माण 1613 वर्गफीट पर हुआ है, अर्थात् 152 वर्गफीट अतिरिक्त कंस्ट्रक्शन हुआ है, जिसके लिए पंजीयन विभाग छ.ग. शासन के गाईड लाईन अनुसार निर्माण लागत 1109 प्रति वर्गफीट के मान से 152 वर्गफीट के लिए 1,68,568/— रूपये का अतिरिक्त निर्माण किया गया है। इस प्रकार शेष देय राशि 3,22,896/— रूपये एवं अतिरिक्त निर्माण की राशि 1,68,568/— रूपये अर्थात् कुल 4,91,464/— रूपये की देनदारी आवेदिका की ओर से अनावेदक को शेष है। चूॅकि वैश्विक महमारी कोविड–19 एवं के ग्रेस कालावधि व तीस माह अनुबंध के अनुसार निर्माण अवधि को लेकर दिनाँक 22.01.2025 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना था। किंतु आवेदिका द्वारा भी पूर्ण प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचित अनुतोष को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

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

– आवेदिका के द्वारा 60 दिवस के भीतर राशि 4,91,464/— रूपये भुगतान करने पर अनावेदक 90 दिवस के भीतर अर्थात् अधिकतम दिनाँक 22.06.2025 तक मकान का निर्माण कमिश्नर प्रतिवेदन में सैंम्पल निर्मित भवन के अनुरूप करते हुए आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करें।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष