



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01521

— समक्ष —

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

श्री निशीथ वर्मा, पिता—श्री नीरज वर्मा,  
निवासी—आर 12—बी, प्रियदर्शनीय नगर,  
आयेशा मस्जिद के पास, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्रीमती रूबी साहू,  
निवासी—काली माता मंदिर के सामने,  
सब्जी मार्केट के पास, संतोषी नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आर. आर. प्रधान, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री भूपेन्द्र जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट पैराडाईज”, कान्दुल, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA071221001301

आदेश

(दिनांक—13 / 04 / 2022)

आवेदक श्री निशीथ वर्मा, पिता—श्री नीरज वर्मा, निवासी—आर 12—बी, प्रियदर्शनीय नगर, आयेशा मस्जिद के पास, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने जैनम बिल्डर्स प्रा.लि. कंपनी के प्रोजेक्ट “वॉलफोर्ट पैराडाईज” कान्दुल, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—161 क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट को कुल राशि रूपये 10,32,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 26.10.2016 को इकरारनामा निष्पादित करने पश्चात् दिनांक 30.12.2016 को पंजीकृत रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदक ने विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु भवन निर्माण इकरारनामा पूर्व में ओम साईं डेव्हलपर्स द्वारा प्रोपराईटर स्व. श्री महावीर साहू के साथ निष्पादित किया है। उक्त दिनांक को श्रीमती रूबी साहू,

ओम श्री साईं डेव्हलपर्स में भागीदार थी। इसके पश्चात् श्री महावीर साहू की मृत्यु होने के कारण उनकी पत्नि श्रीमती रूबी साहू, प्रोपराईटर ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स के साथ इकरारनामा निष्पादित हुआ। इकरारनामा अनुसार भवन का आधिपत्य दिनांक 31.08.2019 तक आवेदक को सौंपा जाना था। किन्तु अनावेदक ने आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। आवेदक ने आगे कथन किया है कि इकरारनामा की कंडिका-1 में यह उल्लेखित है कि विवादित भूखण्ड का कुल मूल्य रुपये 19,00,000/- है, जिसमें भूमि का मूल्य रुपये 8,45,500/- तथा भवन का निर्माण मूल्य रुपये 10,54,500/- है। इस प्रकार उक्त इकरारनामा से यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक व जैनम बिल्डर्स द्वारा आपस में मिलकर भूखण्ड विक्रय करने तथा मकान निर्माण करने का कार्य किया जा रहा है। आवेदक ने भुगतान के संबंध में पी.एन.बी. हाउसिंग स्टेटमेंट ऑफ एकाउंट प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि उसे दिनांक 17.11.2016 को राशि रुपये 26,72,432/- का गृह ऋण स्वीकृत हुआ था, जिसका भुगतान उसने जैनम बिल्डर्स, ओम श्री साईं डेव्हलपर्स, ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स व अन्य को भिन्न-भिन्न दिनांक को किया है। आवेदक के अनुसार उसके द्वारा भवन निर्माण हेतु आज दिनांक तक रुपये 19,37,000/- का भुगतान कर दिया गया है एवं रुपये 50,000/- ही भुगतान हेतु शेष है। इसके बावजूद भी आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण आवेदक को मकान किराये के रूप में आर्थिक नुकसान उठाना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने मकान किराये के रूप में व्यय की गई राशि रुपये 2,40,000/-, क्षतिपूर्ति, प्राप्त ऋण पर भुगतान की गई ब्याज की राशि तथा वाद व्यय दिलाये जाने का भी 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत भवन निर्माण अनुबंध दिनांक 26.10.2016 में कंपनी ओम श्री साईं डेव्हलपर्स की केवल सील दर्शित होती है तथा उक्त इकरारनामा में कंपनी की ओर से कोई हस्ताक्षर नहीं किया गया है। इसलिये उक्त अनुबंध स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदक व उसके स्व. पति की फर्म के मध्य निष्पादित भवन इकरारनामा व उसके एवज में भुगतान की गई राशि के संबंध में अनावेदक कोई जानकारी प्रदान नहीं कर सकती है। अनावेदक के अनुसार वह

उक्त फर्म से संबंधित नहीं होने के कारण उसके मृतक पति द्वारा किये गये संव्यवहार हेतु उत्तरदायी नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि वह पूर्व में ही उक्त भागीदारी फर्म से सेवानिवृत्त हो चुकी है तथा उक्त फर्म का संचालन उसके स्व. पति द्वारा प्रोपराईटरशिप फर्म के रूप में किया जा रहा था। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि पूर्व में ओम श्री साईं डेव्हलपर्स के साथ निष्पादित करार अनुसार अर्धनिर्मित भवन का निर्माण नहीं के बराबर होने के कारण आवेदक ने निर्माण कार्य पूर्ण करने हेतु अनावेदक के साथ इकरारनामा निष्पादित किया। किन्तु आवेदक ने अपराधिक षडयंत्र करते हुये उक्त इकरारनामा में स्वयं ही आधिपत्य दिनांक 31.08.2019 अंकित कर दी है। जबकि अनावेदक के अनुसार 1235 वर्गफीट के निर्माण कार्य में न्यूनतम 18 माह का समय लगना स्वभाविक है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से उक्त कृत्य किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्राप्त ऋण के माध्यम से ओम श्री साईं डेव्हलपर्स एवं उसे राशि प्राप्त होना अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि आवेदक ने किसी प्रीति, किसी राजेश, किसी मुस्तफा, किसी शिवकौशल को भुगतान की गई राशि को अनावेदक को दिया जाना बताया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत खाते के विवरण से यह प्रमाणित होता है कि आवेदक ने केवल रूपये 7,79,777/- का भुगतान जैनम बिल्डर्स को; रूपये 3,39,000/- व रूपये 2,71,000/- का भुगतान ओम श्री साईं डेव्हलपर्स को, तथा रूपये 4,07,000/- का भुगतान अनावेदक फर्म को किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत खाते के विवरण को अपूर्ण बताते हुये आगे लेख किया है कि इकरारनामा में आधिपत्य दिनांक 31.08.2019 उल्लेखित है, जबकि आवेदक ने अनावेदक को प्रथम भुगतान दिनांक 03.05.2019 को किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने भवन निर्माण रूपये 19,00,000/- व 124 वर्गफीट अतिरिक्त निर्माण हेतु रूपये 2,00,000/- में से दिनांक 03.05.2019 से 11.01.2021 तक रूपये 10,04,500/- का भुगतान किया है और रूपये 10,95,500/- भुगतान हेतु शेष हैं। आवेदक द्वारा उपरोक्त राशि के भुगतान नहीं किये जाने के कारण ही अनावेदक ने भवन का फिनिशिंग कार्य शेष होने/रूके होने का अतिरिक्त कथन किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये यह भी लेख किया है कि मार्च, 2020 से कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण निर्माण कार्य विपरीत रूप से प्रभावित रहा है। इसके बावजूद भी अनावेदक ने अतिरिक्त निर्माण कार्य कराया है। आवेदक ने स्वयं अगस्त, 2020, दिसम्बर, 2020 व जनवरी, 2021 में राशि का भुगतान करने के बावजूद दिनांक 31.08.2019 को आधिपत्य सौंपे जाने के संबंध में तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान सारहीन परिवाद प्रस्तुत किया है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा पक्षकारों का असंयोजन/कुसंयोजन करते हुये

प्रस्तुत वर्तमान सारहीन शिकायत को सव्यय अस्वीकर करने तथा भुगतान हेतु शेष राशि मय ब्याज दिलाये जाने 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 के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित मकान का निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है ? यदि हाँ, तो इस हेतु कौन उत्तरदायी है ?
  2. क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने जैनम बिल्डर प्रा.लि. कंपनी के प्रोजेक्ट "वॉलफोर्ट पैराडाईज" कान्दुल, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-161 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 30.12.2016 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत रजिस्ट्री बैनामा अनुसार विवादित भूखण्ड का मूल्य रूपये 10,32,000/- है। आवेदक के अनुसार उसने भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु पहले ओम श्री साईं डेव्हलपर्स प्रोपराईटर स्व. श्री महावीर साहू के साथ निर्माण अनुबंध निष्पादित किया था, जिस समय श्रीमती रूबी साहू उक्त फर्म में भागीदार थी। आवेदक ने स्व. श्री महावीर साहू का निधन हो जाने उपरांत अनावेदक के साथ भवन निर्माण हेतु इकरारनामा निष्पादित किया है। उक्त इकरारनामा की कंडिका-4 में आवेदक को दिनांक 31.08.2019 तक आधिपत्य प्रदाय किया जाना उल्लेखित है। आवेदक के अनुसार उसने भूखण्ड व मकान के एवज में लगभग संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है और मात्र रूपये 50,000/- ही भुगतान हेतु शेष है। जबकि उभय पक्षों ने यह स्वीकार किया है कि आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है और ना ही आवेदक को विवादित मकान का आधिपत्य सौंपा गया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि उसे आवेदक द्वारा श्री महावीर साहू के साथ निष्पादित अनुबंध अथवा श्री महावीर साहू को भुगतान की गई राशि के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक ने आवेदक के साथ भवन निर्माण हेतु अनुबंध निष्पादित करना स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने आपराधिक षडयंत्र कर आधिपत्य दिनांक 31.08.2019 उल्लेखित की है। जबकि 1233 वर्गफीट क्षेत्रफल के भवन निर्माण हेतु लगभग 18 माह का समय लगना स्वभाविक है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा निर्माण अनुबंध व 124 वर्गफीट अतिरिक्त निर्माण के पेटे में रूपये 10,95,500/- का भुगतान शेष होने का लेख किया है। अनावेदक ने यह भी लेख

किया है कि आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण फिनिशिंग का कार्य रूका हुआ है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक ने अनावेदक फर्म की प्रोपराईटर श्रीमती रूबी साहू के स्व. पति श्री महावीर साहू के साथ निष्पादित कथित भवन निर्माण इकरारनामा की छायाप्रति संलग्न की है। किन्तु उक्त इकरारनामा में श्री महावीर साहू के हस्ताक्षर नहीं हैं, जिसका उल्लेख अनावेदक ने अपने जवाब में भी किया है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा किये गये अभिकथनों से यह प्रमाणित होता है कि आवेदक ने ओम श्री साईं डेव्हलपर्स प्रोपराईटर श्री महावीर साहू के साथ भवन निर्माण इकरारनामा निष्पादित किया था। उक्त इकरारनामा में 1235 वर्गफीट निर्माण क्षेत्रफल के भवन निर्माण की कुल लागत रुपये 13,66,875/- उल्लेखित है। इसके पश्चात् स्व. श्री महावीर साहू की मृत्यु उपरांत आवेदक ने अनावेदक के साथ भवन निर्माण इकरारनामा निष्पादित किया है। उक्त इकरारनामा में 1235 वर्गफीट के भवन निर्माण हेतु निर्माण लागत के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख है – “..... उक्त प्लॉट में भवन का निर्माण कुल मूल्य रुपये 19,00,000/- मात्र, जिसमें भूमि का मूल्य रुपये 8,45,500/- तथा भवन का मूल्य रुपये 10,54,500/- अनुसार निर्माण की शर्तों के अलावा निर्माण में परिवर्तन करने पर उक्त राशि से ज्यादा लागत आने पर पक्ष क्रमांक-2 द्वारा पक्ष क्रमांक-1 को पृथक से राशि लागत अनुसार अदा किया जावेगा।” उक्त कंडिका के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि भूखण्ड का मूल्य रुपये 8,45,500/- और निर्माण की लागत रुपये 10,54,500/- है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में यह उल्लेखित किया है कि “..... इसी प्रकार रूबी साहू प्रो. ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स व अन्य को भी भिन्न भिन्न दिनांक को चेक द्वारा भुगतान किया गया है। भवन निर्माण बाबत अभी तक रुपये 19,37,000/- का भुगतान किया जा चुका है व शेष भुगतान रुपये 50,000/- देना है।” जबकि अनावेदक ने उक्त अनुबंध में लिपिकीय त्रुटि होने का उल्लेख करते हुये भवन निर्माण की लागत रुपये 19,00,000/- बताई है। अनावेदक ने विवादित मकान में रुपये 2,00,000/- के अतिरिक्त निर्माण (124 वर्गफीट) का भी उल्लेख करते हुये कुल लागत रुपये 21,00,000/- व भुगतान हेतु शेष राशि रुपये 10,95,500/- बताई है। अतः उक्त सौदे के संबंध में यह ज्ञात करना आवश्यक हो जाता है कि उभय पक्षों द्वारा सौदे अनुसार निर्धारित निर्माण लागत क्या थी ? तथा आवेदक ने अनावेदक को विवादित सौदे के पेटे में कितनी राशि का भुगतान किया है ?

इस संबंध में आवेदक के प्रारंभिक अभिकथन व अनुबंध के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि निर्माण लागत रुपये 10,54,500/- है। किन्तु आवेदक

ने ही अपने रिजार्डिन्डर दिनांक 17.01.2021 में तथा इसके पश्चात् पेशी दिनांक 29.12.2021 को प्रस्तुत जवाब में भूखण्ड व मकान के पेटे में कुल राशि रूपये 37,37,000/- का भुगतान करने का उल्लेख किया है। आवेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शपथ पत्र में भवन सह भूखण्ड की कुल कीमत रूपये 37,87,000/- बताते हुये रजिस्ट्री सहित जैनम बिल्डर्स को रूपये 18,22,500/- का भुगतान किये जाने और निर्माण हेतु स्व. श्री महावीर साहू व अनावेदक फर्म को रूपये 19,14,500/- का भुगतान किये जाने और रूपये 50,000/- भुगतान हेतु शेष होने का लेख किया है। अर्थात् आवेदक ने कुल निर्माण लागत रूपये 19,64,500/- बताई है। जबकि अनावेदक के कथनानुसार अतिरिक्त निर्माण सहित निर्माण की कुल लागत रूपये 21,00,000/- है। किन्तु दोनों ही पक्षों ने लागत को प्रमाणित करने हेतु अपने-अपने पक्ष के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा निर्माण मूल्य के संबंध में कोई स्पष्ट विनिश्चय नहीं किया जा सकता।

इसी प्रकार दोनों पक्षों द्वारा निर्माण के पेटे में भुगतान की गई राशि के संबंध में भी पृथक-पृथक अभिकथन किये गये हैं। आवेदक के अनुसार उसने रूपये 19,14,500/- का भुगतान किया है। जबकि अनावेदक ने केवल रूपये 10,04,500/- प्राप्त होना स्वीकार किया है। भुगतान के संबंध में आवेदक/अनावेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से निम्नलिखित राशि का भुगतान ओम श्री साईं डेव्हलपर्स (प्रो. स्व. श्री महावीर साहू) और ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स (प्रो. श्रीमती रूबी साहू, पत्नि स्व. श्री महावीर साहू)/अनावेदक को दिया जाना प्रमाणित होता है -

स. क्र.	भुगतान दिनांक	हितग्राही फर्म	भुगतान की गई राशि
1.	24.02.2018	ओम श्री साईं डेव्हलपर्स	1,50,000/-
2.	27.02.2018	ओम श्री साईं डेव्हलपर्स	3,39,000/-
3.	13.04.2018	ओम श्री साईं डेव्हलपर्स	2,71,000/-
4.	03.05.2019	ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स	4,07,000/-
5.	29.07.2020	ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स	70,000/-
6.	26.08.2020	ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स	50,000/-
7.	10.12.2020	ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स	1,00,000/-
8.	19.12.2020	ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स	2,00,000/-
9.	11.01.2021	ओम श्री साईं हर्षिता डेव्हलपर्स	1,77,500/-
<b>कुल योग</b>			<b>17,64,500/-</b>

हाँलाकि आवेदक ने चेक क्रमांक-688148, दिनांक 07.12.2017 के माध्यम से ओम श्री साईं डेव्हलपर्स को रूपये 1,50,000/- का भुगतान किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु आवेदक ने इस संबंध में खाता विवरण या संबंधित चेक की छायाप्रति अथवा अन्य कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही

आवेदक ने अपने अभिकथन में ओम श्री साईं डेव्हलपर्स को भूखण्ड के पेटे में भी राशि भुगतान करने का लेख किया है। अतः उक्त राशि में से आवेदक ने कितनी राशि भूखण्ड के पेटे में दी है, यह स्पष्ट नहीं है। किन्तु चूँकि भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा दिसम्बर, 2016 में निष्पादित हुआ है। अतः उपरोक्त सारणी में उल्लेखित भुगतान उक्त तिथि के उपरांत होने के कारण भवन निर्माण के पेटे में रुपये 17,64,500/- का भुगतान किया जाना माना जा सकता है। हाँलाकि अनावेदक ने ओम श्री साईं डेव्हलपर्स को भुगतान की गई राशि प्राप्त नहीं होने अथवा उस संबंध में जानकारी नहीं होने का लेख किया है। किन्तु यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि उक्त फर्म अनावेदिका के पति द्वारा संचालित थी और उनकी मृत्यु उपरांत उनके दायित्वों के निर्वहन हेतु अनावेदिका उत्तरदायी है। संभवतः इसी कारण अनावेदिका ने अनावेदक फर्म के माध्यम से आवेदक के साथ भवन निर्माण अनुबंध किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा कूटरचना कर आधिपत्य दिनांक 31.08.2019 उल्लेख करने का भी लेख किया है। इस संबंध में उपरोक्त भुगतान विवरण से यह स्पष्ट है कि आवेदक ने स्वयं लगभग राशि रुपये 4,97,000/- का भुगतान उक्त तिथि उपरांत वर्ष 2020 व 2021 में किया है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा बिना भुगतान प्राप्त किये उक्त दिनांक तक आधिपत्य कैसे प्रदान किया जा सकता था ? इसके अतिरिक्त अनावेदक ने विवादित अर्धनिर्मित मकान का एफ.डब्ल्यू.डी. आर्किटेक्ट्स (विशेषज्ञ) के माध्यम से मूल्यांकन कराकर मूल्यांकन पत्रक भी प्रस्तुत किया है, जिसके अनुसार निर्माण की वर्तमान लागत रुपये 17,68,748.89/- है। इससे यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि के समकक्ष निर्माण कार्य कर लिया है। आवेदक ने अनावेदक के उपरोक्त मूल्यांकन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। निष्कर्षतः आवेदक का यह कथन उचित प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य रोका गया है व आधिपत्य नहीं सौंपा जा सका है। अतः साक्ष्य के अभाव में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक अपने अभिकथनों/दावों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/-  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष