



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01681

— समक्ष —

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

श्री गिरीश हरजानी, पिता—श्री दौलत राम हरजानी,  
निवासी—हर्ष होराइजन, बी विग 604,  
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

- (1) मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन,  
द्वारा—भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू,
  - (2) श्रीमती गिरीजा साहू, पति—स्व. श्री अशोक कुमार साहू,  
भागीदार—मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन,  
निवासी—फ्लैट नं.—503, 504, हर्ष विहार के पास,  
दलदलसिवनी रोड, मोवा, रायपुर (छ.ग.)
- ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री योगेश महोबिया, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सुदीप जोहरी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“हर्ष होराइजन”, दलदलसिवनी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA160718000565

आदेश

(दिनांक—08 / 08 / 2022)

आवेदक श्री गिरीश हरजानी, पिता—श्री दौलत राम हरजानी, निवासी—हर्ष होराइजन, बी विग 604, दलदलसिवनी, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक क्रमांक-1 भागीदार संस्थान के भागीदार अनावेदक क्रमांक-2 से अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “हर्ष होराइन” दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर में सुविधाओं एवं प्रचार प्रसार से आकर्षित होकर 3बी. एच.के. फ्लैट क्रमांक-603 को रजिस्ट्री शुल्क सहित रुपये 30,35,200/- तथा पार्किंग, विद्युत, क्लब हाउस, व अन्य सुविधाओं सहित कुल राशि रुपये 39,50,000/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 29.05.2017 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदक ने उक्त सौदे हेतु अनावेदकगण को बैंक फाइनेन्स के माध्यम से रुपये

53,00,000/- का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार उक्त राशि में फ्लैट के मूल्य के साथ-साथ फ्लैट में फर्नीचर कार्य किये जाने का मूल्य भी सम्मिलित है। किन्तु अनावेदकगण ने फर्नीचर कार्य नहीं कराया है। राशि वापस किये जाने की मांग करने पर पत्र दिनांक 22.06.2017 के माध्यम से बचत राशि रूपये 13,50,000/- को वापस करने का आश्वासन दिया है। आवेदक ने आगे बताया है कि उपरोक्त फ्लैट को अनुकूल नहीं पाने के कारण उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 3बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-604 को क्रय करने हेतु अनावेदकगण को अग्रिम राशि रूपये 20,00,000/- का भुगतान किया है। आवेदक ने उपरोक्त सौदा हेतु संपूर्ण शुल्क सहित अनावेदकगण को रूपये 39,50,000/- का भुगतान कर दिनांक 28.12.2018 को फ्लैट क्रमांक-604 का विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित विक्रय प्रतिफल सहित आवेदक से अतिरिक्त राशि की मांग करते हुये उक्त सौदे हेतु कुल राशि रूपये 45,20,000/- प्राप्त किये हैं, जिसे अनावेदकगण ने लौटाने का आश्वासन दिया था। परन्तु अनावेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-604 का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 29.06.2019 को निष्पादित किये जाने उपरांत भी अतिरिक्त भुगतान की गई राशि रूपये 5,70,000/- वापस नहीं की है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि उक्त फ्लैट को क्रय करने उपरांत उसने फ्लैट में इंटीरियर का कार्य कराया था; किन्तु फ्लैट में सीपेज होने के कारण फर्नीचर खराब होने की वजह से उसे रूपये 6,70,000/- की वित्तीय क्षति हुई है। इसके पश्चात् आवेदक ने उक्त क्षति के बारे में अनावेदकगण संस्थान के साईट मैनेजर को जानकारी दी। अनावेदकगण संस्थान के कर्मचारियों द्वारा नुकसानी दिलाये जाने का आश्वासन दिये जाने के बावजूद भी आज दिनांक तक अनावेदकगण द्वारा आवेदक को कोई क्षतिपूर्ति प्रदान नहीं की गई है। आवेदक ने यह भी कथन किया है कि अनावेदकगण द्वारा छलपूर्वक आवेदक के फ्लैट क्रमांक-604 को रिक्त बताया जा रहा है, जो विधि विरुद्ध तथा अवैध है। आवेदक ने अनावेदकगण को दोनों फ्लैट के एवज में संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिये जाने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त सुविधायें उपलब्ध नहीं कराये जाने का लेख किया गया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा कॉलोनी की पार्किंग को अवैध तरीके से दूसरे व्यक्तियों को विक्रय किये जाने का भी उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा सोसायटी गठन कर, कॉलोनी को रखरखाव के प्रयोजन से सोसायटी को हस्तांतरित नहीं किये जाने का भी लेख किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा किये गये निम्न गुणवत्ता युक्त निर्माण कार्य को सुधार कर सीपेज की समस्या का स्थाई निराकरण करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने तथा सीपेज के कारण खराब हुई फर्नीचर हेतु क्षतिपूर्ति रूपये 6,70,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने फ्लैट क्रमांक-603 हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रूपये

18,34,600/- तथा फ्लैट क्रमांक-604 हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रुपये 5,70,000/- वापस दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने दोनो फ्लैट्स का पजेशन सर्टिफिकेट, पार्किंग अलॉटमेंट लेटर, मीटर रिसिप्ट दिलाये जाने तथा अन्य राहत 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 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन" दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर में 3बी.एच.के फ्लैट क्रमांक-603 को रुपये 30,75,200/- में एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड से आवासीय ऋण प्राप्त कर क्रय किया है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक ने रुपये 53,00,000/- का आवासीय ऋण प्राप्त करने हेतु अनावेदकगण से सहयोग प्रदान करने हेतु निवेदन किया था; जिसके उपरांत अनावेदकगण ने आवेदक को विवादित पत्र प्रदान किया था। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि आवेदक द्वारा उपरोक्त ऋण की अतिरिक्त राशि का उपयोग फ्लैट क्रमांक-603 में फर्नीचर व इंटीरियर कार्य हेतु किया जाना था। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदक व उनके मध्य उपरोक्त फ्लैट में पार्किंग, विद्युत व्यवस्था, क्लब हाउस व अन्य सुविधाओं के लिये कोई बातचीत या सौदा नहीं हुआ है। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक द्वारा दोनों फ्लैट्स के सौदे हेतु अलग-अलग निष्पादित इकरारनामा को प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-604 को रुपये 39,50,000/- में क्रय करने हेतु पृथक से इकरारनामा निष्पादित किया है तथा दिनांक 29.06.2019 को फ्लैट क्रमांक-604 का रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। परन्तु उपरोक्त विक्रय विलेख में दर्शित पंजाब नेशनल बैंक का चेक क्रमांक-784385 दिनांक 21.06.2019, राशि रुपये 2,00,000/- को आवेदक ने अनावेदकगण को प्रदान नहीं किया है। इसके अतिरिक्त विक्रय विलेख में उल्लेखित चेक क्रमांक-784386 (पंजाब नेशनल बैंक) दिनांक 28.06.2019 रुपये 1,35,200/- को आवेदक ने उसके बताने पर बैंक में प्रस्तुत करने का आश्वासन दिया था, जिसके कारण अनावेदकगण उक्त चेक को आज दिनांक तक समशोधन हेतु प्रस्तुत नहीं कर सका है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदक से उपरोक्तानुसार राशि अप्राप्त होने के कारण उन्होंने फ्लैट क्रमांक-604 का भौतिक आधिपत्य आवेदक को प्रदान नहीं किया है। अनावेदकगण के अनुसार फ्लैट क्रमांक-603 के संबंध में आवेदक के साथ कोई विवाद नहीं होने

के बावजूद भी आवेदक ने दुर्भावनावश फ्लैट क्रमांक-603 का भी उल्लेख शिकायत में किया है। अनावेदकगण ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदक ने फ्लैट क्रमांक-604 हेतु आंशिक प्रतिफल का ही भुगतान किया है और फ्लैट के बैनामा निष्पादन व पंजीयन में लगने वाले जी.एस.टी. का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा उक्त भुगतान के संबंध में महापौर, रायपुर के नाम से डराने-धमकाने का उल्लेख अतिरिक्त कथन में करते हुये बताया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के साथ अश्लील गाली गलौज किया जाता है, जिससे वे भयाक्रांत व परेशान हैं। इस संबंध में पुलिस थाना, पण्डरी, मोवा, रायपुर में दिनांक 03.03.2022 को शिकायत प्रस्तुत किये जाने का भी उल्लेख अनावेदकगण ने किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में विक्रय विलेख दिनांक 29.06.2019 फ्लैट क्रमांक-604) को शून्य घोषित करने हेतु पृथक से न्यायालयीन कार्यवाही भी शीघ्र संस्थित किये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त किये 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, 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. क्या अनावेदकगण द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन सौदों के एवज में अतिरिक्त राशि प्राप्त की गई है ?
  3. क्या अनावेदकगण द्वारा फ्लैट्स के निर्माण की गुणवत्ता में कमी की गई है ? क्या फ्लैट क्रमांक-603/604 में सीपेज की समस्या है ?
  4. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विज्ञापन व स्वीकृत ले-आउट के अनुसार सुविधाओं को उपलब्ध कराया गया है ?
  5. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से 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 अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन" दलदलसिवनी, मोवा, रायपुर में 3बी.एच. के फ्लैट्स क्रमांक-603 व 604 को क्रमशः रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 29.05.2017 तथा 29.06.2019 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदकगण द्वारा सौदे के एवज में प्राप्त की गई अतिरिक्त राशि वापस नहीं किये

जाने, गुणवत्ताविहीन निर्माण कार्य के कारण सीपेज की समस्या होने, प्रोजेक्ट में सुविधायें अनुपलब्ध होने, पार्किंग संबंधी समस्या होने तथा रहवासी समिति का गठन कर समिति को कॉलोनी परिसर का हस्तांतरण नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक से फ्लैट क्रमांक-604 के रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित राशि रूपये 2,00,000/- (चेक क्रमांक-78385, दिनांक 21.06.2019, पंजाब नेशनल बैंक) तथा राशि रूपये 1,35,200/- (चेक क्रमांक-784386, दिनांक 28.06.2019, पंजाब नेशनल बैंक) के चेक का समशोधन नहीं होने के कारण उपरोक्तानुसार राशि अप्राप्त होने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने उपरोक्तानुसार राशि अप्राप्त होने के कारण आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-604 का भौतिक आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान जवाब/रिजाइन्डर में आवेदक के विरुद्ध पंजीकृत विक्रय विलेख को शून्य घोषित करवाये जाने हेतु माननीय व्यवहार न्यायालय, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष व्यवहार-वाद प्रस्तुत करने का भी उल्लेख किया है। प्रश्नाधीन शिकायत का गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व उक्त संबंध में विचारण किया जाना आवश्यक है। उक्त के निराकरण हेतु प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन करने से यह ज्ञात होता है कि अनावेदकगण ने उपरोक्त उल्लेखित तथाकथित संस्थित व्यवहार-वाद से संबंधित कोई सारवान अभिलेख प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत नहीं किया है। इस संबंध में प्रश्नाधीन फ्लैट क्रमांक-604 के रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 29.06.2019 में फ्लैट का मूल्य रूपये 30,75,200/- उल्लेखित है। रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक-3 में यह उल्लेखित है कि "..... the purchaser(s) has/have complied with the terms and paid to the vendors the amount payable namely the sum of Rs. 30,75,000/- paid by the purchaser(s) to the vendor being received. The entire sale consideration, in the manner and on the dates specified in the memorandum of payment annexed hereto as schedule "C" of this deed, the receipt of which have vendeors of hereby submit and acknowledge the vendors hereby sell convey grant transfer and assign to the purchaser(s) free form the encumbrances." बैनामा के शेड्यूल "सी" में मेमोरन्डम ऑफ पेमेंट में विभिन्न माध्यमों से प्राप्त राशि तथा प्राप्ति दिनांक का उल्लेख है। उक्त विवरण में अनावेदकगण द्वारा उल्लेखित चेक क्रमांक-784385 तथा 784386 भी वर्णित है। उपरोक्त दोनो चेक्स क्रमशः दिनांक 21.06.2019 तथा 28.06.2019 को जारी किये गये हैं। अर्थात् आवेदक द्वारा बैनामा निष्पादन के क्रमशः आठ दिवस तथा एक दिवस पूर्व उपरोक्त चेक्स प्रदान किये गये हैं। रजिस्ट्री बैनामा में यह भी उल्लेखित है कि आवेदक को विवादित परिसर के संबंध में समस्त "Dues" का भुगतान करना होगा तथा फ्लैट संबंधी अन्य शुल्कों का भी भुगतान करना होगा। प्रकरण में आवेदक ने उपरोक्त विवादित भुगतानों को प्रमाणित करने हेतु संबंधित खाते का स्टेटमेंट या कोई अन्य सारवान

अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। चूँकि उभय पक्षों के मध्य रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित राशि के संबंध में विवाद है, जिसे अन्यथा प्रमाणित करने हेतु आवेदक ने कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये उक्त फ्लैट क्रमांक-604 से संबंधित विवाद का विषय/वाद कारण व्यवहार-वाद से संबंधित प्रतीत होता है, जिसका निराकरण विस्तृत विचारण उपरांत माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से ही संभव होगा। अतः फ्लैट क्रमांक-604 की रजिस्ट्री से संबंधित वाद विषय पर कोई भी विनिश्चय किया जाना विधिसम्मत नहीं होगा। इस प्रकार उपरोक्त से संबंधित वाद विषयों को छोड़कर प्रकरण में उल्लेखित अन्य वाद विषयों पर ही गुण-दोष के आधार पर विचारण किया जा सकता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन आंशिक रूप से पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदकगण द्वारा फ्लैट क्रमांक-603 निर्धारित विक्रय मूल्य 39,50,000/- के एवज में अनावेदकगण द्वारा रुपये 53,00,000/- (फर्नीचर कार्य सहित) प्राप्त किये जाने तथा फ्लैट क्रमांक-604 हेतु रुपये 39,50,000/- के विरुद्ध रुपये 45,20,000/- प्राप्त किये जाने का लेख किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-603 में फर्नीचर कार्य नहीं करने के कारण रुपये 13,50,000/- की अतिरिक्त राशि को वापस करने का आश्वासन पत्र दिनांक 22.06.2017 के माध्यम से प्रदान किया था। इसी प्रकार आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा फ्लैट क्रमांक-604 के एवज में प्राप्त की गई अतिरिक्त राशि रुपये 5,70,000/- भी वापस किये जाने का आश्वासन देकर राशि प्राप्त करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक के उपरोक्त अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये बताया है कि आवेदक को स्वयं फ्लैट क्रमांक-603 में इंटीरियर कार्य सहित रुपये 53,00,000/- की आवश्यकता थी, जिसे आवेदक बैंक फाइनेन्स के माध्यम से प्राप्त करना चाहता था और उपरोक्त में आवेदक के निवेदन पर सहयोग प्रदान करने के उद्देश्य से अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 22.06.2017 प्रदान किया था। इसी प्रकार अनावेदकगण ने फ्लैट क्रमांक-604 हेतु कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं होने और आवेदक द्वारा विक्रय मूल्य से कम राशि भुगतान किये जाने का उल्लेख किया है।

फ्लैट क्रमांक-603 के एवज में आवेदक द्वारा उल्लेखित अतिरिक्त राशि रुपये 13,50,000/- की पुष्टि हेतु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों में प्रदर्श-ए-4 के रूप में प्रस्तुत पत्र दिनांक 22.06.2017 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। उपरोक्त पत्र में यह उल्लेखित है कि आवेदक ने रुपये 39,50,000/- में फ्लैट क्रमांक-603 क्रय करते हुये एच.डी.एफ.सी. बैंक में रुपये 53,00,000/- ऋण के लिये आवेदन किया है। उक्त पत्र में यह भी उल्लेखित है कि अंतर की राशि रुपये 13,50,000/- बैंक के माध्यम से प्राप्त होने पर अनावेदकगण उक्त राशि आवेदक

को वापस कर देंगे। इस संबंध में ऋण स्वीकृति तथा भुगतान की जानकारी हेतु प्रकरण के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने ऋण स्वीकृति व बैंक द्वारा अनावेदकगण को किये गये उपरोक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। हाँलाकि आवेदक ने अपने लिखित तर्क में विशेष तर्क के रूप में फ्लैट क्रमांक-603 हेतु रूपये 58,35,000/- का भुगतान किये जाने का लेख किया है। किन्तु आवेदक ने उपरोक्त भुगतान को प्रमाणित करने हेतु कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार आवेदक यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि उसने अनावेदकगण को फ्लैट क्रमांक-603 के पेटे में अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है।

आवेदक ने फ्लैट क्रमांक-604 के एवज में रूपये 45,20,000/- अर्थात् रूपये 5,70,000/- की अतिरिक्त राशि भुगतान करने का लेख किया है। इस संबंध में आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदकगण द्वारा प्रदत्त अभिस्वीकृति दिनांक 13.09.2019 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उपरोक्त अभिस्वीकृति के अवलोकन से रूपये 20,00,000/- का भुगतान प्रमाणित होता है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु निष्पादित अनुबंध की भी छायाप्रति प्रदर्श-ए-3 के रूप में प्रस्तुत की है, जिसमें अग्रिम राशि रूपये 20,00,000/- तथा कुल राशि रूपये 40,14,517/- के भुगतान का वर्णन है। परन्तु उपरोक्त अग्रिम राशि रूपये 20,00,000/- का भुगतान चेक क्रमांक-679859 दिनांक 17.09.2016 के माध्यम से किये जाने का उल्लेख है। जबकि अभिस्वीकृति दिनांक 13.09.2019 में रूपये 20,00,000/- का भुगतान तीन चेक्स के द्वारा क्रमशः 09.09.2019, 11.09.2019 तथा 12.09.2019 को प्राप्त होने का उल्लेख है। उपरोक्त दोनो दस्तावेजों के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि दोनो ही दस्तावेजों में भुगतान का चेक क्रमांक व दिनांक अलग-अलग है। यदि दोनों को ही सही मान लिया जाये, तो प्रश्नाधीन फ्लैट के पेटे में रूपये 60,14,517/- का भुगतान होना दर्शित होता है। किन्तु आवेदक ने स्वयं उक्त फ्लैट के पेटे में रूपये 45,20,000/- के भुगतान का उल्लेख किया है। अर्थात् आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त दोनों ही साक्ष्य परस्पर विरोधाभासी है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्पष्ट नहीं किया है कि दोनो में किस दस्तावेज के आधार पर भुगतान की गणना की जावे। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने उपरोक्त सौदे के संबंध में रजिस्ट्री बैनामा में उल्लेखित चेक्स के माध्यम से भी राशि अप्राप्त होने का उल्लेख किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह विनिश्चय कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक ने उपरोक्त फ्लैट के सौदे पेटे में अतिरिक्त राशि का भुगतान किया है अथवा नहीं।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में फ्लैट के निर्माण की गुणवत्ता खराब होने के कारण सीपेज की समस्या से फ्लैट के फर्नीचर्स खराब

होने का उल्लेख करते हुये उसे रूपये 6,70,000/- की वित्तीय क्षति होने का लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण संस्थान के साईट मैनेजर के उपरोक्त समस्या से अवगत कराने का भी लेख किया है। परन्तु आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में यह स्पष्ट नहीं किया है कि उक्त समस्या किस फ्लैट-603 या 604 से संबंधित है ? अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक से फ्लैट क्रमांक-603 के संबंध में कोई विवाद नहीं होने तथा फ्लैट क्रमांक-604 का भौतिक आधिपत्य आवेदक को विधिवत् अप्राप्त होने का लेख किया है। इससे यह प्रतीत होता है कि संभवतः फ्लैट क्रमांक-603 में सीपेज की समस्या का उल्लेख आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट के रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन दिनांक 29.05.2017 से फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त है। आवेदक ने प्रश्नाधीन फ्लैट में संरचनात्मक त्रुटि होने का उल्लेख करते हुये आवेदन मार्च, 2022 में अर्थात् आधिपत्य प्राप्ति के 5 वर्ष के भीतर प्रस्तुत किया है। अधिनियम की धारा-14 (3) के अनुसार कब्जा सौंपने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा किसी संरचनात्मक त्रुटि से अवगत कराये जाने पर प्रमोटर 30 दिवस के भीतर उपरोक्त त्रुटि के निराकरण हेतु उत्तरदायी होगा। आवेदक द्वारा उल्लेखित उपरोक्त समस्या के संबंध में प्रकरण का अवलोकन व अध्ययन किया गया। किन्तु आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान गुणवत्ताविहीन निर्माण तथा सीपेज की समस्या संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में साक्ष्य के अभाव में यह निष्कर्ष निकाला जाना संभव नहीं है कि गुणवत्ताविहीन निर्माण किये जाने के कारण प्रश्नाधीन फ्लैट में सीपेज की समस्या है अथवा नहीं।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सुविधायें अनुपलब्ध होने तथा पार्किंग संबंधी विवाद होने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने आवेदक के उपरोक्त कथन को अनुचित बताया है। प्रकरण के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने अपने उपरोक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट है, जिसके द्वारा अद्यतीकरण की गई त्रैमासिक जानकारियों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को दिनांक 12.02.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान कर दिया गया है। अनावेदकगण ने उक्त जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये विभिन्न सुविधाओं की फोटोग्राफ्स भी अपलोड की हैं। ऐसी परिस्थिति में आवेदक का उपरोक्त अभिकथन भी मान्य किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।



9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-5 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचनाओं से यह स्पष्ट है कि आवेदक अपने परिवाद में उल्लेखित अधिकांश दावों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। आवेदक ने अपने परिवाद पत्र में अनावेदकगण द्वारा पार्किंग का अवैध विक्रय किये जाने का उल्लेख तो किया है; किन्तु अपने उपरोक्त अभिकथन के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने वांछित अनुतोष के रूप में दोनो फ्लैट्स के पोजेशन सर्टिफिकेट, पार्किंग अलॉटमेंट लेटर तथा लाईट मीटर रिसिप्ट की मांग की है। चूँकि फ्लैट क्रमांक-604 की रजिस्ट्री विवादित है, जिससे संबंधित विषय का निराकरण व्यवहार वाद के माध्यम से ही संभव प्रतीत होता है, इसलिये उक्त फ्लैट के संबंध में उपरोक्त दस्तावेज उपलब्ध कराया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान स्वयं स्वीकार किया है कि दोनो पक्षों के मध्य फ्लैट क्रमांक-603 के संबंध में कोई विवाद नहीं है। अतः अनावेदकगण को फ्लैट क्रमांक-603 का पोजेशन सर्टिफिकेट, पार्किंग अलॉटमेंट लेटर (यदि आबंटन हुआ हो तो) तथा विद्युत मीटर रिसिप्ट आवेदक को प्रदान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक को पोजेशन सर्टिफिकेट, पार्किंग अलॉटमेंट लेटर (यदि आबंटन हुआ हो तो) तथा विद्युत मीटर रिसिप्ट आवेदक को प्रदान करना सुनिश्चित करे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष