



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01882,

एवं M-PRO-2023-01891

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री शैलेश वर्मा,
निवासी— निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसेफिक,
जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.)
(प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2023-01891 में अनावेदक)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्रीमती प्रभा अग्रवाल, पति—श्री सुरेन्द्र अग्रवाल,
 - (2) श्री सुरेन्द्र अग्रवाल, पिता—श्री आर.एस. अग्रवाल,
निवासी—मकान नं.—पी.पी—52,
पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना, रायपुर (छ.ग.)
- (प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2023-01891 में अनावेदकगण)

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाहिद सिद्दीकी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक ।
- (2) श्री सौरभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण ।

(प्रोजेक्ट—“पार्थिवी प्रोविन्स”, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—26 / 07 / 2023)

आवेदक मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा—डायरेक्टर श्री शैलेश वर्मा, निवासी— निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसेफिक, जी.ई.रोड, टाटीबंध, 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। अनावेदकगण द्वारा भी अधिनियम की धारा—31 के अधीन प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01891 में आवेदक के विरुद्ध पृथक से शिकायत की गई है। दोनों प्रकरण की विषय वस्तु एक ही है। अतः दोनों प्रकरण का एक साथ निराकरण किया जा रहा है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक कंपनी के प्रोजेक्ट "पार्थिवी प्रोविन्स" सरोना, रायपुर में मकान क्रमांक-पी.पी-52 को क्रय कर दिनांक 06.02.2017 को अनुबंध निष्पादित किया गया। इकरारनामा में उल्लेखित समस्त शर्तों को मानते हुये तथा निर्धारित भुगतान अनुसूची अनुसार अनावेदकगण द्वारा आवेदक संस्थान को उक्त वर्णित मकान के एवज में राशि प्रदान करना था। अनावेदकगण एवं आवेदक के मध्य उक्त वर्णित मकान क्रमांक-पी.पी.-52 का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 30.03.2017 को निष्पादित हुआ था। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण की मांग अनुसार उक्त वर्णित मकान में अन्य कन्स्ट्रक्शन करवाया गया तथा अनावेदकगण की इच्छानुसार और भी अन्य कार्य करवाये गये :- जैसे अतिरिक्त निर्माण, बाहरी क्षेत्र में टाईल फिटिंग, बगीचे की दीवार, कॉलम और गेट में ग्रेनाईट फिटिंग, बाउंड्रीवाल में टाईल फिटिंग, ग्रेनाईट फिटिंग नीचे 6 चौड़ाई एफ.एफ. सामने बालकनी सीमा दीवार/बगीचे की दीवार, ग्रेनाईट फिटिंग 6 चौड़ाई वाली सीमा दीवार रसोई वॉश क्षेत्र से ऊपर, 4200 लीटर का अतिरिक्त भूजल टैंक। अनावेदकगण द्वारा अन्य कार्यों का खर्चा आवेदक को प्रदान किये जाने का आश्वासन दिया गया था। अनावेदकगण द्वारा दिये गये आश्वासन के आधार पर उनकी मांग अनुसार प्रश्नाधीन मकान का समस्त कार्य निर्धारित समयावधि के भीतर समाप्त कर उक्त मकान की कुल कीमत रुपये 61,79,070/- तय की गई थी। आवेदक के पक्ष में रुपये 5,33,159/- का भुगतान आज दिनांक तक प्राप्त नहीं हुये हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन मकान में फर्नीचर बनवाने हेतु कथन कर कपटपूर्वक मकान में कब्जा कर लिया गया और आधिपत्य पत्र भी नहीं लिया गया है। आवेदक द्वारा उन्हें दिनांक 16.10.2020 को रुपये 7,33,159/- के लिये स्मरण पत्र भेजा गया, तब उनके द्वारा बकाया राशि में से रुपये 2,00,000/- का भुगतान दिनांक 04.11.2020 को किया गया। अनावेदकगण द्वारा नवम्बर, 2020 तक कुल 56,24,000/- का भुगतान किया है, जिसमें रुपये 3,55,070/- शेष है और ब्याज राशि रुपये 4,12,139/- का भुगतान करना बाकी है। संपत्ति के विक्रय-विलेख में नियमित रूप से रखरखाव शुल्क के संबंधमें भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में प्रमोटर व आबंटिती के दायित्वों के संबंध में स्पष्ट प्रावधान है। अधिनियम की धारा-11(4) (d) के अनुसार प्रोजेक्ट के रहवासी समिति के प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार ग्रहण करने का प्रमोटर आबंटितियों से युक्तियुक्त प्रभार प्राप्त कर अनिवार्य सेवायें उपलब्ध कराने हेतु उत्तरदायी है। अधिनियम की धारा-19 (6) में उल्लेखित है कि प्रत्येक आबंटिती रखरखाव शुल्क का भुगतान में विलंब किये जाने पर आबंटिती पर ब्याज अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2019 से आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा दुर्भावनापूर्ण आशय रखते हुये रुपये

9,67,209/- मय ब्याज के संबंध में अमानत में खयानत एवं छलकपट धोखाधड़ी कार्य करते हुये लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से लाखों रुपये हड़पने का अनुचित व्यवहार निम्न श्रेणी के अंतर्गत आता है। आवेदक फर्म द्वारा अनावेदकगण को बकाया राशि की मांग हेतु दिनांक 11.11.2022 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया, जिसका जवाब अनावेदकगण ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 06.01.2022 को झूठे असत्य एवं भ्रामक तथ्यों का लेख करते हुये प्रेषित किया है। अतः आवेदक फर्म द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि अनावेदकगण से प्रश्नाधीन मकान की बकाया राशि मय ब्याज रुपये 9,67,209/- दिलाया जाए तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाए।

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01891 में अनावेदकगण द्वारा आवेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा—31 में आवेदन किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के लिये विक्रय हेतु प्रकाशित ब्रोशर में कॉलोनी में डाइनिंग एरिया, कार्ड रूम, इनडोर गेम, वातानुकूलित जिम कम स्पा स्वीमिंग पूल, लांग टेनिस कोर्ट, दैनिक खरीददारी के लिए एक क्षैतिज मॉल तथा बड़ा क्लब हॉउस का उल्लेख किया गया था। इसके अतिरिक्त 24x7 घंटे पॉवर बैकअप व्यक्तिगत बंगले के लिये इंटरकॉम की सुविधा, 9 होल मिनी गोल्फ ग्रीन, 24x7 घंटे पानी की सुविधा जैसी सुविधाओं का वर्णन किया गया था। किंतु आज दिनांक तक कॉलोनी में उपलब्ध नहीं कराई गई। अनावेदकगण वरिष्ठ नागरिक है, उनके द्वारा एक बड़ी धनराशि का भुगतान कर मकान पी.पी.—52 क्रय किया गया है, जमीन व मकान दोनों मिलाकर 51,96,800/-रुपये की कीमत तय की गई थी, साथ ही यह भी तय किया गया था, कि शिकायतकर्ता अपनी इच्छा के अनुरूप मकान में कुछ फेरबदल कर अतिरिक्त चीजे जोड़ता है, तो उन व्ययों/खर्चों को शिकायतकर्ता द्वारा अलग से संप्रवर्तक को भुगतान करना होगा, पी.पी.—52 का निर्माण अत्यंत निम्न गुणवत्ता के साथ किया गया है, जिसमें निम्नलिखित खराबी आ गई है:-

1. वॉटर प्रूफिंग का कार्य नहीं होने से दीवार में दो तीन फीट ऊपर तक सीपेज आ गया है, जिससे दीवार की पपड़ी उखड़ गई है, व दीवार काली हो गई है।
2. अंदरूनी दीवार पर क्रेक आ गये है, एक कमरे से दूसरे कमरे से क्रेक आसानी से दिखती है।
3. भूतल से प्रथम तल जाने वाली सीढ़ी तिरछी बनाई गई है।
4. छत का पैरापेट वॉल दो भाग में बाँटा है।
5. पोर्च एवं बालकनी को अधूरा छोड़ा गया है।
6. बाउन्ड्रीवॉल पूरी तरह से क्रेक हो गयी है।
7. दो दिन के बारिश में पोर्च के रूम से पानी टपकता है।

8. 24 घंटे जलआपूर्ति नहीं है, बहुत कम पानी आता है।
9. टाईल्स की क्वालिटी खराब है।
10. बाहर का प्लॉस्टर अत्यंत खराब है।
11. मकान में रंग रोगन पेटिंग खराब करवाया गया है।

उक्त खराबियों को दूर करने हेतु कई बार कहा गया, किंतु कोई सार्थक कार्यवाही नहीं की गई मात्र रूपयों की माँग की गई, जबकि लागत 51,96,800/-रूपये के बदले 56,24,000/-रूपये का भुगतान किया जा चुका है। उक्त कमियों को दूर करने हेतु सिविल इंजीनियर से जाँच कराई गई, सिविल इंजीनियर 675000/-रूपये का खर्च कमियों को दूर करने लागत बताई गई, लागत राशि के अतिरिक्त 1,75,000/-रूपये पंजीयन खर्च का भुगतान किया गया, जबकि स्टॉम्प शुल्क 1,14,000/- रूपये व पंजीयन शुल्क 17,700 रूपये कुल 1,32,170 रूपये खर्च किया गया, अतः 42,830/-रूपये वापसी के अधिकारी है, शिकायत में यह भी लेख्य किया गया, कि संप्रवर्तक द्वारा उपलब्ध कराई गई सुविधाओं में कमियाँ हैं, जैसे:-

1. नालियों में पानी निकासी नहीं होती है।
2. रोड टूटी हुई है।
3. सब स्टेशन का निर्माण अभी तक नहीं की गई है।
4. कॉलोनी में टॉन्सफार्मर की सर्विसिंग नहीं करवाई जा रही है।
5. कॉलोनी के खाली मकान डस्टबीन का काम कर रहे हैं।
6. कॉलोनी में गारबेज डिस्पोजल की व्यवस्था नहीं है।
7. स्ट्रीट लाईट की व्यवस्था नहीं है।
8. सी.सी. टीवी कैमरा काम नहीं कर रहे हैं।
9. संप्रवर्तक एवं भागीदार के मध्य विवाद से यह स्पष्ट नहीं है, कि सोसायटी जमीन की है, या अन्य व्यक्ति की।
10. सुरक्षा गार्ड की व्यवस्था नहीं है।
11. जल आपूर्ति समुचित नहीं है।
12. आवारा पशु कुत्ते इत्यादि घूमते रहते हैं, जिससे कॉलोनी असुरक्षित है।
13. रहवासियों द्वारा अपने मकान की सुरक्षा स्वयं की जा रही है।

रूपये 57,99,000/- भुगतान करने के बाद भी मकान का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया जा रहा है, शिकायतकर्तागण द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई कि निम्न स्तर के निर्माण के कारण आई कमियों को दूर करने में लगने वाले व्यय रूपये 6,75,000/- संप्रवर्तक से दिलवाई जाए तथा पंजीयन शुल्क के नाम

पर वसूली गई अतिरिक्त राशि रूपये 43,830/- वापस दिलवाई जाए एवं उपर्युक्त राशियों पर ब्याज 9 प्रतिशत की दर से प्रदान की जाए व आधिपत्य प्रमाण पत्र दिलावाई जाए।

2. दोनों प्रकरण में आवेदन के विरुद्ध संबंधित पक्ष द्वारा उत्तर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया।
3. अनावेदकगण श्रीमती प्रभा अग्रवाल एवं श्री सुरेन्द्र अग्रवाल द्वारा मकान का स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त करने हेतु आग्रह किया गया, जिसमें अतिरिक्त निर्माण कार्य करने के संबंध में कमिश्नर नियुक्ति पर आवेदक पक्ष द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई, किंतु आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् रख-रखाव की जिम्मेदारी आबंटिती पक्ष का होने के कारण कमिश्नर निरीक्षण को गुणवत्ता से नहीं जोड़े जाने का आग्रह किया गया। जिस पर अनावेदकगण द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम की धारा-14 नियम-3 के अनुसार कब्जा सौंपे जाने की तारीख से 05 वर्ष अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्मकौशल क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक ही किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है, तो संप्रवर्तक का कर्तव्य होगा कि त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के दूर कराए, विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दो बिंदु निर्धारित करते हुए, कमिश्नर से निरीक्षण प्रतिवेदन मँगवाया गया:-

1. कितने वर्गफीट में अतिरिक्त निर्माण किया गया है?
2. स्वीकृत बिल्डिंग प्लॉन के अनुसार निर्माण कार्य में कोई संरचनात्मक त्रुटि तो नहीं है?

कमिश्नर द्वारा निरीक्षण प्रतिवेदन एवं फोटोग्राफ्स भी उपलब्ध कराये गये हैं। कमिश्नर प्रतिवेदन अनुसार स्वीकृत भवन अनुज्ञा के अनुसार 1381 वर्गफीट में निर्माण होना था, 1749.83 वर्गफीट में निर्माण कार्य किया गया है। इस प्रकार 368.83 वर्गफीट में अतिरिक्त निर्माण कार्य किया गया है। कमिश्नर द्वारा यह टीप भी दी गई है, कि पी.पी. साईज प्लॉट 1250 वर्गफीट के लिये भवन अनुज्ञा प्राप्त की गई है, कोने का प्लॉट बड़े साईज 1625 वर्गफीट में है, जिसके लिये भवन अनुज्ञा नहीं है, अतः निर्माण कार्य मानक प्लॉट साईज 1250 वर्गफीट के विरुद्ध परिगणित किया गया है। प्राधिकरण द्वारा विचारण पश्चात् अभिनिश्चित किया जाता है, कि निर्माण कार्य 1250 वर्गफीट के लिये भवन अनुज्ञा के विरुद्ध ही परिगणित होगा न कि प्लॉट साईज 1650 वर्गफीट क्योंकि कोने के प्लॉट को बड़ा अवश्य रखा जाता है, किंतु निर्माण कार्य स्टैंडर्ड साईज में ही होता है। कोने का प्लॉट बड़ा रखने का आशय यह है, कि आवागमन के उद्देश्य से समकोण क्रॉसिंग में विजिबिलिटी स्पष्ट रहे। कमिश्नर रिपोर्ट में भूतल के लिविंग रूम, कीचन, बेडरूम, में

सीपेज की समस्या प्रतिवेदित की गई है, लिविंग रूम में प्लॉस्टर खराब होना बताया गया, बाहरी बाउंड्रीवॉल में क्रेक दर्शाया गया है, प्रथम तल में बेडरूम क्रमांक-01 एवं 02 में सीपेज की समस्या बताई गई है। बेडरूम एक में प्लास्टरिंग खराब होने व बेडरूम 02 में क्रेक की समस्या दर्शायी गई है, टेरेस में सीपेज व छत में प्लास्टरिंग में क्रेक व पैरापेट वॉल के प्लास्टर में क्रेक दर्शाया गया है।

4. आवेदक द्वारा श्रीमती प्रभा अग्रवाल एवं श्री सुरेन्द्र अग्रवाल की शिकायत को अस्वीकार किया गया है, उत्तर प्रस्तुत किया गया पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना में समस्त तरह की सुविधाएँ उपलब्ध है, क्लब हॉउस से संबंधित सुविधा शेष है, किंतु शिकायतकर्ता द्वारा क्लब हॉउस की राशि जमा नहीं की गई है, प्रोजेक्ट पूर्ण होने की अवधि 31.03.2024 है। अतिरिक्त निर्माण की आवेदक के पक्ष में देय राशि 5,55,070/- रुपये अभी तक प्रदान नहीं किया गया है, जिसकी ब्याज सहित देय राशि रुपये 9,67,210/- होती है।

श्रीमती प्रभा अग्रवाल एवं श्री सुरेन्द्र अग्रवाल द्वारा प्रस्तुत आवेदन के साथ दस्तावेज में इस न्यायालय द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01732 में पारित आदेश दिनांक 13.01.2023 संलग्न कर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें पार्थिवी प्रोविन्स के आबंटितियों विरुद्ध मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. में प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई जाने के संबंध में शिकायत पर विचारण किया गया है, उक्त प्रकरण के आवेदन में प्रोजेक्ट में उल्लेखित सुविधाएँ अनुपलब्ध होने संबंधी वही शिकायतें हैं, जो श्रीमती प्रभा अग्रवाल एवं श्री सुरेन्द्र अग्रवाल के शिकायत आवेदन में है। उक्त प्रकरण में आवेदन को अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रचलन योग्य एवं पोषणीय माना गया है। पार्थिवी कंस्ट्रक्शन द्वारा उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय अधिकरण अथवा किसी भी वरिष्ठ न्यायालय द्वारा अन्यथा कोई विपरीत आदेश पारित करने संबंधी कथन नहीं किया गया है, न ही ऐसा कोई विपरीत आदेश प्रस्तुत किया गया है, अतएव पूर्व निर्णय सिद्धांत को दृष्टिगत रखते हुए, यह अवधारित किया जाता है, कि अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रकरण प्राधिकरण के विचारण के परिधि के भीतर है एवं प्रचलन योग्य है।

5. मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन द्वारा आवेदन में उल्लेखित शिकायत कंडिका-4.3 में उल्लेखित सुविधाओं को उपलब्ध करवाने के संबंध में अपने उत्तर में यह लेख्य किया गया है, कि सिक्वोर्ड कैंपस में समस्त सुविधाएँ उपलब्ध है, प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01732 में अनावेदक मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया था, कि प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.03.2024 है और वर्तमान में मात्र 20 प्रतिशत विकास कार्य/निर्माण कार्य शेष है, जिसे उक्त दिनांक तक पूर्ण किया जाना है। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट की निर्धारित पूर्णता दिनांक के पूर्व सुविधायें उपलब्ध कराने संबंधी आवेदन पूर्वकालिक है।

अनावेदकगण के अनुसार प्रोजेक्ट में अधिकतर सुविधायें उपलब्ध है और आबंटितियों से विगत 08 वर्षों से सुविधाओं का लाभ लिया जा रहा है।

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01732 में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया गया है :-

1. अनावेदकगण दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण करना—24 घंटे जल आपूर्ति, कवर्ड नालियाँ संपूर्ण प्रोजेक्ट में स्ट्रीट लाईट्स, सुरक्षा व्यवस्था—समुचित संख्या में सीसी टीवी व कॉलोनी के प्रवेश द्वारों पर समुचित संख्या में सुरक्षा गार्डस् की व्यवस्था, सभी ट्रांसफामर्स को क्रियाशील करना, पावर बैकअप को क्रियाशील करना सुनिश्चित करें।
2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवॉल, नालियों, सड़कों, स्ट्रीट लाईट्स आदि सुविधाओं के संबंध में कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित विसंगतियों का निराकरण कर समुचित/नियमित रख-रखाव कार्य करना सुनिश्चित करें।
3. अनावेदकगण, दो माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में CSPDCL के पर्यवेक्षण में अंडरग्राउंड विद्युत केबलिंग की खुली तारें कवर करना सुनिश्चित करें।
4. अनावेदकगण, दिनांक 31.01.2023 तक वर्तमान लंबित त्रैमासिक अद्यतन में कार्यपूर्णता प्रतिशत की जानकारी को सुधाकर अपलोड करना सुनिश्चित करें। साथ ही अनावेदकगण को भविष्य में प्राधिकरण को गलत जानकारी प्रदान नहीं करने की चेतावनी दी जाती है।
5. अनावेदकगण द्वारा अपडेशन के समय प्रोजेक्ट ब्रोशर के अनुरूप सभी सुविधाओं का उल्लेख नहीं किये जाने के संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा अनावेदकगण को पृथक से नोटिस प्रेषित करना सुनिश्चित करें।
6. आबंटितियों के हितों को ध्यान में रखते हुए भविष्य में प्रोजेक्ट के पंजीयन का विस्तार दो तिहाई आबंटितियों की सहमति पर ही किये जाने के संबंध में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।

प्रस्तुत जवाब में मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 13.01.2023 की कंडिका-8(1) के पालन के संबंध में कोई विस्तृत जवाब नहीं दिया गया है।

उभय पक्ष के मध्य निष्पादित अनुबंध की कंडिका-11(b) के अनुसार उभय पक्ष द्वारा अतिरिक्त निर्माण कार्य अथवा कम निर्माण कार्य के लिये प्रति वर्गफीट की दर से बिना ब्याज की राशि भुगतान योग्य स्वीकार किया गया है। रूपये 3200 प्रति वर्गफीट निर्माण लागत अनुबंध निर्धारित किया गया है।

कमिश्नर प्रतिवेदन अनुसार 368.83 वर्गफीट अतिरिक्त निर्माण हुआ है, जिसकी लागत प्रति वर्गफीट 3,200 रुपये के मान से रुपये 11,80,256/- निकलता है। मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन अनुसार अभी तक रुपये 56,24,000/- अग्रवाल दंपत्ति से प्राप्त हो चुका है, अग्रवाल दंपत्ति अनुसार रुपये 56,24,000/- का भुगतान स्वीकार किया गया है, मकान की लागत रुपये 51,96,800/- है, विद्युत चार्ज रुपये 50,000/- व मेंटनेंस चार्ज रुपये 48,720/- कुल लागत रुपये 52,95,520/- इसमें रुपये 11,80,256/- अतिरिक्त निर्माण कार्य की राशि जोड़े जाने पर कुल भुगतान योग्य राशि रुपये 64,75,776/- ठहरती है, जिसमें से रुपये 56,24,000/- का भुगतान किया जा चुका है, अतः अग्रवाल दंपत्ति द्वारा रुपये 8,51,776/- मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. को भुगतान किया जाना परिगणित होता है। चूँकि अनुबंध में कोई ब्याज नहीं देना उभय पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है, अतः कोई ब्याज राशि देय नहीं होगी,

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदकगण, श्रीमती प्रभा अग्रवाल एवं श्री सुरेन्द्र अग्रवाल दो माह के भीतर रुपये 8,51,776/- मेसर्स पार्थिवी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. को भुगतान करना सुनिश्चित करें।
 2. आवेदक कमिश्नर रिपोर्ट में दर्शाए त्रुटियों भूतल के लिविंग रूम, कीचन, बेडरूम में सीपेज की समस्या, लिविंग रूम में प्लॉस्टर, बाहरी बाउंड्रीवाल में क्रेक, प्रथम तल में बेडरूम क्रमांक-01 एवं 02 में सीपेज, बेडरूम एक में प्लास्टरिंग व बेडरूम 02 में क्रेक, टेरेस में सीपेज व छत में प्लास्टरिंग में क्रेक व पैरापेट वॉल के प्लास्टर के दोष को दो माह के भीतर मरम्मत करवाए।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष