



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01547

— समक्ष —

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

श्री जागेश्वर दास मानिकपुरी, पिता—श्री मानिक दास,
निवासी—मकान नं.—एम—610, दीपका कॉलोनी,
तहसील—कटघोरा, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) रायपुर हाउसिंग एण्ड डेव्हलपमेंट प्रा. लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री कौस्तुभ नारायण मिश्रा,
 - (2) श्री किशोर नायक, पिता—श्री एस.आर. नायक,
निवासी—मकान नं.—सी/ए—58,
फनफेस्टा के सामने, शैलेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (3) श्री कन्हैया आनंदानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“साई सिटी”, ग्राम—पाहंदा, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA281118000856

आदेश

(दिनांक—29 / 07 / 2022)

आवेदक श्री जागेश्वर दास मानिकपुरी, पिता—श्री मानिक दास, निवासी—मकान नं.—एम—610, दीपका कॉलोनी, तहसील—कटघोरा, जिला—कोरबा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण डेव्हलपर हैं, जिनके प्रोजेक्ट “साई सिटी” ग्राम—पाहंदा, अमलेश्वर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) में फेस—3 में आवेदक ने मकान क्रमांक—59, को रुपये 18,00,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 06.04.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया था। आवेदक ने अनावेदकगण को दिसम्बर, 2015 तक सौदे पेटे में राशि रुपये 7,11,000/— भुगतान करने का लेख करते हुये आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा कोई निर्माण कार्य नहीं किये जाने पर अनावेदकगण से संपर्क किये जाने पर

अनावेदकगण ने आर्थिक नुकसान होना बताते हुये इकरारनामा निरस्त कर केवल रूपये 5,00,000/- वापस करने का कथन किया। आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि की वापसी चाहने पर अनावेदकगण द्वारा इंकार किये जाने के कारण आवेदक को विवश होकर अनावेदकगण के साथ प्रश्नाधीन मकान हेतु रूपये 23,51,000/- में द्वितीय इकरारनामा निष्पादित करने पड़ा। किन्तु अनावेदकगण ने इकरारनामा निष्पादित करते समय दिनांक 02.01.2016 को कुल मूल्य रूपये 25,01,000/- कर दिया, जिसे आवेदक ने मजबूरीवश स्वीकार किया। इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण को 18 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 01.07.2017 तक मकान का आधिपत्य सौंपना था। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार अनुरोध किये जाने के बावजूद अनावेदकगण निर्धारित शर्तों के विपरीत प्रश्नाधीन मकान का निर्माण 4 वर्ष उपरांत भी पूर्ण नहीं किया है। आवेदक ने इकरारनामा में उल्लेखित निर्माण संबंधी सुविधाओं/स्पेशिफिकेशन्स का उल्लेख करते हुये बताया है कि रूपये 19,61,000/- (84%) का भुगतान प्राप्त करने उपरांत भी मकान आज दिनांक तक अपूर्ण है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि अधिनियम की धारा-18 अनुसार वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब के माध्यम से यह प्रारंभिक आपत्ति की है कि आवेदक ने दिनांक 02.01.2016 को द्वितीय अनुबंध निष्पादित करने के तीन वर्ष पश्चात् वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है, जो भारतीय परिसीमा अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण ने प्रारंभिक आपत्ति में यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनुबंध के परिपालन के संबंध में होने के कारण आवेदक को स्पेशिफिक रिलीफ एक्ट अंतर्गत ही अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, जो व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन शिकायत के माध्यम से कॉलोनाईजर द्वारा बुनियादी सुविधायें उपलब्ध नहीं कराने की शिकायत प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक की महत्वाकांक्षा अनुसार मकान के निर्माण में परिवर्तन किये जाने के कारण मकान के मूल्य में वृद्धि होने की वजह से अतिरिक्त राशि का उल्लेख द्वितीय इकरारनामा में किया गया। किन्तु आवेदक द्वारा समय पर राशि का भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन मकान का

निर्माण कार्य अपूर्ण होने की परिस्थिति निर्मित हुई है, जिसके लिये आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा भुगतान संबंधी अभिकथनों को प्रमाणित करने का भार आवेदक पर होने का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण का कार्यालय अस्तित्व में नहीं होने के कारण अनावेदकगण के पास वर्तमान में कोई रिकार्ड उपलब्ध नहीं है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक के पक्ष में विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित हो चुका है, इसलिये रजिस्ट्री निरस्त कर राशि वापस दिलाया जाना माननीय व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन करते हुये यह भी उल्लेखित किया है कि अनावेदकगण ने शेष कार्य हेतु अगस्त, 2021 में आवेदक से चर्चा की थी, तो आवेदक ने स्वयं की ठेकेदार से कार्य पूर्ण कराने का कथन किया था, जिस पर अनावेदकगण को कोई आपत्ति नहीं थी। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने प्राप्त राशि के अनुरूप निर्माण कार्य किया है और फिनिशिंग का कार्य शेष राशि की 60 से 70 प्रतिशत राशि में ही पूर्ण हो जायेगा, जिसमें अनावेदकगण, आवेदक को वांछित सहयोग प्रदान करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने का उल्लेख करते हुये सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्यों तथा प्रश्नाधीन मकान की वर्तमान स्थिति की जांच और मकान निर्माण का मूल्यांकन करने हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्रश्नाधीन मकान 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, 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. विवादित मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदक, इस संबंध में प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक ने वर्तमान शिकायत में अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट "साई सिटी" ग्राम-सांकरा, अमलेश्वर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में सौदेशुदा मकान क्रमांक-59 का निर्माण कार्य निर्धारित समयावधि में नहीं किये जाने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाही है। परन्तु अनावेदकगण ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भारतीय परिसीमा अधिनियम अंतर्गत 3 वर्ष की परिसीमा अवधि समाप्त होने के उपरांत प्रस्तुत किये जाने के कारण समय बाधित होने की वजह से पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष, अनुबंध के परिपालन से संबंधित होने के कारण आवेदक को स्पेशिफिक रिलीफ अधिनियम अंतर्गत अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी बताते हुये प्रश्नाधीन शिकायत के निराकरण को व्यवहार न्यायालय का क्षेत्राधिकार बताया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष कॉलोनी की मूलभूत सुविधाओं से संबंधित नहीं होने के कारण भी शिकायत का निराकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे होने का लेख किया है। आवेदक ने उक्त संबंध में अपने रिजार्डर में यह लेख किया है कि उसने अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप ही प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की है, जो प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत है। आवेदक ने अपने रिजार्डर में परिवाद के समय बाधित नहीं होने का भी उल्लेख किया है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त उल्लेखित आपत्तियों को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने वर्ष 2016 में निष्पादित अनुबंध में उल्लेखित तयशुदा अवधि में मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदक को आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। वर्तमान में भी प्रश्नाधीन मकान निर्माण का कार्य अपूर्ण है। अर्थात् प्रश्नाधीन वाद कारण निरंतर बना हुआ है। ऐसी परिस्थिति में वाद विषय को समय बाधित नहीं माना जा सकता और इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने प्रश्नाधीन शिकायत को प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे बताया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत विभिन्न प्रकरणों में प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर यह पूर्व से प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अधिकांश भूखण्डों सह-भवन का विक्रय के उद्देश्य से सौदा किया गया है। अर्थात् यह प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदकगण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में प्रमोटर-कॉन्ट्रेक्टर हैं। चूँकि वर्तमान शिकायत प्रमोटर व आबंटिती के मध्य का विवाद है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की सुनवाई व निराकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में आता है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक व अनावेदकगण के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "साई सिटी, फेस-3" ग्राम-पाहंदा, अमलेश्वर, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में रो-हाउस क्रमांक-59, सुपर बिल्टअप एरिया 1350 वर्गफीट के निर्माण व विक्रय हेतु अनावेदकगण ने आवेदक के साथ द्वितीय इकरारनामा दिनांक 02.01.2016 को निष्पादित किया है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि विवादित मकान निर्माण का कुल मूल्य रूपये 23,51,000/- है तथा उभय पक्षों ने आपसी सहमति से पोर्च एवं अन्य निर्माण कार्य हेतु रूपये 1,50,000/- की अतिरिक्त निर्माण लागत निर्धारित की है। अर्थात् प्रश्नाधीन सौदे हेतु कुल मूल्य रूपये 25,01,000/- है। प्रश्नाधीन मकान के निर्माण की वास्तविक स्थिति की जानकारी हेतु आवेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर ने मकान निर्माण की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार उल्लेखित की है:- "This said residential building is an incomplete building. The work carried out till date of inspection includes R.C.C. Columns, Beams & Slab, 8" thick brick masonry work, plastering work, staircase. Other works such as joinery, Flooring, Internal electrification and sanitary work etc are not carried out yet." रिपोर्ट में मकान में प्लास्टर का कार्य भी कुछ स्थानों पर अपूर्ण होने का उल्लेख है। जबकि अनुबंध अनुसार अनावेदकगण को 18 माह के भीतर अर्थात् जुलाई, 2017 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना था। अनुबंध में निर्माण की स्पेशिफिकेशन्स भी कंडिका क्रमांक-10 में निम्नानुसार उल्लेखित है :-

(क) फर्श में विक्ट्रीफाईड टाइल्स की फ्लोरिंग रहेगी।

(ख) दीवारों पर बाल केयर पुट्टी एवं उच्च गुणवत्ता वाली कंपनी का पेंट किया जायेगा।

(ग) खिड़कियों के चौखट पर एल्युमिनियम सेक्शन स्लाइडिंग विंडो आयल पेंट एवं ग्रील युक्त एवं दरवाजे प्लस डोर लगाये जायेंगे।

(घ) टायलेट के फ्लोर पर सिरेमिक टाइल्स एवं दीवाल पर सात फीट तक ग्लेज टाइल्स लगाये जायेंगे।

(ङ) किचन प्लेटफार्म पर ग्रीन मार्बल सहित दीवारों पर 2 फीट तक ग्लेज टाइल्स तथा सिंक लगाये जायेंगे।

(च) वाटर सप्लाई हेतु सभी मकान में 500 लीटर की पानी की टंकी लगाई जायेगी एवं सेनेटरी फिटिंग आईएसआई कंपनी की अंडरग्राउंड होगी। हॉल में शाकेट एवं दूरभाष साकेट लगाया जावेगा।

(छ) मकान का प्लिंथ तक का स्ट्रक्चर कॉलम सिस्टम, उसके बाद लोड बियरिंग सिस्टम में खड़ा होगा, मकान का ढांचा पूर्णतः आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर का होगा।

प्रथम तल पर विस्तार हेतु नियमानुसार कॉलम की ऊंचाई अतिरिक्त रूप से बनाया जावेगा।”

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुये कमिश्नर की रिपोर्ट के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कंडिका क्रमांक-क से च तक की सुविधायें/निर्माण कार्य आज दिनांक तक अपूर्ण है। अनुबंध में निम्नानुसार भुगतान अनुसूची का भी उल्लेख कंडिका क्रमांक-2 में है :-

स. क्रं	निर्माण का चरण	भुगतान योग्य राशि
1.	एडवांस	7,01,000 / -
2.	प्लिंथ कार्य पूर्ण होने पर	3,50,000 / -
3.	दरवाजे तक की ऊंचाई का निर्माण कार्य पूर्ण होने पर	2,00,000 / -
4.	भूतल स्लैब पूर्ण होने पर	3,00,000 / -
5.	प्रथम तल पर दरवाजे तक की ऊंचाई का कार्य पूर्ण होने पर	1,50,000 / -
6.	प्रथम तल की छत ढलाई पूर्ण होने पर	3,00,000 / -
7.	प्लास्टर व फिनिशिंग पूर्ण होने पर	3,00,000 / -
8.	आधिपत्य के समय	50,000 / -
	कुल	23,51,000 / -

आवेदक ने उपरोक्त सौदे हेतु रूपये 19,61,000/- का भुगतान करने का उल्लेख किया है। इसके जवाब में अनावेदकगण ने आवेदक से भुगतान प्राप्ति से संबंधित कोई भी दस्तावेज कार्यालय बंद हो जाने के कारण उपलब्ध नहीं होने का लेख किया है। आवेदक ने अपने भुगतान संबंधी अभिकथनों को प्रमाणित करने हेतु प्रदर्श क्रमांक-23 से 31 में बुकिंग फार्म, अनावेदकगण द्वारा प्रदत्त रसीदों की छायाप्रति तथा एस.बी.आई. खाते का दिनांक 18.02.2020 से 19.02.2020 तक का स्टेटमेंट प्रस्तुत किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त दस्तावेजों के अवलोकन से रूपये 16,61,000/- प्रमाणित होता है। आवेदक ने प्रदर्श सी-3 में उल्लेखित भुगतान के विवरण में ओरियन्टल बैंक से प्राप्त ऋण के माध्यम से रूपये 3,00,000/- स्टेटमेंट अनुसार भुगतान किये जाने का लेख किया है। किन्तु आवेदक ने उक्त स्टेटमेंट या ऋण के माध्यम से किये गये उक्त भुगतान से संबंधित कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् आवेदक, रूपये 3,00,000/- के भुगतान को प्रमाणित करने में असफल रहा है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर केवल रूपये 16,61,000/- का भुगतान प्रमाणित होता है।

अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत जवाब में प्राप्त राशि के अनुरूप निर्माण कार्य पूर्ण करने का लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने

अपने कथन को प्रमाणित करने हेतु आवेदक से प्राप्त राशि का निर्माण में व्यय कर अनुपातिक निर्माण किये जाने से संबंधित कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यद्यपि आवेदक ने अनावेदकगण को संपूर्ण राशि का भुगतान नहीं किया है। लेकिन प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व अनावेदकगण से संबंधित प्रस्तुत अन्य प्रकरणों के माध्यम से यह भी ज्ञात तथ्य है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदक के साथ-साथ बहुत से अन्य आबंटितियों से संपूर्ण राशि प्राप्त होने उपरांत भी मकान का निर्माण नहीं किया है। आवेदक ने भी अनावेदकगण को अक्टूबर, 2015 तक रुपये 15,61,000/- का भुगतान कर दिया था (शेष रुपये 1,00,000/- का भुगतान वर्ष 2020 में किया है)। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यदि अनावेदकगण द्वारा धीमी गति से निर्माण कार्य किये जाने के कारण आवेदक द्वारा भुगतान को रोका जाता है, तो इसे कदापि अनुचित नहीं माना जा सकता। ऐसी परिस्थिति में निर्माण कार्य में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन मकान के निर्माण में हुये विलंब हेतु अनावेदकगण उत्तरदायी हैं और आवेदक द्वारा सौदे पेटे में वर्ष 2020 तक रुपये 16,61,000/- का प्रमाणित भुगतान किया जा चुका है। यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदक ने उक्त राशि में से रुपये 15,61,000/- का भुगतान अक्टूबर, 2015 में ही कर दिया था। हाँलाकि आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा निर्माण में विलंब किये जाने के कारण भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज वापस चाही है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के पक्ष में भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित होने का उल्लेख किया है। चूँकि रजिस्ट्री बैनामा निरस्तीकरण व क्षेत्राधिकार व्यवहार न्यायालय के अंतर्गत आता है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा रजिस्ट्री को निरस्त कर भुगतान की गई राशि वापस नहीं दिलाई जा सकती। कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड पर केवल मकान के ढांचे का निर्माण हुआ है, जिसमें प्लास्टर का कार्य भी अधूरा है। अनावेदकगण ने ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि विवादित अपूर्ण निर्माण की लागत की राशि आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रुपये 16,61,000/- के बराबर है। कमिश्नर की रिपोर्ट में उल्लेखित निर्माण की स्थिति के अवलोकन से भी यह प्रतीत होता है कि निर्माण की लागत रुपये 16,61,000/- होना संभव नहीं है। अनुबंध के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि 1350 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया वाले मकान का कुल मूल्य रुपये 23,51,000/- है तथा पोर्च एवं अन्य निर्माण हेतु रुपये 1,50,000/- निर्धारित हुई है। चूँकि अनावेदकगण ने पोर्च या अतिरिक्त निर्माण को प्रमाणित नहीं किया है; इसलिये अनुबंध अनुसार उभय पक्षों के मध्य निर्धारित मकान निर्माण की लागत (23,51,000/1350 वर्गफीट =) रुपये 1742 प्रति वर्गफीट है। आवेदक ने प्रकरण

की सुनवाई के दौरान वर्तमान निर्मित संरचना का वर्तमान मूल्यांकन नहीं कराया है और ना ही अनावेदकगण ने कोई मूल्यांकन प्रस्तुत किया है। लेकिन रिपोर्ट के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने प्लास्टर स्तर तक का निर्माण कार्य किया है, जिसमें प्लास्टर का कार्य अधूरा है। अर्थात् फ्लोरिंग, टाइल्स, विद्युत फिटिंग, सेनेटरी फिटिंग, जवानरी, चौखट व दरवाजों की स्थापना, पुट्टी, पेंट, वाटर सप्लाई हेतु टंकी (500 लीटर) और एल्युमिनियम सेक्शन स्लाईडिंग विंडो की स्थापना का कार्य नहीं हुआ है। इस प्रकार मकान निर्माण का आधा कार्य ही हुआ है। अनावेदकगण ने स्वयं भी 60 से 70 प्रतिशत कार्य होने का उल्लेख किया है। यदि अनावेदकगण द्वारा प्लिंथ लेवल तक किये गये कार्यों, सुपर स्ट्रक्चर के निर्माण, आर.सी.सी. स्लैब कार्य तथा अपूर्ण प्लास्टर कार्य 60 प्रतिशत कार्य मानते हुये, अनावेदकगण द्वारा किये गये हेतु 60 प्रतिशत निर्माण मूल्य (निर्धारित मूल्य रूपये 1742X60/100=) रूपये 1045.20/- प्रति वर्गफीट की दर से गणना की जाये, तो भी 1350 वर्गफीट के मकान की निर्माण लागत रूपये 14,11,020/- होगी। जबकि आवेदक ने रूपये 16,61,000/- का भुगतान किया है। अतः भुगतान की गई राशि में उपरोक्तानुसार राशि समायोजित करने उपरांत आवेदक, अनावेदकगण से (16,61,000 - 14,11,020=) रूपये 2,49,980/- मय ब्याज वापस प्राप्त करने का हकदार है। चूँकि आवेदक ने रूपये 15,61,000/- का भुगतान अक्टूबर, 2015 तक कर दिया था और शेष राशि रूपये 1,00,000/- का भुगतान जनवरी-फरवरी, 2020 में किया है। अतः आवेदक रूपये 1,49,980/- पर निर्धारित आधिपत्य दिनांक 01.07.2017 से ब्याज राशि प्राप्त करने तथा शेष रूपये 1,00,000/- पर दिनांक 20.02.2020 से ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार है। उक्त राशि के साथ-साथ आवेदक अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य प्राप्त करने का हकदार है। आवेदक स्वयं के व्यय से प्रश्नाधीन मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर सकता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

9. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में रूपये 1,49,980/- हेतु दिनांक 01.07.2017 से 5 वर्ष की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.07.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.70% + 2% = 9.70% होगी। इसी प्रकार रूपये 1,00,000/- हेतु दिनांक 20.02.2020 से 2 वर्ष 5 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.07.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.60% + 2% = 9.60% होगी। अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम

17 के अनुसार आवेदक, राशि रूपये 2,49,980/- के साथ उस पर उपरोक्त उल्लेखित विलंबित अवधियों व दरों पर ब्याज राशि (72,740 + 23,200 =) रूपये 95,940/- का हकदार है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक को विवादित अर्धनिर्मित मकान का आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे। आवेदक, स्वयं के व्यय से मकान का शेष निर्माण पूर्ण करा सकता है।
 2. अनावेदकगण, आवेदक को दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 95,940/- का भी भुगतान करना तथा रूपये 2,49,980/- वापस करना सुनिश्चित करे।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष