



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01733

— समक्ष —

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

श्रीमती रेणुका साहू, पति—श्री हृदय कुमार साहू,
निवासी—एम.क्यू—147, सेक्टर—2,
निगाही, जिला—बैठन (म.प्र.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

(1) ए.के. एस. इन्फ्राटेक,
द्वारा—श्री कमल चंद जैन, पिता—श्री मानेक लाल जैन,
निवासी—525, 526 पांचवा मंजिल, रवि भवन,
जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.)

(2) मेसर्स स्वर्णा इन्फ्राकॉन,
द्वारा—श्री शिशिर सोनी,
निवासी—312, तीसरा मंजिल, समता आर्कड,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री घनश्याम श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1।
- (3) श्री अभिनव अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट—“ए.के. एस. स्मार्ट सिटी,”, ग्राम—पाहंदा, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000489

आदेश

(दिनांक—12 / 09 / 2022)

आवेदिका श्रीमती रेणुका साहू, पति—श्री हृदय कुमार साहू, निवासी—एम.क्यू—147, सेक्टर—2, निगाही, जिला—बैठन (म.प्र.) 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। आवेदिका का कथन है कि वह अनावेदक क्रमांक—1 व 2 की आबंटिती है तथा अनावेदक क्रमांक—2; अनावेदक क्रमांक—1 के प्रोजेक्ट “ए.के.एस. स्मार्ट सिटी” में एजेंट है। आवेदिका ने यह भी बताया है कि अनावेदक क्रमांक—2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आवेदिका का मकान निर्माण करने का भी सौदा किया गया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक—सी—42 को दिनांक 23.05.2017 को मकान

निर्माण मूल्य व अन्य शुल्कों सहित रूपये 23,88,410/- में क्रय करने हेतु बुकिंग की थी। परन्तु उक्त सौदे हेतु कोई अनुबंध नहीं हुआ था। आवेदिका ने दिनांक 09.07.2017 को बुकिंग परिवर्तित कर भूखण्ड क्रमांक-ए-42 को क्रय कर मकान निर्माण कराने का सौदा कुल राशि रूपये 31,29,900/- में किया। आवेदिका के अनुसार दिनांक 12.07.2017 को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा आवेदिका के पक्ष में निष्पादित किया जा चुका है तथा बैनामा में उल्लेखित मूल्य रूपये 8,64,500/- के अलावा आवेदिका ने पंजीयन के समय क्लब मेम्बरशिप शुल्क रूपये 50,000/-, विद्युत शुल्क रूपये 50,000/- तथा जल कनेक्शन चार्ज रूपये 10,000/- का भी भुगतान ऋण प्राप्त कर किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक क्रमांक-2 ने एक वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 12.07.2018 तक भूखण्ड पर मकान निर्माण पूर्ण करने की मौखिक सहमति प्रदान की थी। परन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया है और अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा किये गये निर्माण की गुणवत्ता निम्न स्तर की होने के कारण दीवारों में सीपेज है। आवेदिका ने सौदे हेतु कुल राशि रूपये 30,53,500/- का भी भुगतान करने का लेख किया है; जिसमें से रूपये 8,64,500/- भूखण्ड के पेटे में तथा रूपये 21,89,000/- को मकान के पेटे में करने का उल्लेख आवेदिका ने किया है। आवेदिका ने यह भी कथन किया है कि मकान निर्माण की गुणवत्ता निम्न होने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका को उक्त मकान के बदले दूसरे प्रोजेक्ट "जेनिथ रेसीडेन्सी" में मकान क्रमांक-सी-42 को रूपये 48,70,136/- में विक्रय करने का सौदा दिनांक 13.01.2018 को किया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में किये गये बुकिंग आवेदन का भी उल्लेख किया है और दिनांक 13.01.2018 को रूपये एक लाख का भुगतान करने का भी लेख किया है। परन्तु आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा नवीन सौदेशुदा मकान का निर्माण भी निम्न गुणवत्ता के साथ का लेख किया है। साथ ही आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा नवीन सौदेशुदा मकान का आधिपत्य सौंपने से इंकार करते हुये, पुनः निम्न गुणवत्ता वाले अर्धनिर्मित मकान क्रमांक-ए-04 के सौदे हेतु आवेदिका को सूचित किया गया है। उपरोक्त कारणों से आवेदिका ने वर्तमान में अनावेदक क्रमांक-2 से निर्माण संबंधी सेवायें और मकान क्रमांक-ए-04 का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु इच्छुक नहीं होने का लेख किया है। आवेदिका के अनुसार मौखिक सौदे के अनुरूप दिनांक 12.07.2018 को निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य सौंपना निर्धारित होने के बावजूद भी आज दिनांक तक प्रश्नाधीन मकान अर्धनिर्मित है और आवेदिका को आधिपत्य भी अप्राप्त है। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित किये जाने, पजीकृत विक्रय विलेख के निरस्तीकरण हेतु सक्षम प्राधिकारी को निर्देशित किये जाने,

क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने, विलंब हेतु मकान किराये की राशि 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. अनावेदक क्रमांक-1 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "ए.के.एस. स्मार्ट सिटी" में भूखण्ड क्रमांक-ए-04 को रूपये 8,64,500/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से क्रय किया है। इस प्रकार आवेदिका, अनावेदक क्रमांक-1 की आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 उसका एजेंट नहीं है और ना ही अनावेदक क्रमांक-2 के द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मार्केटिंग का कार्य किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मकान निर्माण का कार्य प्रोजेक्ट अंतर्गत किये गये विकास कार्य की श्रेणी में नहीं आता है और ना ही अनावेदक क्रमांक-1 प्रश्नाधीन मकान निर्माण के संबंध में किसी प्रकार से उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-1 ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप वह केवल भूमि/भूखण्डों व सुविधाओं का विकास करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार बुकिंग संबंधी समस्त संव्यवहार आवेदिका और अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य हुये हैं, जिसकी पुष्टि बुकिंग फार्म से भी होती है। अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका व अनावेदक क्रमांक-2 के मध्य मकान निर्माण संबंधी संव्यवहार के एवज में उसे कोई राशि प्राप्त नहीं होने तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित नहीं होने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-1 ने रूपये 8,64,500/- के अलावा आवेदिका से कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं होना भी उल्लेखित किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-1 ने जेनिथ रेसीडेन्सी के नाम से उसका कोई प्रोजेक्ट नहीं होना बताते हुये उक्त संव्यवहार को अनावेदक क्रमांक-2 से संबंधित बताया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 ने आवेदिका द्वारा तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर तथा मिथ्या निरूपण कर प्रस्तुत किये जाने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका, अनावेदकगण की उपभोक्ता है तथा अनावेदक क्रमांक-2 प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "ए.के.एस. स्मार्ट सिटी" में भूखण्डों के विक्रय हेतु अनावेदक क्रमांक-1 का

एजेंट है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा परिसर में टेकेदार के रूप में मकानों को निर्माण भी किया जाता है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका ने पूर्व में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-सी-1 को बुक कराया था, जिसे परिवर्तित कर आवेदिका द्वारा दिनांक 09.06.2017 को भूखण्ड क्रमांक-ए-04 बुक कराया गया। अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड की रजिस्ट्री अनुसार भूखण्ड के पेटे में केवल रूपये 8,64,500/- भुगतान किये जाने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने यह भी लेख किया है कि उसने कभी भी आवेदिका को दिनांक 12.07.2018 तक मकान निर्माण पूर्ण करने हेतु कोई सहमति नहीं दी थी। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका ने स्वयं मकान के पेटे में रूपये 1,50,000/- का भुगतान दिनांक 17.05.2019 को किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 30,53,500/- में से भूखण्ड व अन्य शुल्कों के पेटे में रूपये 10,13,500/- तथा मकान निर्माण के पेटे में केवल रूपये 20,40,000/- ही प्राप्त होने का लेख किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने आगे बताया है कि उसने विधिवत् अनुज्ञा दिनांक 16.09.2018 प्राप्त होने उपरांत निर्माण कार्य प्रारंभ कर दिनांक 17.05.2019 को आवेदिका को मकान आधिपत्य सौंप कर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मकान निर्माण की गुणवत्ता में कमी होने से भी इंकार किया है। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार आवेदिका द्वारा आधिपत्य प्राप्ति के 4 वर्ष उपरांत भी मकान का कोई रहवासी उपयोग नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने मकान बंद होने तथा 4 वर्षों तक कोई रखरखाव नहीं होने के कारण मकान की वर्तमान स्थिति आधिपत्य के समय से भिन्न होने का लेख किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट जेनिथ रेसीडेन्सी में दिनांक 13.01.2018 को भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-सी-42 की बुकिंग संबंधी सौदे को वर्तमान सौदे से पृथक बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त सौदे हेतु आवेदिका से रूपये 1,00,000/- अग्रिम प्राप्त होने उपरांत आवेदिका द्वारा उक्त सौदे में कोई रुचि नहीं दर्शाये जाने का भी लेख किया है तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत बुकिंग फार्म में ए-4 के बदले सी-2 का सौदा किये जाने संबंधी लेख को मिथ्या तथा कूटरचना बताया है। अनावेदक क्रमांक-2 ने अतिरिक्त कथन के रूप में उपरोक्त उल्लेखित समस्त तथ्यों का पुनः उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री के निरस्तीकरण किये जाने का क्षेत्राधिकार व्यवहार न्यायालय अंतर्गत होने का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार 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। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, समस्त 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 आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त हुआ है ? यदि हाँ, तो क्या मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है? यदि हाँ, तो आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या प्रश्नाधीन मकान के निर्माण की गुणवत्ता निम्न है ?
 3. क्या आवेदिका, प्रश्नाधीन सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
 5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 के प्रोजेक्ट "ए.के.एस. स्मार्ट सिटी" में भूखण्ड क्रमांक-ए-04 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 12.07.2017 के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-1 से क्रय किया है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने उक्त भूखण्ड सह-मकान का सौदा रुपये 31,29,900/- में किया था, जिसमें से रुपये 30,53,500/- का भुगतान आवेदिका ने किया है। रजिस्ट्री बैनामा अनुसार उक्त राशि में से भूखण्ड के पेटे में भुगतान की गई राशि रुपये 8,64,500/- है। प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु अनावेदक क्रमांक-2 उत्तरदायी है। अर्थात् अनावेदक क्रमांक-1 का मकान निर्माण के संबंध में कोई दायित्व नहीं है। आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में मकान के पेटे में रुपये 21,89,000/- का भुगतान करने का लेख किया है, जिसमें बाह्य विकास शुल्क की राशि को आवेदिका ने सम्मिलित बताया है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 ने क्लब सदस्यता शुल्क रुपये 50,000/-, विद्युत शुल्क रुपये 50,000/-, वाटर कनेक्शन शुल्क रुपये 10,000/-, रखरखाव शुल्क रुपये 39,000/- होना उल्लेखित करते हुये मकान के पेटे में रुपये 20,40,000/- प्राप्त होने का उल्लेख किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा बैनामा दिनांक से एक वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक 12.07.2018 तक मकान निर्माण पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया था। परन्तु आवेदिका ने आज दिनांक तक मकान निर्माण पूर्ण नहीं होने तथा आधिपत्य अप्राप्त होने का लेख किया है। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका को कभी भी एक वर्ष के भीतर मकान का आधिपत्य सौंपने हेतु कोई आश्वासन नहीं दिये जाने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने दिनांक 17.05.2019 को मकान निर्माण पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य सौंपने का भी उल्लेख किया है। उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित

होता है कि आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा एक वर्ष के भीतर आधिपत्य सौंपने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके स्थान पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदिका ने अगस्त, 2018 में मकान के पेटे में रूपये 1,50,000/- नवम्बर, 2018 में रूपये 2,00,000/- तथा मई, 2019 में रूपये 1,50,000/- का भुगतान किया है। यदि मकान के आधिपत्य की निर्धारित समयावधि जुलाई, 2018 थी, तो आवेदिका द्वारा मकान के पेटे में उक्त दिनांक उपरांत उक्तानुसार राशि का भुगतान विलंबित भुगतान होगा। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण करने हेतु सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा दिनांक 16.09.2018 को प्राप्त हुई है। ऐसी परिस्थिति में अनुज्ञा प्राप्त होने के पूर्व अनावेदक क्रमांक-2 मकान का आधिपत्य सौंपने का आश्वासन कैसे दे सकता है ? साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने परिशिष्ट-आर/3 के रूप में प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपने को प्रमाणित करने हेतु आवेदिका द्वारा हस्ताक्षरित कब्जा/अनापत्ति प्रमाण-पत्र दिनांक 17.05.2019 भी प्रस्तुत किया है। हाँलाकि आवेदिका ने अपने अंतिम तर्क में उक्त आधिपत्य पत्र में हस्ताक्षर नहीं करने का उल्लेख किया है। किन्तु उक्त पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि पत्र में क्रेता के हस्ताक्षर हैं। इस संबंध में यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि उक्त पत्र दिनांक अर्थात् दिनांक 17.05.2019 को ही आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान के पेटे में रूपये 1,50,000/- का भुगतान किया है, जिसकी रसीद आवेदिका ने स्वयं साक्ष्य स्वरूप प्रस्तुत की है। उपरोक्त तथ्य के आलोक में अनापत्ति प्रमाण-पत्र के अध्ययन से यह दर्शित होता है कि पत्र में यह भी उल्लेखित है कि “..... भूखण्ड एवं मकान के निर्माण की तय हुई राशि का रूका भुगतान कर चुकी हूँ। उक्त मकान के निर्माण की कोई राशि बकाया नहीं है।” इस प्रकार उपरोक्त साक्ष्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि आवेदिका को दिनांक 17.05.2019 को बकाया राशि का भुगतान करने पर प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त हो चुका है। आवेदिका ने उपरोक्त को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। निष्कर्षतः आवेदिका यह प्रमाणित करने में असफल रही है कि आवेदिका को प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य अप्राप्त है और आधिपत्य प्राप्त करने में विलंब हुआ है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान में कर्मकौशल व गुणवत्ता का अभाव होने का लेख करते हुये मकान में निर्माण संबंधी समस्यायें होने का कथन किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने अपने जवाब में आवेदिका द्वारा निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत मई, 2019 में विवादित मकान का आधिपत्य प्राप्त किये जाने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने आवेदिका द्वारा मई, 2019 में आधिपत्य

प्राप्त करने उपरांत प्रश्नाधीन मकान का निवास हेतु उपयोग नहीं किये जाने और विगत 4 वर्षों से मकान को खाली बंद रखने के कारण समुचित रखरखाव नहीं होने की वजह से मकान की वर्तमान स्थिति आधिपत्य के समय की स्थिति से भिन्न होने की संभावना होने का भी उल्लेख किया है। इस संबंध में पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि आवेदिका ने निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत ही मई, 2019 में कब्जा प्राप्त कर अनावेदक क्रमांक-2 को अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रदाय किया है। हाँलाकि आवेदिका ने मकान निर्माण की गुणवत्ता खराब होने के कारण अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा लगे हुये प्रोजेक्ट जेनिथ रेसीडेन्सी में भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-सी-42 का सौदा दिनांक 13.01.2018 को प्रश्नाधीन मकान के बदले किये जाने का लेख किया है। लेकिन आवेदिका द्वारा प्रस्तुत रसीदों से यह दर्शित होता है कि उक्त दिनांक उपरांत भी आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-ए-04 के पेटे में बड़ी राशि का भुगतान किया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 के उपरोक्त उल्लेखित अभिकथनों को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। साथ ही आवेदिका ने प्रश्नाधीन मकान निर्माण की गुणवत्ता में कमी को प्रमाणित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना महत्वपूर्ण हो जाता है कि आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया है कि प्रश्नाधीन मकान की चॉबी उसे प्राप्त है तथा मकान वर्तमान में बंद व खाली है। यदि कोई मकान बिना किसी रखरखाव के चार वर्षों से बंद हो, तो मकान में रखरखाव के कमी के कारण समस्यायें होना स्वभाविक है। चूँकि आवेदिका ने मकान निर्माण में संरचनात्मक कमियों को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में मकान के गुणवत्ता में कमी होने संबंधी विषय पर कोई विनिश्चय नहीं किया जा सकता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदिका को मई, 2019 से प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य प्राप्त है और आवेदिका प्रश्नाधीन मकान के संबंध में संरचनात्मक कमियों को प्रमाणित करने में असफल रही है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्रश्नाधीन मकान क्रमांक-ए-04 के स्थान पर अन्य प्रोजेक्ट जेनिथ रेसीडेन्सी में भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-सी-42 का सौदा दिनांक 13.01.2018 को किये जाने का उल्लेख करते हुये प्रमाण स्वरूप बुकिंग फार्म प्रस्तुत किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक-2 ने उक्त फार्म को कूटरचित बताते हुये भूखण्ड सह-मकान क्रमांक-सी-42 के सौदे को पृथक सौदा बताया है। साथ ही अनावेदक क्रमांक-2 ने इस संबंध में फॉरेन्सिक विशेषज्ञ की रिपोर्ट भी प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार बुकिंग फार्म में उल्लेखित “Kitchen Swarna infracon” की लिखावट अनावेदक क्रमांक-2 की लिखावट से भिन्न है। इस संबंध में यह भी

महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदिका ने उक्त सौदे हेतु रूपये 1,00,000/- भुगतान करने उपरांत मकान क्रमांक-ए-04 के पेटे में बड़ी राशि का भुगतान किया है। ऐसी परिस्थिति में दोनों सौदों को एक-दूसरे से संबंधित मानना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः दोनों सौदें आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 से पृथक-पृथक किये गये सौदे प्रतीत होते हैं। इस प्रकार आवेदिका अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में असफल रही है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष