



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00685

— समक्ष —

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

मुबारक खान गौरी, पिता—स्व. मोहम्मद खान गौरी,  
निवासी—नुरानी चौक, राजातालाब, रायपुर (छ.ग.) .....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- (2) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,  
डायरेक्टर— पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- (3) श्री संजय बघेल, पिता—स्व. श्री एन.एल. बघेल,  
डायरेक्टर— पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,  
निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक,  
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड  
टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)
- (4) श्री सुशील सचदेव, पिता—स्व. श्री जियान्दमल सचदेव,
- (5) श्री हरिश सचदेव, पिता—श्री शमन दास सचदेव,
- (6) श्री विशाल सचदेव, पिता—श्री शुशील सचदेव,  
निवासी—फाफाडीह, रमन मंदिर वार्ड,  
रायपुर (छ.ग.) .....

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—05 / 02 / 2020)

आवेदक मुबारक खान गौरी, पिता—स्व. मोहम्मद खान गौरी, निवासी—  
नुरानी चौक, राजातालाब, 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। आवेदक का कथन है कि  
उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “पार्थिवी प्रोविन्स, ग्राम—सरोना, रायपुर में मकान  
क्रमांक—RR-19/E-19 को कुल रूपये 21,70,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक  
20.05.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया था। प्रश्नाधीन भूखण्ड तथा प्लिंथ

स्तर तक निर्मित मकान का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 30.06.2011 को निष्पादित किया गया। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण को अनुबंध अंतर्गत प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 19.05.2013 तक पूर्ण करना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदाय नहीं किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण को सक्षम अधिकारी द्वारा जारी कॉलोनाईजर रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र व विकास अनुज्ञा की समयावधि समाप्त हो चुकी है और अनावेदकगण ने उक्त प्रमाण पत्रों के नवीनीकरण हेतु आवेदन भी प्रस्तुत नहीं किया है। इसकी जानकारी आवेदक को सूचना के अधिकार अधिनियम के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत आवेदन के माध्यम से प्राप्त हुई है। आवेदक ने अनावेदकगण को पत्र दिनांक 20.04.2018 के माध्यम से पुनः प्रश्नाधीन मकान में अधूरे निर्माण कार्य पूर्ण करने एवं आधिपत्य प्रदाय करने संबंधी आग्रह किया है। इसके पश्चात् अनावेदकगण द्वारा पत्र दिनांक 12.06.2018 के माध्यम से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का लेख किया गया है। परन्तु उपरोक्त पत्र की प्राप्ति उपरांत पुनः प्रश्नाधीन मकान का निरीक्षण करने पर आवेदक ने निर्माण कार्य की गुणवत्ता में कमी एवं अधूरे निर्माण कार्य की सूचना अनावेदकगण को पत्र दिनांक 16.07.2018 के माध्यम से प्रदाय की है।

आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य रूपये 21,70,000/- है, जिसके विरुद्ध आवेदक ने रूपये 31,58,000/- का भुगतान किया है। इकरारनामा के साथ संलग्न भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को मकान पूर्ण होने के पूर्व बेसिक सेल प्राईस की 75 प्रतिशत राशि का ही भुगतान करना था। आवेदक का कथन है कि उसने प्रश्नाधीन मकान में किये गये अतिरिक्त निर्माण के एवज में रूपये 6,04,800/- का भुगतान भी किया है। इसके उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्रदाय नहीं किया है। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 05.02.2019 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना आधिपत्य प्राप्त करने हेतु पत्र जारी किया गया है। परन्तु आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान में अभी भी फिनिशिंग कार्य शेष है। अतः आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने व अतिरिक्त भुगतान की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र दिलाये जाने एवं क्षतिपूर्ति प्रदान करने का भी 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. अनावेदकगण द्वारा दिनांक 10.07.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि मकान क्रमांक-RR-19/E-19 को क्रय करने हेतु दिनांक 20.05.2011 को इकरारनामा निष्पादित किया। इकरारनामा के अनुसार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद का निराकरण मध्यस्थम् एवं सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों अंतर्गत किया जाना चाहिये। अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान का गुणवत्तायुक्त निर्माण वर्ष 2013 में पूर्ण हो गया था, परन्तु आवेदक द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य सौंपा नहीं गया है। प्रश्नाधीन मकान बड़े क्षेत्रफल के कॉर्नर प्लॉट पर स्थित है, जिसमें अतिरिक्त निर्माण कार्य कर श्री बी.एच.के. के स्थान पर फोर बी.एच.के. मकान का निर्माण किया गया है। अनावेदकगण के अनुसार उनका कॉलोनाईजर लाईसेंस दिनांक 05.11.2019 तक वैध है, जिसके पश्चात् नवीनीकरण की कार्यवाही की जावेगी।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के बावजूद भी प्रश्नाधीन मकान पूर्ण है। अनावेदकगण ने आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदक को दिनांक 12.05.019 को सूचित भी किया है। परन्तु आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आधिपत्य सौंपना शेष है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान की कुल लागत रुपये 38,51,709/- है, जिसमें से आवेदक ने केवल रुपये 23,08,000/- का भुगतान किया है तथा रुपये 13,94,820/- भुगतान हेतु शेष है। आवेदक ने अतिरिक्त निर्माण के एवज में किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 05.02.2019 के माध्यम से भी आधिपत्य प्रदान करने हेतु आवेदक को सूचित किया है। उक्त पत्र के पूर्व भी आवेदक से अनेकों बार शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने का आग्रह किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक से ब्याज सहित शेष राशि एवं अन्य व्यय दिलाये जाने का अनुरोध करते हुये आवेदक का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति की जांच हेतु कमिश्नर की नियुक्ति करने संबंधी प्रस्तुत आवेदन पर, प्रश्नाधीन मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट से स्टेट्स रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को अपने पक्ष के समर्थन में सुसंगत तर्क प्रस्तुत करने का भी समुचित अवसर प्रदान किया गया।

5. उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी हैं ?
2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार हैं ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि उभय पक्षों के मध्य मकान क्रमांक-RR-19/E-19 को क्रय करने हेतु दिनांक 20.05.2011 को इकरारनामा निष्पादित हुआ था। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर अर्थात् मई, 2013 में प्रश्नाधीन मकान निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदक को सौंपना था। परन्तु आवेदक को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। प्लिंथ स्तर तक निर्मित प्रश्नाधीन मकान-सह-भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 30.06.2011 को निष्पादित किया जा चुका है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का गुणवत्तायुक्त रीति से निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया। जबकि आवेदक प्रश्नाधीन मकान की सौदे राशि रूपये 21,70,000/- के विरुद्ध रूपये 31,58,000/- का भुगतान कर चुका है। आवेदक ने यह भी उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन मकान में किये गये अतिरिक्त निर्माण के एवज में उसने रूपये 6,04,800/- की नगद राशि का भुगतान भी किया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य रूपये 38,51,709/- है, जिसका विवरण निम्नलिखित है :-

क्रमांक	विवरण	राशि
1.	मकान लागत	23,01,600 /-
2.	विद्युत शुल्क	30,000 /-
3.	रखरखाव शुल्क	35,000 /-
4.	अतिरिक्त भूमि (287.5 Sq. ft.X 1200)	3,45,000 /-
5.	बेटर लोकेशन चार्ज	1,15,080 /-
6.	अतिरिक्त कार्य	1,05,580 /-
7.	अतिरिक्त निर्माण कार्य	8,76,140 /-
	योग	38,08,400 /-
	सर्विस टैक्स (वर्ष 2017 के पूर्व भुगतान, रूपये 19,08,000 पर 3.10 प्रतिशत की दर से)	59,148 /-
	जी.एस.टी. (1 अप्रैल 2019 से, रूपये 17,94,820 पर 5 प्रतिशत की दर से)	89,741 /-
	<b>कुल योग</b>	<b>39,57,289 /-</b>

हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य 38,51,709/- बताया गया है, परन्तु उनके द्वारा उपलब्ध कराये गये उपरोक्त उल्लेखित विवरण अनुसार प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य रूपये 39,57,289/- होता है। उक्त विवरण के सरल क्रमांक-6 पर उल्लेखित "अतिरिक्त कार्य" जिसका मूल्य रूपये 1,05,580/- बताया गया है के संबंध में अनावेदकगण द्वारा कोई विस्तृत जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई है, जिससे यह ज्ञात हो सके कि उक्त अतिरिक्त कार्य क्या है ? इस राशि की कटौती करने पर प्रश्नाधीन मकान का मूल्य रूपये 37,02,820/- आता है और टैक्स सहित कुल मूल्य रूपये 38,51,709/- होता है, जो अनावेदकगण द्वारा भी बताया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा त्रुटिवश रूपये 1,05,580/- का उल्लेख किया गया है और अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का कुल मूल्य 38,51,709/- हैं।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक ने कॉर्नर प्लॉट में अतिरिक्त भूमि हेतु व मकान में किये गये अतिरिक्त निर्माण हेतु किसी राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का गुणवत्तायुक्त निर्माण कार्य वर्ष 2013 में पूर्ण किया जा चुका है और आवेदक ने केवल रूपये 23,08,000/- का भुगतान किया है व रूपये 13,94,820/-, भुगतान हेतु शेष है। आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपा नहीं जा सका है।

प्रश्नाधीन प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों द्वारा उल्लेखित भूखण्ड के क्षेत्रफल में भिन्नता है। आवेदक के अनुसार उसे किसी अतिरिक्त भूमि की जानकारी नहीं है और प्रश्नाधीन भूखण्ड का बैनामा वर्ष 2011 में ही निष्पादित किया जा चुका है। जबकि अनावेदकगण के अनुसार उभय पक्षों ने अतिरिक्त भूमि का पंजीयन बाद में कराया जाना तय किया था। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन सौदे हेतु दिनांक 20.05.2011 को दो इकरारनामा निष्पादित किये गये थे, जिसमें से द्वितीय इकरारनामा में अतिरिक्त निर्माण व अतिरिक्त भूमि का विवरण है। परन्तु आवेदक ने अतिरिक्त भूमि के संबंध में कोई जानकारी नहीं होने का कथन करते हुये द्वितीय अनुबंध, स्टाम्प क्रमांक-C222538 को कूटरचित बताया है। प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 1058 वर्गफीट है। आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्त कर प्रश्नाधीन भूखण्ड व निर्माण का माप कराया गया। आर्किटेक्ट/कमिश्नर द्वारा प्रस्तुत स्थल जाँच प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल 1404.10 वर्गफीट है, जिससे अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त भूमि प्रदाय किया जाना प्रमाणित होता है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन सौदे में अतिरिक्त भूमि का बैनामा निष्पादित नहीं हुआ है। अतः

अनावेदकगण का कथन – “अतिरिक्त भूमि का पंजीयन बाद में कराया जाना तय हुआ था”, उचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार स्थल जाँच प्रतिवेदन से यह भी प्रमाणित होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में इकरारनामा के अलावा अतिरिक्त निर्माण कार्य किया गया है। उभय पक्षों ने भी यह स्वीकार किया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में अतिरिक्त निर्माण कार्य किया गया है।

प्रश्नाधीन मकान हेतु निष्पादित इकरारनामों में मकान के बेसिक सेल प्राईस में कोई भिन्नता नहीं है। प्रथम इकरारनामा में केवल बेसिक सेल प्राईस उल्लेखित है एवं अन्य चार्जेस का उल्लेख नहीं है। द्वितीय इकरारनामा अनुसार मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 23,01,600/- है तथा अतिरिक्त भूमि, अतिरिक्त निर्माण व अन्य चार्जेस सहित कुल मूल्य रूपये 35,56,880/- है। आवेदक के अनुसार उसने रूपये 31,58,000/- का भुगतान किया है, जिसमें अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 6,04,800/- का भुगतान भी सम्मिलित है। परन्तु अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक ने केवल रूपये 23,08,000/- का भुगतान किया है तथा रूपये 13,94,820/- भुगतान हेतु शेष है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा ब्याज सहित रूपये 25,36,782/- के भुगतान किये जाने पर वे प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने को तैयार है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने रूपये 8,50,000/- नगद भुगतान किये जाने का कथन करते हुये अनावेदकगण के कर्मचारी श्री विनोद पाण्डेय द्वारा कंपनी के लेटर हेड पर दिनांक 20.05.2011 को प्रदाय मूल रसीद भी प्रस्तुत की है। आवेदक ने साक्ष्य स्वरूप फॉरेंसिक विशेषज्ञ की रिपोर्ट तथा वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु वर्ष 2012-13 का आयकर रिटर्न रसीद व गणना पत्रक प्रस्तुत किया है। आवेदक द्वारा दिनांक 31.03.2012 की स्थिति में प्रस्तुत बैलेस शीट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने रूपये 20,56,000/- पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन को अग्रिम भुगतान दर्शाया है। आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित दस्तावेजों के सत्य व सही होने संबंधी शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। परन्तु अनावेदकगण के द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद को फर्जी तथा कूटरचित बताते हुये चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा सत्यापित आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि से संबंधित लेजर तथा हस्ताक्षर के संबंध में फॉरेंसिक विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने श्री विनोद कुमार पाण्डेय द्वारा रसीद पर उनके हस्ताक्षर नहीं होने संबंधी कथन भी शपथ पत्र पर प्रस्तुत किया है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत पृथक-पृथक फॉरेंसिक विशेषज्ञों ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत रसीद में हस्ताक्षर के संबंध में भिन्न-भिन्न अभिमत दिया है। साथ ही उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षर की पहचान हेतु उपयोग में लाये गये दस्तावेज भी अलग-अलग है। चूँकि उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षर

मिलान हेतु उपयोग में लाये गये दस्तावेज अभिप्रमाणित दस्तावेज नहीं है, ऐसी परिस्थिति में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत विशेषज्ञों के अभिमत से किसी निष्कर्ष पर पहुँचना संभव नहीं है। साथ ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत वित्तीय वर्ष 2011-12 के आयकर गणना पत्रक में कहीं भी रूपये 8,50,000/- की राशि का स्पष्ट उल्लेख नहीं है। अपितु अनावेदकगण को अग्रिम भुगतान किये गये रूपये 20,56,000/- उल्लेखित है। जबकि अनावेदकगण ने रूपये 23,08,000/- प्राप्त होना पहले ही स्वीकार किया है और आवेदक के अनुसार उसने वर्ष 2011-12 में अनावेदकगण को रूपये 27,58,000/- का भुगतान किया है। अतः उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों से यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सौदे पेटे में कितनी राशि का भुगतान किया गया है। यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को लिखे गये पत्र दिनांक 20.04.2018 में दिनांक 09.07.2011 तक भवन निर्माण हेतु रूपये 18,60,000/- की राशि ही भुगतान करने का लेख किया गया है। यदि आवेदक ने रूपये 8,50,000/- का भुगतान मई, 2011 में किया था, तो फिर उक्त पत्र में दिनांक 09.07.2011 तक केवल रूपये 18,60,000/- का भुगतान करना क्यों उल्लेखित किया है ? चूँकि आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसके द्वारा नगद राशि रूपये 8,50,000/- का भुगतान किया गया है, अतः यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान के सौदे पेटे में अनावेदकगण के कथनानुसार रूपये 23,08,000/- का भुगतान ही किया है।

प्रश्नाधीन मकान क्रय करने हेतु निष्पादित इकरारनामा एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है। इकरारनामा की कंडिका-16 अनुसार - अनावेदकगण को प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य इकरारनामा निष्पादन से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 20.05.2013 तक पूर्ण करना था तथा सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने उपरांत आवेदक को आधिपत्य प्रदाय करना था। आवेदक के अनुसार प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य अभी भी पूर्ण नहीं है। परन्तु अनावेदकगण का कथन है कि प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य वर्ष 2013 में पूर्ण किया जा चुका है और आवेदक को दिनांक 12.06.2018 तथा दिनांक 05.02.2019 को मकान का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचना भी दी गई है। आवेदक के अनुसार उसने दिनांक 20.04.2018 को प्रश्नाधीन मकान का निरीक्षण करने पर निम्नलिखित कार्य अपूर्ण पाये हैं :-

- सेप्टिक टैंक की सफाई, रिपेयर व टैंक के मुँह को ढंकना।
- दरवाजों में हुक, स्टॉपर व लॉक लगाना।
- किचन में सिंक लगाना।
- मकान के पिछले हिस्से में बल्ब व सॉकेट लगाना।

- पिछले कमरों व किचन में लगी हुई एल्युमिनियम विन्डों को बदलकर लगाना।
- सभी बाथरूम में वॉश बेसिन व बालकनी में पानी की आउटलेट की व्यवस्था।
- नल एवं सेनेटरी का कार्य प्रारंभ कर पूर्ण करना।
- ओव्हरहेड टैंक स्थापित कर नलों द्वारा बाथरूम आदि को जोड़ा जाये।
- बालकनी की रेलिंग को ठीक कराना।
- मकान की पेटिंग में सुधार कराना।
- फ्रंट में बगीचे में मिट्टी डालकर पौधे लगाना व फ्रंट गेट पर नेम प्लेट स्थापित कराना।

अनावेदकगण से सूचना पत्र प्राप्त होने उपरांत आवेदक ने पुनः प्रश्नाधीन मकान का निरीक्षण कर पूर्व में बताई गई उपरोक्त उल्लेखित त्रुटियों में से केवल सेप्टिक टैंक संबंधी कार्य, किचन सिंक लगाने का कार्य व मकान के पिछले हिस्से में बल्ब और सॉकेट लगाने का कार्य ही पूर्ण पाया। अनावेदकगण द्वारा शेष कार्य पूर्ण नहीं किये गये थे, जिसके संबंध में आवेदक ने पत्र दिनांक 16.07.2018 के माध्यम से अनावेदकगण को सूचित भी किया है। आवेदक द्वारा बताये गये उपरोक्त सभी कार्य मकान की फिनिशिंग संबंधी कार्य हैं। आवेदक ने वर्ष 2011 में रूपये 18,06,000/- भुगतान करने का उल्लेख पत्र दिनांक 20.04.2018 में किया है। इकरारनामा अनुसार आवेदक को फिनिशिंग के पूर्व प्रश्नाधीन मकान के बेसिक सेल प्राईस के 75 प्रतिशत राशि का भुगतान करना था। इकरारनामा अनुसार मकान का बेसिक सेल प्राईस रूपये 23,01,600/- है। इस प्रकार आवेदक को फिनिशिंग के पूर्व रूपये 17,26,200/- का भुगतान करना था, जबकि आवेदक ने इससे अधिक राशि का भुगतान वर्ष 2011 में ही कर दिया था। भुगतान अनुसूची अनुसार आवेदक को फिनिशिंग के दौरान बेसिक सेल प्राईस का 20 प्रतिशत अर्थात् रूपये 4,60,320/- का भुगतान करना था। आवेदक ने रूपये चार लाख का भुगतान दिनांक 16.10.2017 को किया है। अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य हेतु प्रेषित पत्रों से भी स्पष्ट होता है कि वर्ष 2013 में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ था तथा आवेदक द्वारा अक्टूबर, 2017 में राशि भुगतान करने उपरांत अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन मकान का फिनिशिंग कार्य किया है, जिसमें अभी भी त्रुटियाँ हैं। इस प्रकार उभय पक्षों द्वारा इकरारनामों की शर्तों का उल्लंघन किया गया है और प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं भी उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक सौदे की शेष राशि रूपये 13,94,820/- का भुगतान नहीं किया गया है, ना ही अनावेदकगण द्वारा मकान



का फिनिशिंग कार्य उचित रीति से पूर्ण करते हुये मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है। प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये लगभग 6 वर्ष 2 माह के विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी है। अतः आवेदक ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर, पूरी गुणवत्ता के साथ प्रश्नाधीन मकान का फिनिशिंग कार्य पूर्ण कर, आवेदक को आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।

आवेदक भी दो माह के भीतर सौंदे की शेष राशि रूपये 13,94,820/— का भुगतान अनावेदकगण को करना सुनिश्चित करे।

सही/—  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही/—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष