



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00872

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती स्वाति केशरी, पति—श्री राजेश केशरी,
निवासी—मकान नं.—बी—6, वार्ड नं.—67,
वसुंधरा नगर, चंगोराभाठा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मालिक लाल जैन,
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रविभवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)
- (2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकान,
द्वारा—श्री सिसिर सोनी,
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्केड,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“ए.के. एस. स्मार्ट सिटी, एमराल्ड होम्स”, ग्राम—पाहंदा, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—28 / 02 / 2020)

आवेदिका श्रीमती स्वाति केशरी, पति – श्री राजेश केशरी, निवासी— मकान नं.—बी—6, वार्ड नं.—67, वसुंधरा नगर, चंगोराभाठा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक—1 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “एमराल्ड होम्स” का प्रमोटर है एवं अनावेदक क्रमांक—2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु रियल एस्टेट एजेंट है। अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान निर्माण का भी कार्य किया जाता है। आवेदिका ने अपने पति के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—बी—41 दिनांक 06.05.2018 को बुक किया है। अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के विक्रय व मकान निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया। आवेदिका के अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड—सह—मकान कुल राशि रूपये 30,48,000/- में बुक किया गया है, जिसमें बाह्य विकास शुल्क रूपये 1,50,000/- भी सम्मिलित है। प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक

11.09.2018 को कुल विक्रय मूल्य रूपये 9,36,000/- में निष्पादित किया गया। आवेदिका का कथन है कि रजिस्ट्री के समय उसने उक्त राशि के अतिरिक्त रूपये 1,50,000/- के बाह्य विकास सहित कुल रूपये 10,86,600/- का भुगतान किया था। इसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मकान निर्माण का कार्य प्रारंभ किया है, परंतु कोई निर्माण अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 12.09.2018 से छह माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था, परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदिका का कथन है कि निर्माण कार्य की गुणवत्ता में भी कमी है और अभी से ही निर्माणरत मकान की दीवारों में सीपेज की समस्या है। सौदे अनुसार प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रूपये 21,11,400/- है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन सौदे पेटे में कुल रूपये 23,91,000/- का भुगतान कर दिया है, जिसमें भूखण्ड का मूल्य रूपये 9,36,000/- तथा बाह्य विकास शुल्क रूपये 1,50,000/- सम्मिलित है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने पिछली दो किश्तों क्रमशः रूपये एक लाख व तीन लाख की रसीदें प्रदान नहीं की है, हाँलाकि अनावेदक क्रमांक-2 के लेजर में यह राशि दर्शित होती है। अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 06.08.2019 को और रूपये 10,01,100/- का मांग पत्र प्रेषित किया है। इसके पश्चात् ही आवेदिका ने रूपये चार लाख का भुगतान उपरोक्त उल्लेखित एक लाख व तीन लाख की दो किश्तों में किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मकान निर्माण का कार्य नहीं किया जा रहा है और आवेदिका को मकान की गुणवत्ता खराब करने की धमकी भी दी गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण समय-सीमा के भीतर नहीं किये जाने तथा निम्न गुणवत्ता का निर्माण करने के कारण वह अनावेदक क्रमांक-2 से मकान निर्माण नहीं कराना चाहती। अनावेदक क्रमांक-2 छ.ग. रेरा के परिपत्र क्रमांक-10 अनुसार प्राधिकरण में पंजीकृत भी नहीं है। अतः आवेदिका ने प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 को निर्देशित करने, रूपये एक लाख क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, आधिपत्य में विलंब हेतु रूपये दो लाख व वाद-व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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. अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये कथन किया है कि आवेदिका द्वारा दिनांक 12.09.2018 से 6 माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान निर्माण पूर्ण करने संबंधी मौखिक करार होने का उल्लेख किया है, परन्तु 6 माह में सर्वसुविधायुक्त मकान

का निर्माण पूर्ण करना व्यवहारिक रूप से संभव नहीं है। आवेदिका ने सौदा राशि रूपये 30,48,000/- के विरुद्ध केवल रूपये 19,81,900/- का ही भुगतान किया है। आवेदिका द्वारा कभी-भी रूपये एक लाख व तीन लाख की किश्तों में कुल रूपये चार लाख का भुगतान नहीं किया गया है व प्राधिकरण के समक्ष कूटरचित लेजर प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रश्नाधीन मकान निर्माण की गुणवत्ता खराब नहीं होने का कथन करते हुये बताया है कि वर्तमान में मकान निर्माण का कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदिका को मांग पत्र प्रेषित किये जाने उपरांत भुगतान प्राप्त नहीं होने के बावजूद भी अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा मकान निर्माण का कार्य किया जा रहा है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा समय से पूर्व प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया है कि उसके द्वारा निम्नानुसार समय-सीमा के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य किया जा चुका है तथा प्रश्नाधीन भूखण्ड को विक्रय कर आवेदिका के पक्ष में रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा स्वयं भूखण्ड विकास का कार्य किया जाता है और इस हेतु किसी अन्य व्यक्ति को अधिकृत नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा स्वयं प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-2 का चयन किया गया है। उनके मध्य हुये मकान निर्माण के मौखिक करार से अनावेदक क्रमांक-1 का कोई संबंध नहीं है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में भूखण्ड विकास से संबंधित किसी समस्या का उल्लेख नहीं है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संबंध में उसे मुक्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण व निर्माण कार्य की गुणवत्ता की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण में विलंब किया गया है ?
 2. क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये प्रश्नाधीन मकान की गुणवत्ता में कमी हैं?
 3. क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष की हकदार है ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड-सह-मकान की, कुल रूपये 30,48,000/- में दिनांक 06.05.2018 को बुकिंग की गई थी। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका द्वारा रूपये 10,86,000/- (1,50,000/- बाह्य विकास शुल्क सहित) भुगतान किये जाने उपरांत अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 11.09.2018 को निष्पादित किया जा चुका है। बैनामा अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रूपये 9,37,000/- है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान का सौदा अनुसार मूल्य रूपये 21,11,000/- है और प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 से प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु मौखिक सहमति अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 12.09.2018 से छह माह के भीतर अर्थात् दिनांक 12.03.2019 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसके द्वारा कभी-भी छह माह के भीतर मकान निर्माण कार्य पूर्ण करने संबंधी कोई मौखिक सहमति नहीं हुई है, क्योंकि छह माह में सर्वसुविधायुक्त मकान निर्माण करना व्यवहारिक रूप से संभव नहीं है।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन सौदे हेतु उभय पक्षों के मध्य किसी अनुबंध का निष्पादन नहीं किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित अन्य प्रकरणों से यह संज्ञान में आया है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बल्क में मकानों का निर्माण किया जा रहा है और विक्रय के समय भी भूखण्ड-सह-भवन के रूप में ही अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा विज्ञापित किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा अंतर्गत 2 (z)(k) अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में आता है और उसने अभी तक प्राधिकरण द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-38, दिनांक 24.12.2019 अनुसार प्रमोटर के रूप में पंजीयन नहीं कराया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन सौदे हेतु 10 प्रतिशत से अधिक राशि प्राप्त हो जाने उपरांत भी अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-13 का उल्लंघन है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण हेतु कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है, ना ही प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन मकान निर्माण पूर्ण करने हेतु सौदे अनुसार निर्धारित अंतिम तिथि का उल्लेख किया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि प्रश्नाधीन मकान की पूर्णता दिनांक क्या तय हुई थी ? अनावेदक क्रमांक-2 का यह कथन भी उचित प्रतीत होता है कि छह माह के भीतर प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना व्यवहारिक रूप से संभव नहीं है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन

प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य शिकायतों में अनुबंध निष्पादित किया गया है और सामान्यतः मकान निर्माण हेतु 18 माह की समय-सीमा तय की गई है। यदि उक्त अनुसार गणना की जाये, तो अनावेदक क्रमांक-2 को दिनांक 12.09.2018 से 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 12.03.2020 तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना था। उक्त समयावधि पूर्ण होने में लगभग एक माह का समय ही शेष है, परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार केवल 60 प्रतिशत निर्माण कार्य ही पूर्ण हुआ है। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि आवेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य अपूर्ण है।

आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य अनुबंध निष्पादित नहीं होने के कारण भुगतान संबंधी तय की गई समय-सीमा एवं भुगतान की जाने वाली किश्तों के बारे में किये गये निर्धारण के बारे में ज्ञात कर पाना भी संभव नहीं है। हाँलाकि उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रुपये 21,11,000/- है, परन्तु आवेदिका के अनुसार उसने मकान के पेटे में रुपये 14,55,300/- का भुगतान कर दिया है और अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसे रुपये 10,45,300/- ही प्राप्त हुये है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 06.08.2019 को मांग पत्र प्रेषित किये जाने उपरांत उसने रुपये एक लाख व तीन लाख की दो किश्तों में कुल चार लाख का भुगतान किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका के कथन को गलत बताते हुये आवेदिका द्वारा साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत लेजर फर्जी होने का उल्लेख किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका ने उक्त उल्लेखित राशि रुपये चार लाख के भुगतान को प्रमाणित करने के लिये अपने पति द्वारा स्वयं के नाम जारी धनादेश क्रमांक-0053 दिनांक 18.06.2019 रुपये एक लाख तथा धनादेश क्रमांक-00056 दिनांक 13.08.2019 रुपये तीन लाख प्रस्तुत किया है। आवेदिका ने संबंधित बैंक से प्राप्त पत्र दिनांक 17.10.2019 भी प्रस्तुत किया है, जिसके साथ राशि प्राप्त करने वाले व्यक्ति की जानकारी/पहचान पत्र संलग्न है। उक्त साक्ष्य के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि क्रमांक-0053, की राशि रुपये एक लाख श्री आदित्य सोनी तथा धनादेश क्रमांक-00056 की राशि रुपये तीन लाख श्री राकेश शर्मा द्वारा प्राप्त की गई है। आवेदिका के अनुसार उपरोक्त दोनों व्यक्ति अनावेदक क्रमांक-2 के कर्मचारी हैं। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भी इस बात से इंकार नहीं किया गया है कि उक्त दोनों व्यक्ति उसके कर्मचारी नहीं हैं। स्पष्टतः अनावेदक क्रमांक-2 हेतु उनके कर्मचारियों ने यह राशि प्राप्त की है और उपरोक्त तथ्यों से यह प्रमाणित है कि आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान के पेटे में रुपये 14,55,300/- का भुगतान किया है।

प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वतंत्र कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान में किये गये निर्माण कार्य का मूल्यांकन रूपये 7,53,000/- है, जबकि आवेदिका द्वारा इससे लगभग दुगुनी राशि का भुगतान अगस्त, 2019 तक किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उपरोक्त मूल्यांकन पर आपत्ति दर्ज करते हुये कथन किया गया है कि उक्त रिपोर्ट में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भुगतान की गई जी.एस.टी. की राशि, सुपरविजन चार्ज की राशि, ड्राईंग चार्ज की राशि व अनावेदक क्रमांक-2 को होने वाले मुनाफे को शामिल नहीं किया गया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण के शेष कार्यों का इंजीनियर से मूल्यांकन कराकर रिपोर्ट भी प्रस्तुत की गई है, जिसके अनुसार शेष कार्यों की लागत रूपये 6,72,000/- है। आवेदिका ने भी अन्य इंजीनियर के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान में किये गये व शेष निर्माण कार्यों का मूल्यांकन कराकर रिपोर्ट प्रस्तुत की है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार किये गये निर्माण का मूल्य रूपये 7,25,000/- है तथा रूपये 4,60,000/- का निर्माण कार्य शेष है। उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों के अध्ययन व उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन से यह स्पष्ट होता है कि स्वतंत्र आर्किटेक्ट द्वारा किया गया मूल्यांकन सही है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा पूर्ण हो चुके निर्माण कार्य का मूल्यांकन नहीं कराया गया है, अपितु शेष निर्माण कार्य का मूल्यांकन कराकर, शेष लागत राशि रूपये 6,72,000/- बताई जा रही है। परन्तु यह तथ्य इस बात से प्रमाणित नहीं करता कि किये जा चुके कार्य का मूल्यांकन रूपये 14,55,000/- है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उसने 60 प्रतिशत निर्माण कार्य हेतु सुपरविजन चार्ज हेतु रूपये 34,572/-, ड्राईंग चार्ज हेतु रूपये 34,572/- तथा जी.एस.टी. हेतु रूपये 1,76,785/- का आज दिनांक तक भुगतान किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा 60 प्रतिशत निर्माण कार्य हेतु सुपरविजन चार्ज तथा ड्राईंग चार्ज को यदि सही मान भी लिया जाए तो भी जी.एस.टी. हेतु रूपये 1,76,785/- का भुगतान मान्य करना उचित प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि अनावेदक क्रमांक-2 ने इस हेतु जी.एस.टी. की कोई रसीद प्रस्तुत नहीं की है। अतः यदि जी.एस.टी. हेतु निर्माण कार्य की 6 प्रतिशत राशि (जो कि सभी निर्माण कार्यों में सामान्यतः लगाई जा रही है) को जी.एस.टी. का भुगतान माना जाए तो प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा किये गये मूल्यांकन रूपये 7,53,000/- का 6 प्रतिशत रूपये 45,180/- होगा। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा सुपरविजन चार्ज, ड्राईंग चार्ज तथा जी.एस.टी. हेतु कुल राशि रूपये 1,14,324/- (34,572+34,572+45,180) होगी।

चूँकि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा रुपये 7,53,000/- का कार्य ही कराया गया है, अतः उस पर उसे होने वाले मुनाफे की राशि (10%) को जोड़ भी लिया जाए तो वह रुपये 75,300/- होती है। इस प्रकार अभी भी अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 14,55,300/- के विरुद्ध रुपये $7,53,000+1,14,324+75,300 =$ रुपये 9,42,624/- का ही व्यय (चार्ज) सही माना जा सकता है।

इस तरह आवेदिका द्वारा मकान निर्माण के पेटे में अनावेदक क्रमांक-2 को भुगतान की गई राशि रुपये 14,55,300/- के विरुद्ध अभी तक मात्र रुपये 9,42,624/- का कार्य ही हुआ है। इस तरह अनावेदक क्रमांक-2 के पास मकान निर्माण के पेटे में अभी भी रुपये 5,12,676/- बकाया होने के बावजूद अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य बंद कर और अधिक राशि की मांग करना आपत्तिजनक है।

यद्यपि आर्किटेक्ट द्वारा मकान निर्माण कार्य की गुणवत्ता के संबंध कोई विपरीत टीप नहीं की गई है, तथापि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा यह कैसा निर्माण कार्य किया जा रहा है, जो किसी भी गणना से, सौदे में निर्धारित लागत राशि से काफी कम है। इसके उपरांत भी आवेदिका को शेष राशि के भुगतान हेतु मांग पत्र प्रेषित किया जा रहा है। इस प्रकार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भुगतान की गई राशि के अनुपात में निर्माण कार्य नहीं करने के कारण निर्माण कार्य में विलंब किया गया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भुगतान की गई राशि के अनुपात में निर्माण कार्य नहीं करने के कारण निर्माण कार्य में विलंब किया गया है। हाँलाकि प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों से यह प्रमाणित करना संभव नहीं है कि क्या अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण कार्य की गुणवत्ता में कमी की गई है, परन्तु यह स्थापित है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनुचित एवं अत्याधिक मुनाफा अर्जित करते हुये निर्माण कार्य किया जा रहा है।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा भुगतान की गई राशि के अनुपात में निर्माण कार्य नहीं करने के कारण निर्माण कार्य में विलंब किया गया है तथा किये गये निर्माण कार्य हेतु अनुचित एवं अत्याधिक मुनाफा अर्जित किया जा रहा है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अनुबंध निष्पादित किये बगैर निर्माण कार्य किया गया है व उपरोक्तानुसार अव्यवहारिक व अनुचित मुनाफा अर्जित करते हुये निर्माण किया जा रहा है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका उसके द्वारा अतिरिक्त भुगतान की गई राशि रुपये 5,12,676/- वापस प्राप्त करने की हकदार है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को स्वीकार करते हुए अनावेदक क्रमांक-2 के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. अनावेदक क्रमांक-2, पन्द्रह दिवस के भीतर प्राधिकरण में पंजीयन कराना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक-2, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 5,12,676/- दो माह के भीतर वापस करना सुनिश्चित करे।
3. अनावेदक क्रमांक-2, पन्द्रह दिवस के भीतर प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य आवेदिका को सौंपना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा उक्त अवधि में आधिपत्य नहीं सौंपा जाता है, तो आवेदिका प्रश्नाधीन अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त कर स्वयं के व्यय से शेष निर्माण पूर्ण करा सकती है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष