



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रि.रा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00943

— समक्ष —

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

श्री सीताराम दीक्षित, पिता—श्री बट्टी प्रसाद दीक्षित,  
निवासी—प्लैट नं.—603, सी—ब्लॉक, अमलतास,  
खारून ग्रीन्स कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

संपदा अधिकारी एवं कार्यपालन अभियंता,  
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,  
संभाग—दुर्ग, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“अटल विहार योजना”, परसदा, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—30 / 05 / 2020)

आवेदक श्री सीताराम दीक्षित, पिता—श्री बट्टी प्रसाद दीक्षित, निवासी—प्लैट नं.—603, सी—ब्लॉक, अमलतास, खारून ग्रीन्स कुम्हारी, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक ने उल्लेख किया है कि उसने अनावेदक के परसदा, कुम्हारी, जिला—दुर्ग में स्थित प्रोजेक्ट में अटल विहार योजनांतर्गत सिनियर एम.आई.जी—II प्लैट दिनांक 28.09.2012 को रूपये 2,70,000/- का भुगतान कर बुक किया था, जिसका आबंटन पत्र दिनांक 06.05.2013 को प्राप्त हुआ। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा दिनांक 27.12.2013 को शेष राशि रूपये 16,03,400/- के भुगतान हेतु भुगतान तालिका जारी की गई। इसके पश्चात् भवन का आधिपत्य, आबंटन आदेश दिनांक से तीन वर्ष के भीतर प्रदाय करना था। परन्तु आज दिनांक तक भवन के निर्माण व फिनिशिंग का कार्य अधूरा है। आवेदक का कथन है कि भवन की ऊंचाई निर्धारित मापदण्ड से कम है, जो सुरक्षा की दृष्टिकोण से मानव जीवन के लिये घातक है। फिनिशिंग कार्य सही नहीं है और सामने एलिवेशन में दरारे हैं। मकान के दरवाजे, चौखट, नल इत्यादि मानक के अनुसार नहीं लगे हैं। बैडरूम

साईज 3 इंच कम है और मकान के निर्माण के दौरान समुचित पर्यवेक्षण नहीं किया गया है।

आवेदक के अनुसार मकान की समस्त किश्त अदायगी एवं छत की ढलाई के बाद आंबटिती ने ई-मेल दिनांक 21.07.2014 तथा 26.07.2014 को छत के ऊपर हो रहे अतिरिक्त अवांछित निर्माण (टाईप-I) को रोकने हेतु आवेदन प्रेषित किया था, किन्तु निर्माण कार्य रोक नहीं गया। अनावेदक द्वारा दिनांक 31.12.2015 को भवन निर्माण टाईप-II से टाईप-I में परिवर्तन करने की सूचना दी गई। आंबटिती के टाईप-I लेने हेतु तथा टाईप-II नाले के किनारे रिमोट लोकेशन में लेने हेतु पत्र दिनांक 18.04.2016 द्वारा विवश किया गया, जो पूर्णतः औचित्यहीन था। अनावेदक द्वारा आवेदक के पत्र दिनांक 02.02.2016 एवं 26.03.2016 पर कोई उचित कार्यवाही नहीं की गई। अनावेदक द्वारा विकसित भूखण्ड हेतु अतिरिक्त मूल्य रूपये 6,39,587/- लिया गया है, जबकि 2012 में प्रकाशित भुगतान तालिका तथा दिनांक 27.12.2013 की भुगतान तालिका में अलग से विकसित भूखण्ड हेतु अतिरिक्त राशि की मांग नहीं की गई थी। अनुमोदित ले-आउट अनुसार रोड की चौड़ाई में लगभग 40 प्रतिशत की कमी की गई है। प्रश्नाधीन मकान के समीप रिक्त जमीन में साईड लेवलिंग का काम नहीं किये जाने के कारण 1141 वर्गफीट भूमि में लगभग 2 फीट के गड्ढे हैं। कॉलोनी में एसटीपी प्लांट, वेस्ट सॉलिड डिस्पोजल, खेल का मैदान, पैदल रास्ता, सामुदायिक भवन की जगह की मार्किंग तक नहीं है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा मकान के प्रारंभिक मूल्य रूपये 18,73,400/- में 34 प्रतिशत की अतिरिक्त वृद्धि 7 वर्ष बाद तर्कसंगत नहीं है।

रजिस्ट्री पेपर तथा सूचना के अधिकार में दिये गये दस्तावेज में वर्किंग प्लान ड्राईंग के अनुरूप मकान की बाउंड्रीवाल का निर्माण शेष है। ब्रोशर के अनुरूप वेदर शील्ड पेंट व वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, यूटिलिटी स्पेस, पानी टंकी 1000 लीटर, तीन खिड़कियों का कार्य शेष है। आवेदक द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 23.02.2015 अनुसार मकान के चार चौखट को बदलना शेष है। भवन के पश्चिम दिशा में आवेदक द्वारा खरीदी गई भूमि के अंदर विद्युत पोल तथा सपोर्टिंग तार के तीन फाउंडेशन डाल दिये गये हैं, जिसे रोड की तरफ रिक्त जमीन में स्थानांतरित किया जाना चाहिये। भवन के मूल्य में वृद्धि किये जाने तथा कान्ट्रेक्टर द्वारा सर्विस टैक्स की राशि का भुगतान किये जाने के कारण अनावेदक द्वारा ली गई सर्विस टैक्स की राशि रूपये 73,400/- वापस की जानी चाहिये। अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार उल्लेखित राहत प्रदान करने व समस्याओं का निराकरण करने अनावेदक को निर्देशित करने तथा दिनांक 27.12.2016 से 21.10.2019 तक की अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मकान के

सुपरविजन चार्ज व आर्किटेक्ट चार्ज हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 1,80,000/- भी वापस दिलाने का अनुरोध किया है।

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 बाबत 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 प्रस्तुत जवाब में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये उल्लेख किया गया कि आवेदक द्वारा सौदे की राशि के भुगतान में विलंब किये जाने के कारण ही प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। आवेदक द्वारा राशि रूपये 8,53,313/- का भुगतान दिनांक 20.08.2019 को किया गया है। आवेदक तथा अनावेदक के मध्य निष्पादित इकरारनामा में कहीं भी मकान की ऊंचाई के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है तथा प्रश्नाधीन मकान की ऊंचाई, मकान की ऊंचाई हेतु व्यवहारिक रूप से प्रयोग में लाये जाने वाले मानक के अनुरूप निवास योग्य व सुरक्षित है। आवेदक द्वारा अपने कथन कि प्रश्नाधीन मकान की ऊंचाई रहवासी उपयोग हेतु अनुपयुक्त है, को प्रमाणित करने हेतु किसी विशेषज्ञ की रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई है। अनावेदक का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आंतरिक परिवर्तन के कारण प्रश्नाधीन इकाई टाईप-2 मॉडल के स्थान पर टाईप-1 मॉडल के रूप में विकसित की गई। चूंकि टाईप-1 मॉडल का मूल्य व बिल्टअप एरिया अधिक है, अतः अनावेदक द्वारा आवेदक को उक्त संशोधित टाईप-1 मकान को क्रय करने या अन्य टाईप-2 मॉडल के मकान को क्रय करने का ऑफर दिया गया। आवेदक द्वारा स्वेच्छा से 8 माह के विलंब पश्चात् दिनांक 29.08.2016 को प्रश्नाधीन टाईप-1 मॉडल मकान क्रय करने हेतु सहमति प्रदान की गई।

अनावेदक ने आवेदक से कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं की है और सड़कों का निर्माण भी स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप किया है। आवेदक द्वारा टाईप-2 मॉडल हेतु उल्लेखित प्रारंभिक मूल्य का उपयोग टाईप-1 मॉडल के मकान होने के कारण हुई मूल्य वृद्धि हेतु किया जा रहा है, जो अनुचित है। अनावेदक द्वारा सामान्य रूप से पुताई का कार्य मकान का आधिपत्य सौंपने के पूर्व किया जाता है तथा प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने के पूर्व पुताई का आखिरी कोट पूर्ण करने हेतु तैयार है। अनावेदक द्वारा जान-बूझकर आवेदक की भूमि में विद्युत पोल व सपोर्टिंग तार हेतु तीन फाउंडेशन नहीं लगाये गये है और उक्त समस्या का निराकरण संबंधित पोल हेतु उचित अन्य वैकल्पिक व्यवस्था कर किया जा सकता है। अनावेदक उसके द्वारा भारित सुपरविजन चार्ज व आर्किटेक्ट चार्ज

की राशि आवेदक से प्राप्त करने का हकदार है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का कब्जा देने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या अनावेदक प्रश्नाधीन मकान का कब्जा प्रदान करने में किए गए विलंब हेतु आवेदक को ब्याज के भुगतान हेतु उत्तरदायी है ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?
3. क्या अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुपरविजन में लापरवाही की गई है ? यदि हाँ, तो इसके एवज में आवेदक को क्या राहत प्रदान किया जाना उचित है ?
4. क्या आवेदक विकसित भूखण्ड का प्रीमियम एवं सर्विस टैक्स की राशि वापस प्राप्त करने का हकदार है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के ग्राम-परसदा, जिला-दुर्ग (छ.ग.) स्थित प्रोजेक्ट अटल विहार योजना में सीनियर एम.आई.जी. टाईप-2 मकान क्रय करने हेतु राशि रूपये 2,70,000/- का भुगतान दिनांक 28.09.2012 को किया गया तथा अनावेदक ने दिनांक 06.05.2013 को प्रश्नाधीन कॉलोनी में मकान क्रमांक-सीनियर एम.आई.जी.-II/50 आवेदक को आबंटित किया। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदक ने पत्र दिनांक 27.12.2013 के माध्यम से आवेदक को शेष राशि रूपये 16,03,400/- के भुगतान हेतु भुगतान अनुसूची प्रेषित की है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।

प्रकरण में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध के भाग में संलग्न भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तें महत्वपूर्ण है। उक्त नियम/शर्तों के नियम-13 में वर्णित है कि मण्डल द्वारा योजना आबंटन जारी होने के तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण की जायेगी। अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 27.12.2013 में भी यह उल्लेख किया गया है कि भवन का आधिपत्य आबंटन आदेश के दिनांक से तीन वर्ष के भीतर दिया जावेगा। अनावेदक द्वारा आबंटन आदेश दिनांक 06.05.2013 को प्रेषित किया था। इस प्रकार भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों के अनुसार आबंटन दिनांक से तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 30.04.2016 तक प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ था।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन मकान का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 21.10.2019 को निष्पादित किया गया है। स्पष्टतः प्रश्नाधीन मकान का बैनामा निष्पादन में तीन वर्ष छह माह का विलंब किया गया है। परन्तु यह ज्ञात करना आवश्यक है कि उक्त विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ? आवेदक ने यह कथन किया है कि आवेदक के आपत्ति दर्ज करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा वर्ष 2014 में प्रश्नाधीन मकान के निर्माण कार्य में परिवर्तन कर टाईप-॥ के स्थान पर टाईप-। अनुसार निर्माण किया तथा पत्र दिनांक 31.12.2015 के माध्यम से भवन के टाईप-॥ से टाईप-। में बदले जाने की सूचना दी। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने उसे उक्त परिवर्तित टाईप-। मकान लेने हेतु या प्रोजेक्ट में दूरस्थ स्थित टाईप-॥ लेने हेतु विवश किया, जिसके कारण आवेदक को बढ़ी हुई कीमत पर प्रश्नाधीन टाईप-। मकान क्रय करने हेतु सहमति प्रदान करनी पड़ी। इस संबंध में प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 31.12.2015 में आवेदक को उपरोक्त टाईप-। भवन को क्रय करने हेतु सहमति प्रदान करने अथवा टाईप-॥ के रिक्त भवनों में से मकान लेने हेतु सहमति प्रदान करने का अनुरोध किया है।

प्रकरण में आवेदक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नाधीन टाईप-। मकान क्रय करने हेतु विवश किया गया हो। अपितु प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों से यह प्रमाणित होता है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान को क्रय करने हेतु सहमति प्रदान किये जाने उपरांत अनावेदक ने आवेदक के अनुरोध पर मूल्य में अंतर की राशि जमा करने हेतु पत्र दिनांक 18.04.2016 के माध्यम से छह माह की अतिरिक्त समयावधि भी प्रदान की थी। अनावेदक ने पत्र दिनांक 24.09.2016 के माध्यम से आवेदक को यह भी स्पष्ट किया है कि पुनर्रीक्षित मूल्य पर ही प्रश्नाधीन भवन आबंटित किया जाना संभव है तथा यदि आवेदक चाहे तो जमा की गई राशि वापस प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। निश्चित तौर पर आवेदक द्वारा सहमति देने उपरांत ही प्रश्नाधीन टाईप-। भवन आवेदक को आबंटित किया गया है।

अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 18.04.2016 के माध्यम से आवेदक को अतिरिक्त राशि जमा करने हेतु छह माह का समय प्रदान किया गया था अर्थात् आवेदक को दिनांक 30.10.2016 तक अतिरिक्त राशि का भुगतान करना था। परन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक द्वारा दिनांक 09.12.2015 तक केवल रुपये 18,73,400/- का ही भुगतान किया और शेष राशि 6,67,618/- का भुगतान वर्ष 2019 में किया है। आवेदक द्वारा अंतिम किश्त का भुगतान दिनांक 20.08.2019 को किया गया है, जिसके उपरांत दिनांक

21.10.2019 को प्रश्नाधीन मकान का बैनामा निष्पादित किया गया है। स्पष्टतः आवेदक द्वारा सहमति प्रदान करने के उपरांत भी सौदे के राशि का भुगतान नहीं किया गया, इसलिये प्रश्नाधीन मकान के आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु आवेदक उत्तरदायी है। परन्तु अनावेदक द्वारा भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि आबंटन आदेश दिनांक से तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 30.04.2016 को प्रश्नाधीन मकान आधिपत्य सौंपे जाने हेतु पूर्णतः तैयार था। अतः आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु अनावेदक भी उत्तरदायी है। इस प्रकार प्रश्नाधीन मकान के बैनामा निष्पादन में हुये तीन वर्ष चार माह के विलंब हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य आवेदक को आज दिनांक तक प्राप्त नहीं हुआ है। पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान के बैनामा निष्पादन में ही तीन वर्ष चार माह का विलंब हुआ है, इस हेतु उभय पक्ष उत्तरदायी हैं। आवेदक द्वारा आबंटन प्रदाय करने हेतु निर्धारित अवधि दिनांक 06.05.2016 के पूर्व केवल रूपये 18,73,400/- का ही भुगतान किया गया था तथा शेष राशि रूपये 6,67,618/- का भुगतान अगस्त, 2019 में किया गया है। अनावेदक ने आवेदक को अतिरिक्त राशि जमा करने हेतु छह माह का अतिरिक्त समय (दिनांक 18.10.2016 तक) भी प्रदाय किया था। परन्तु आवेदक ने दो वर्ष दस माह के विलंब उपरांत अगस्त, 2019 में शेष राशि का भुगतान किया है। दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन मकान में किये गये परिवर्तन उपरांत क्रय करने की सहमति प्रदान करने में भी आठ माह का समय लिया है। जब तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान को क्रय करने हेतु सहमति एवं शेष राशि प्रदाय नहीं की जाती, तब तक अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण करना संभव नहीं है। चूँकि आवेदक द्वारा स्वयं आठ माह के विलंब से दिनांक 29.08.2016 को सहमति प्रदान की गई है तथा सौदे की शेष राशि का भुगतान अगस्त, 2019 में किया गया है, अतः विलंब हेतु आवेदक कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा भी यह प्रमाणित नहीं किया जा सका है कि निर्धारित समयावधि में प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण किया था अथवा नहीं। अतः मकान का बैनामा निष्पादन व कब्जा प्रदान करने में हुये विलंब हेतु उभय पक्ष ब्याज राशि प्राप्त करने के हकदार नहीं है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों से यह प्रतीत होता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के निर्माण के दौरान समुचित पर्यवेक्षण में लापरवाही की गई है, जिसके कारण प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान ऊंचाई Specification में निर्धारित ऊंचाई 10 फीट से कम है। परन्तु आवेदक द्वारा प्रकरण

की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन मकान की ऊंचाई कितनी है ? इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसी प्रकार अनावेदक भी यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रश्नाधीन मकान की ऊंचाई Specification के अनुरूप है। चूँकि प्रश्नाधीन प्रकरण में संबंधित पर्यवेक्षणकर्ता अधिकारी द्वारा पर्यवेक्षण में लापरवाही एवं चूक की गई है, अतः अनावेदक, आवेदक से सुपरविजन चार्ज के रूप में कोई भी राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। हाँलाकि आवेदक द्वारा सुपरविजन एवं आर्किटेक्ट चार्ज के रूप में रूपये 1,80,000/- वापस दिलाये जाने का कथन किया है, किन्तु आवेदक द्वारा ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे प्रश्नाधीन मकान हेतु भुगतान की गई सुपरविजन चार्ज की वास्तविक राशि ज्ञात की सके। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में सुपरविजन चार्ज की राशि रूपये 1,27,676/- का उल्लेख किया गया है, इसलिये अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के सुपरविजन चार्ज के रूप में वसूल की गई राशि रूपये 1,27,676/- वापसी योग्य है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ब्यूरो ऑफ इंडियन स्टेण्डर्ड्स द्वारा जारी नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इंडिया प्रस्तुत किया है, जिसकी कंडिका-12.2.1 अनुसार – “The height of all rooms for human habitation shall not be less than 2.75 m measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling (bottom of slab). In the case of pitched roof, the average height of rooms shall not be less than 2.75 m.” अर्थात् रहवासी उपयोग हेतु भवन के सभी कमरों की न्यूनतम ऊंचाई 9.02 फीट से कम नहीं होनी चाहिये। आवेदक ने ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो, कि प्रश्नाधीन मकान के कमरों की ऊंचाई 9.02 फीट से कम है। अतः आवेदक इस हेतु कोई प्रतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

आवेदक अपने आवेदन में उल्लेखित अन्य निर्माण संबंधी कमियों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन मकान में पुताई का कार्य आधिपत्य प्रदान करने के समय किये जाने का कथन किया गया है। अनावेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि आवेदक के भूखण्ड में विद्युत पोल के तीन तारों की फाउंडेशन की गई है तथा वह उक्त समस्या का निराकरण संबंधित पोल हेतु उचित अन्य व्यवस्था कर सकता है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सर्विस टैक्स की राशि का भुगतान किया गया है। यदि अनावेदक द्वारा ठेकेदार के माध्यम से सर्विस टैक्स राशि का भुगतान किया गया हो, तो भी उक्त राशि अनावेदक द्वारा ही भारित की गई है। अतः आवेदक सर्विस टैक्स के रूप में भुगतान की गई राशि वापस प्राप्त करने का हकदार नहीं है। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का

विकास कार्य करते हुये सड़क, नाली, बाउंड्रीवाल, विद्युत व्यवस्था आदि अधोसंरचनाओं का विकास किया गया है। भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तें संबंधी दस्तावेज की कंडिका-15 में भी यह उल्लेखित है कि स्ववित्तीय योजना के अंतर्गत भवन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का मूल्य निर्धारण किया जावेगा, अतः विकसित भूखण्ड का प्रीमियम वापसी योग्य नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदक से वसूल की गई सुपरविजन चार्ज की राशि 1,27,676/- दो माह के भीतर लौटाना सुनिश्चित करे।
  2. अनावेदक, आवेदक को प्रश्नाधीन मकान का पुताई का कार्य पूर्ण कर विधिवत् आधिपत्य अविलंब सौंपना सुनिश्चित करे।
  3. अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदक के भूखण्ड में स्थापित विद्युत पोल के तारों की फाउंडेशन को अन्यत्र स्थापित करने की समुचित व्यवस्था करना सुनिश्चित करे।

सही /-  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही /-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही /-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष