



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01554

— समक्ष —

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

- (1) श्री रवि खन्ना, पिता—मनोहर लाल,
निवासी—ग्राम—अकलतरा, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.)
- (2) ना.बा. इन्द्रजीत सिंह, पिता—श्री कमलेश्वर अचगले,
द्वारा—विधिक एवं नैसर्गिक संरक्षक—श्रीमती अंजू अचगले,
निवासी—प्लॉट नं.—42, सृष्टि संस्कृति,
ग्राम—परसदा, तह.—तखतपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,
द्वारा डायरेक्टर—श्रीमती सुनयना पटेल देवांगन,
- (3) श्रीमती सुनयना पटेल देवांगन,
डायरेक्टर—सृष्टि इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,
निवासी—द्वितीय तल, कोटक महिन्द्रा बैंक के ऊपर,
कृष्णा, शिव टाकिज चौक, बिलासपुर (छ.ग.), अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री योगेश महोबिया, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री मयंक सर्राफ, सी.ए. वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सृष्टि संस्कृति”, ग्राम—परसदा, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA250618000322

आदेश

(दिनांक—30 / 03 / 2022)

आवेदकगण श्री रवि खन्ना, निवासी—ग्राम—अकलतरा, जांजगीर, जिला—जांजगीर—चांपा (छ.ग.) एवं ना.बा. इन्द्रजीत सिंह, द्वारा—संरक्षक श्रीमती अंजू अचगले, निवासी—प्लॉट नं.—42, सृष्टि संस्कृति, ग्राम—परसदा, तहसील—तखतपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) (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। आवेदकगण ने लेख किया है कि उन्होंने अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “सृष्टि संस्कृति” में

मकान क्रमांक-डी-42, क्षेत्रफल 1600 वर्गफीट को कुल रूपये 25,00,000/- में बुक किया। आवेदकगण ने अनावेदक क्रमांक-1 को किशतों में दिनांक 21.12.2014 से 22.12.2014 तक रूपये 4,85,00/- का भुगतान किया है। इसके एक वर्ष पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने डायरेक्टर के माध्यम से विवादित सौदे हेतु दिनांक 14.11.2015 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया। इसके उपरांत अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा दिनांक 23.11.2015 को आवेदक क्रमांक-2 के पक्ष में विवादित रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। इकरारनामा अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को इकरारनामा दिनांक से 24 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 13.11.2017 तक विवादित मकान का आधिपत्य सौंपना था। आवेदकगण ने लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान हेतु एकमुश्त रूपये 25,00,000/-, रूपये 25,000/- विद्युत कनेक्शन शुल्क व रूपये 20,000/- सुरक्षा निधि लिया जाना अनुबंध में उल्लेखित है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा मकान का आधिपत्य देने के एवज में आवेदक क्रमांक-1 से सर्विस टैक्स के रूप में रूपये 1,07,537/- का भुगतान मांग कर प्राप्त किया गया, जो नियम विरुद्ध है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। साथ ही विवादित प्रोजेक्ट में रोड निर्माण पूर्ण नहीं हुआ है, घर के सीवेज को नाली से जोड़ने के लिये पाईप नहीं लगाई गई है और गार्डन भी ठीक से विकसित नहीं है, जिसमें चलने हेतु पाथ-वे आदि नहीं बनाया गया है। अनावेदकगण ने विवादित मकान के रोशनदान में कांच नहीं लगाया है, घर में बिजली की व्यवस्था नहीं की है, किचन सिंक के मार्बल में फिनिशिंग वर्क नहीं किया है, पानी की टंकी में ढक्कन नहीं लगा है, मेन गेट गलत लगा हुआ है। इस प्रकार विवादित प्रोजेक्ट हर स्तर पर अधूरा एवं निम्न गुणवत्तायुक्त है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण से लगातार संपर्क करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान निर्माण में विलंब किये जाने के कारण उन्हें किराये के मकान में रहना पड़ रहा है, जिसके कारण आर्थिक समस्या का सामना करना पड़ रहा है। आवेदकगण ने अनावेदकगण को विवादित प्रोजेक्ट संबंधी अधूरे निर्माण को अतिशीघ्र पूर्ण करने तथा उक्त प्रोजेक्ट के निर्माण में हुये विलंब के कारण रूपये 2,96,000/- लौटाने हेतु विधिक नोटिस प्रेषित किया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो राशि वापस की गई और ना ही विवादित फ्लैट के निर्माण को पूर्ण किया गया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण को विवादित फ्लैट की सीपेज की समस्या का निराकरण कर निर्माण कार्य को गुणवत्तायुक्त रीति से पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, रंग रोगन व पी.ओ. पी कार्य हेतु व्यय की गई राशि रूपये 90,000/- वापस दिलाये जाने तथा सीपेज के कारण हुई क्षति हेतु क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। इसके

अतिरिक्त आवेदकगण ने आधिपत्य में हुये विलंब हेतु किराये की राशि व मानसिक क्षतिपूर्ति दिलाये जाने 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 बाबत 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 प्रतिनिधि के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदकगण अनावेदक फर्म के संचालक है। आवेदकगण ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "सृष्टि संस्कृति" में इकरारनामा के माध्यम से मकान क्रमांक-डी-42, को क्रय करने का सौदा किया है। तत्पश्चात् दिनांक 23.11.2015 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। अनावेदकगण के अनुसार इकरारनामा में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदकगण द्वारा 24 माह के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण किया जावेगा, जिसके एवज में आवेदकगण को भुगतान अनुसूची अनुसार राशि का भुगतान करना होगा। अनावेदकगण के अनुसार उन्होंने कुछ फिनिशिंग कार्य को छोड़कर विवादित मकान का निर्माण कार्य निर्धारित समयावधि में पूर्ण कर आवेदकगण को दूरभाष के माध्यम से आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया। परन्तु आवेदकगण ने शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने में कोई रुचि नहीं ली। इसलिये अनावेदकगण ने आवेदकगण को दिनांक 18.07.2020 व 07.08.2020 को पत्र के माध्यम से भी भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने सूचित किया है। किन्तु आवेदकगण ने उक्त पत्रों के जवाब दिनांक 05.10.2020 में निर्माण कार्य के संबंध में असंतुष्ट होने का उल्लेख किया है। आवेदकगण द्वारा उल्लेखित समस्याओं के निराकरण हेतु अनावेदकगण की टीम द्वारा आवेदकगण के साथ निर्माण स्थल का निरीक्षण कर आवश्यक कार्यवाही भी की गई है। इसके उपरांत ही आवेदकगण द्वारा संतुष्ट होने उपरांत आधिपत्य प्रमाण पत्र में हस्ताक्षर किये गये हैं। आवेदकगण ने उक्त पत्र में हस्ताक्षर कर आधिपत्य प्राप्त करने के 11 माह पश्चात् वर्तमान शिकायत अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने दुरासय रखते हुये पत्र दिनांक 06.10.2020 के माध्यम से अनावेदकगण से रुपये 37,96,000/- की क्षतिपूर्ति की भी मांग की है। जबकि आवेदकगण ने भुगतान अनुसूची के अनुसार विभिन्न किशतों का भुगतान विलंब से व निर्धारित राशि से कम भी किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि उनके द्वारा नियमानुसार ही आवेदकगण से सर्विस टैक्स की राशि प्राप्त की गई है। अतः इस संबंध में आवेदकगण द्वारा उल्लेखित तथ्य सारहीन हैं। अनावेदकगण ने बताया है कि विवादित मकान का निर्माण मानकों के अनुरूप तयशुदा स्पेशिफिकेशन्स को ध्यान में रखते हुये संपूर्ण गुणवत्ता के साथ

किया गया है। किंतु आवेदकगण द्वारा आधिपत्य प्राप्त करने के आठ माह पश्चात् कमियों का उल्लेख करते हुये गुणवत्ता के संबंध में सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने विवादित प्रोजेक्ट के बाह्य विकास के संबंध में यह उल्लेख किया है कि छ.ग. रेरा के पंजीयन तथा कोविड-19 वैश्विक महामारी अंतर्गत प्रदत्त विस्तार के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.06.2022 है। अनावेदकगण, उक्त उल्लेखित दिनांक तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रतिबद्ध है। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि निर्माण स्थल पर मकानों का निर्माण प्रक्रियाधीन होने के कारण निर्माण सामग्री के परिवहन से सड़कों के क्षतिग्रस्त होने की आशंका होने के कारण ही विवादित प्रोजेक्ट में सड़कों संबंधी कुछ फिनिशिंग कार्य शेष रखा गया है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार करने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण ने अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण 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 विवादित मकान के निर्माण व आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या विवादित मकान का निर्माण अपूर्ण है व निर्माण कार्य में गुणवत्तायुक्त रीति स्पेशिफिकेशन्स के अनुरूप से नहीं किया गया है ?
 3. क्या अनावेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
 4. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने के हकदार हैं? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
 5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक क्रमांक-1 ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "सृष्टि संस्कृति" में मकान क्रमांक-डी-42, क्षेत्रफल 1600 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 25,00,000/- में क्रय करने हेतु दिनांक 14.11.2015 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि अनुबंध के अनुसार अनावेदकगण को 24 माह के भीतर अर्थात् नवम्बर, 2017 तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करना था। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि दिनांक 23.11.2015 को विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदक क्रमांक-2, जो आवेदक क्रमांक-1 का भांजा है, के नाम

से निष्पादित हो चुका है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने में विलंब किये जाने के कारण आधिपत्य प्राप्त करने में विलंब हुआ है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक विवादित मकान का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। परन्तु अनावेदकगण के अनुसार उसने कुछ फिनिशिंग कार्य को छोड़कर विवादित मकान का संपूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया था और आवेदकगण को दूरभाष के माध्यम से शेष राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु भी सूचित किया था। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि उन्होंने पत्र दिनांक 18.07.2020 व 07.08.2020 के माध्यम से भी आवेदकगण को सूचित किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा समय पर भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु रुचि नहीं लिये जाने के कारण आधिपत्य में विलंब होने का लेख करते हुये यह बताया है कि आवेदकगण द्वारा निरीक्षण उपरांत उल्लेखित कमियों का निराकरण कर फरवरी, 2021 में आवेदकगण को आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है।

प्राधिकरण द्वारा उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 14.11.2015 की कंडिका-4 में सौदे की राशि का निम्नानुसार किशतों में भुगतान किया जाना उल्लेखित है :-

बुकिंग राशि	20%
प्रथम किशत रजिस्ट्रेशन के समय	30%
द्वितीय किशत (प्लिंथ लेबल के सात दिनों के भीतर)	15%
तृतीय किशत (डोर लेबल (भूतल) के सात दिनों के भीतर)	10%
चतुर्थ किशत (स्लेब लेबल (भूतल) के सात दिनों के भीतर)	15%
पंचम किशत (डोर लेबल (प्रथम तल) के सात दिनों के भीतर)	05%
षष्ठम किशत (स्लेब लेबल (प्रथम तल) के सात दिनों के भीतर)	05%

अर्थात् आवेदकगण को निर्माण चरण के अनुरूप राशि का भुगतान करना था। इस संबंध में आवेदकगण ने अपने जवाब में आवेदकगण द्वारा किशतों हेतु निर्धारित राशि से कम राशि का भुगतान विलंब से करने का उल्लेख किया है, जो निम्नानुसार है :-

S. N.	Particulars	Installment due %	Amount	Payment due	Payment made	Cumulative due	cumulative payment	Excess/Short
1.	Booking	20%	5,00,000	4,85,000	21.12.14	5,00,000	4,85,000	15,000
2.	Registration	30%	7,50,000	7,65,000	23.11.15	12,50,000	12,50,000	
3.	Plinth level	15%	3,75,000	2,50,000	25.02.16	16,25,000	15,00,000	1,25,000
4.	Door Level	10%	2,50,000			18,75,000	15,00,000	3,75,000
5.	Slab Level	10%	3,75,000	6,22,150	23.10.19	22,50,000	21,22,150	1,27,850
6.	Plaster Level	5%	1,25,000	2,52,000	27.01.20	23,75,000	23,74,150	850

7.	Finishing Level	5%	1,25,000			25,00,000	23,74,150	1,25,850
8.	Meter Connection		25,000			25,25,000	23,74,150	1,50,850
9.	Security Deposit		20,000			25,45,000	23,74,150	1,70,850
10.	Service Tax		1,08,125	2,73,000	01.02.21	26,53,125	26,47,150	5,975
	Total	100%	26,53,125	26,47,150				

हाँलाकि उक्त जानकारी के अवलोकन से यह दर्शित हो रहा है कि आवेदकगण ने किशतों हेतु निर्धारित राशि से कम राशि का भुगतान किया है। परन्तु उपरोक्त जानकारी के अवलोकन से यह ज्ञात नहीं होता है कि निर्माण चरण के अनुरूप किशत किस दिनांक को देय थी तथा आवेदकगण ने निर्माण चरण के अनुरूप भुगतान में कितना विलंब किया। अनावेदकगण ने भुगतान में हुये विलंब को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 18.07.2020 व 07.08.2020 से केवल यह ही प्रमाणित होता है कि अनावेदकगण ने फिनिशिंग स्तर का कार्य चलने की सूचना जुलाई, 2020 में देते हुये पूर्व निर्धारित भुगतान अनुसूची अनुसार किशत की राशि जमा करने की मांग की है। अर्थात् जुलाई, 2020 में फिनिशिंग स्तर का कार्य प्रगतिरत था। अनावेदकगण के अनुसार आवेदकगण ने भुगतान हेतु शेष राशि में से रूपये 2,73,000/- का भुगतान दिनांक 01.02.2021 को किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक प्रतीत होता है कि अनावेदकगण ने फिनिशिंग को छोड़कर विभिन्न निर्माण चरणों के पूर्ण होने की तिथि के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है और ना ही कोई अभिकथन किया है। अनावेदकगण ने अन्य चरणों के संबंध में भुगतान योग्य राशि के संबंध में आवेदकगण को प्रेषित सूचना पत्रों से संबंधित भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि आवेदकगण ने अनावेदकगण को प्रेषित पत्र दिनांक 26.12.2017 व 18.04.2018 की मय अभिस्वीकृति छायाप्रति प्रस्तुत की है। आवेदक क्रमांक-1 ने उक्त पत्रों के माध्यम से आवेदकगण को आधिपत्य सौंपने व किशत की राशि प्राप्त करने हेतु सूचित किया है। यदि आवेदकगण को निर्माण चरण के अनुरूप किशतों का भुगतान नहीं करना होता, तो उनके द्वारा अनावेदकगण को उपरोक्तानुसार पत्र क्यों प्रेषित किया जाता ? अनावेदकगण ने उक्त संबंध में भी कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् अनावेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि आवेदकगण ने अंतिम किशत (फिनिशिंग स्तर) को छोड़कर शेष किशतों में भुगतान करने में विलंब किया है। अपितु उपरोक्त साक्ष्यों के अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण की निर्माण चरण के अनुरूप भुगतान करने की मंशा होने के बावजूद भी संबंधित निर्माण चरण पूर्ण होने में विलंब होने के कारण भुगतान भी उसी के अनुरूप किया गया है। अर्थात् निर्माण में विलंब होने के कारण आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है। चूँकि आवेदकगण ने पत्र दिनांक 07.08.2020 के माध्यम

से राशि का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करने हेतु सूचित किया है। इसलिये यह माना जा सकता है कि अगस्त, 2020 में ही निर्माण कार्य लगभग पूर्ण हुआ है और आवेदकगण ने केवल रूपये 2,76,000/- का भुगतान करने में ही विलंब किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण द्वारा निर्माण में विलंब किये जाने के कारण ही आधिपत्य में विलंब हुआ है, जिसके लिये अनावेदकगण उत्तरदायी है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदकगण द्वारा निम्न गुणवत्तायुक्त निर्माण किये जाने तथा आज दिनांक तक मकान का निर्माण अपूर्ण होने का लेख करते हुये निम्नलिखित कमियों का उल्लेख किया है— घर के सीवेज को नाली से जोड़ने के लिये पाईप नहीं है, रोशनदान में कांच नहीं लगा है, घर में बिजली की समुचित व्यवस्था नहीं है, किचन सिंक के मार्बल में फिनिशिंग वर्क नहीं हुआ है, पानी की टंकी में ढक्कन नहीं है तथा मेन गेट गलत तरीके से लगा हुआ है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदकगण के साथ मकान का निरीक्षण करने उपरांत मकान के संबंध में आवेदकगण द्वारा दर्शाई गई कमियों का निराकरण करने व आवेदकगण के संतुष्ट होने उपरांत दिनांक 01.02.2021 को मकान का आधिपत्य प्रदान किया है। साथ ही अनावेदकगण ने मकान निर्माण की गुणवत्ता में कोई कमी नहीं होने का भी उल्लेख किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। हाँलाकि आवेदकगण ने सुनवाई दिनांक 28.01.2022 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से स्थल निरीक्षण हेतु आग्रह किया था। किन्तु आवेदकगण द्वारा कमिश्नर के माध्यम से स्थल निरीक्षण हेतु आवश्यक शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण स्थल निरीक्षण नहीं किया जा सका है। आवेदकगण की ओर से उनके विधिक प्रतिनिधि ने सुनवाई दिनांक 23.02.2022 को विवादित मकान की फोटोग्राफ्स ई-मेल के माध्यम से प्रेषित किये जाने का लेख किया है। किन्तु प्राधिकरण कार्यालय को अंतिम सुनवाई दिनांक 07.03.2022 तक कोई फोटोग्राफ्स प्राप्त नहीं हुई है। आवेदकगण के विद्वान प्रतिनिधि ने प्रकरण आदेश हेतु नियत होने उपरांत प्राधिकरण कार्यालय में फोटोग्राफ्स मय आवेदन पत्र प्रस्तुत की है। चूँकि आवेदकगण को समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी आवेदकगण ने नियम समयावधि में प्राधिकरण के समक्ष कोई फोटोग्राफ्स प्रस्तुत नहीं की है तथा निर्धारित समयावधि व्यतीत हो जाने उपरांत प्रस्तुत फोटोग्राफ्स से यह जान पाना संभव नहीं है कि उक्त फोटोग्राफ्स विवादित मकान की है अथवा नहीं ? अतः न्यायहित में उक्त फोटोग्राफ्स को साक्ष्य के रूप में मान्य किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आवेदकगण द्वारा निर्माण कार्य अपूर्ण होने और निर्माण कार्य की गुणवत्ता निम्न होने संबंधी अपने दावे को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में

साक्ष्य के अभाव में आवेदकगण के उपरोक्त कथन को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** प्रकरण में आवेदकगण ने प्रोजेक्ट से संबंधित निम्नलिखित कमियों का उल्लेख किया है – गार्डन में चलने हेतु पाथ-वे की व्यवस्था नहीं है, प्रोजेक्ट में सभी सड़कों का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह लेख किया है कि कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य में विलंब हुआ है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में विवादित प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा पंजीयन अनुसार निर्धारित विस्तारित दिनांक 30.06.2022 तक विवादित प्रोजेक्ट की समस्त सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु प्रतिबद्ध होने का लेख किया है। इस संबंध में विवादित प्रोजेक्ट संबंधी दस्तावेजों के अवलोकन से अनावेदकगण का उक्त कथन उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदकगण ने आवेदकगण के साथ विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु कोई निजी करार नहीं किया था और छ.ग. रेरा पंजीयन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट की कार्य पूर्णता दिनांक 30.06.2022 है। अतः प्रोजेक्ट की पूर्णता के संबंध में आवेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि के पूर्व आवेदन प्रस्तुत किये जाने के कारण उक्त संबंध में आवेदकगण का दावा स्वीकार किया जाना विधिसम्मत नहीं होने की वजह से अस्वीकार किया जाता है। यदि अनावेदकगण द्वारा निर्धारित समयावधि तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदकगण प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा विवादित मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने भी निर्माण में विलंब होने के कारण भुगतान भी निर्माण के अनुरूप विलंब से ही किया है। इस संबंध में आवेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि आवेदकगण से अतिरिक्त राशि का भुगतान प्राप्त करने के बावजूद भी अनावेदकगण ने अनुपातिक निर्माण कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया है। अर्थात् अनावेदकगण द्वारा निर्माण में विलंब किया जाना तो प्रमाणित होता है; परन्तु आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि समुचित राशि का भुगतान करने के बावजूद भी अनावेदकगण ने निर्माण कार्य में विलंब किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव के कारण प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण को कोई ब्याज राशि दिलाया जाना संभव नहीं है। पूर्व उल्लेखित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचनाओं से यह भी स्पष्ट है कि आवेदकगण मकान के निर्माण व गुणवत्ता संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित नहीं कर सके हैं तथा प्रोजेक्ट पूर्णता संबंधी दावा पूर्वकालिक है। अतः उक्त संबंध में आवेदकगण किसी अनुतोष प्राप्ति के

हकदार नहीं हैं। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा अनुचित रूप से सर्विस टैक्स की राशि प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है। किन्तु उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा की कंडिका-6 में आवेदकगण द्वारा टैक्स की राशि वहन करने हेतु सहमति प्रदान की गई है। सामान्यतः किसी भी क्रेता को निर्माणाधीन मकान क्रय करने पर जी.एस.टी./सर्विस टैक्स का भुगतान करना होता है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण से सर्विस टैक्स की मांग किया जाना अनुचित प्रतीत नहीं होता है। साथ ही आवेदकगण ने इस संबंध में कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है कि अनावेदकगण ने नियम व सौदे की शर्तों के विपरीत आवेदकगण से सर्विस टैक्स के रूप में अत्यधिक राशि प्राप्त की है। इस प्रकार आवेदकगण अपने उपरोक्त दावे को भी प्रमाणित करने में असफल रहे हैं और प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा साक्ष्य के अभाव में आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष