



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01904

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती जया ठक्कर, पति—स्व. श्री चुन्नी लाल ठक्कर,  
निवासी—विशाल कॉलोनी, अडवानी स्कूल के पास,  
उरला रोड, बिरगांव, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,  
रायपुर विकास प्राधिकरण,  
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,  
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000236  
आदेश  
(दिनांक—21/07/2023)

आवेदिका श्रीमती जया ठक्कर, पति—स्व. श्री चुन्नी लाल ठक्कर,  
निवासी— विशाल कॉलोनी, अडवानी स्कूल के पास, उरला रोड, बिरगांव, 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 अनावेदक के विरुद्ध  
शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका की शिकायत है कि अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री  
आवास योजना अंतर्गत प्रोजेक्ट “कमल विहार” सेक्टर-1 में स्वतंत्र आवास  
आर-21 दिनांक 08.03.2019 को आबंटित किया गया। आवेदिका के अनुसार  
प्रश्नाधीन आवास के निर्माण की स्थिति की मानचित्र एवं आधिपत्य की जानकारी  
केन्द्रीय अनुदान हेतु बैंक को उपलब्ध कराने बाबत राजस्व अधिकारी, रायपुर  
विकास प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 12.07.2021 को पत्र प्रस्तुत किया गया,  
जिसके जवाब में अनावेदक द्वारा दिनांक 01.09.2021 को जारी कर आवास का  
आबंटन में परिवर्तन कर सेक्टर-1 में स्वतंत्र आवास आर-43 भूखण्ड नं.-4 में  
प्लिंथ लेवल तक के कॉलम की ढलाई का कार्य संपन्न के साथ आवास निर्माण

मार्च, 2022 तक पूर्ण होने का संभावना पत्र दिया गया। आवेदिका ने सितम्बर, 2022 तक आवास आबंटित नहीं होने की स्थिति में पुनः आबंटन के संबंध में पत्र दिनांक 12.09.2022 को अनावेदक के समक्ष निवेदन पत्र प्रस्तुत किया, जिसमें सेक्टर-1 में अनावेदक द्वारा संभावित मार्च, 2022 तक आवास उपलब्ध नहीं कराने के एवज में वर्तमान स्थिति में पूर्ण रूप से निर्मित सेक्टर-2 में समरूप परियोजना के आवास को आबंटन के लिये निवेदन किया गया, जिसके जवाब में राजस्व अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ज्ञापन दिनांक 03.11.2022 को जारी कर एक सेक्टर से दूसरे सेक्टर में स्थानांतरण संभव नहीं होने का लेख किया है। आवेदिका द्वारा आवास आर-43 सेक्टर-1 के फाउंडेशन का कार्य पूर्ण होने व मार्च, 2023 तक निर्माण कार्य पूर्ण संभावित होने को देखते हुये रजिस्ट्री की कार्यवाही नियमानुसार किये जाने हेतु पत्र प्रदान किया गया। आवेदिका द्वारा दिनांक 11.04.2023 तक आवास का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने की स्थिति में अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण एवं मुख्य कार्यपालन अधिकारी, को वर्तमान स्थिति तक आवास का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने से उन्हें प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष हानि की विषयक जानकारी हेतु निवेदन किया गया, जिसमें आवेदिका को आवास उपलब्ध कराने एवं हुये नुकसान की भरपाई 10 दिनों के अंदर प्रदान करने अनावेदक द्वारा समय पर संतोषजनक निर्णय नहीं लिये जाने पर मजबूरीवश रेरा के समक्ष शिकायत करने की सूचना भी दी गई थी। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई जवाब नहीं दिया गया। अतः आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन आवास का आधिपत्य तत्काल दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत राशि रूपये 1,50,000/- अनुदान दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री में होने वाले व्यय 30 प्रतिशत की छूट दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का भी अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि अनावेदक ने प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत प्रोजेक्ट "कमल विहार" सेक्टर-1 में स्वतंत्र आवास क्रमांक-आर-21 दिनांक 08.03.2019 को आबंटित किया गया। अनावेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि निर्माण की स्थिति का छायाचित्र एवं आधिपत्य की जानकारी केन्द्रीय अनुदान हेतु बैंक को उपलब्ध करने बाबत् राजस्व

अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 12.07.2021 को पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसके जवाब में अनावेदक द्वारा दिनांक 01.09.2021 को जारी कर आवास का आबंटन में परिवर्तन पत्र कमल विहार सेक्टर-1 में स्वतंत्र आवास आर-21 भूखण्ड नं.-6 के स्थान पर सेक्टर-1 आवास आर-43 प्लॉट नं.-4 में प्लिंथ लेवल तक के कॉलम की ढलाई का कार्य संपन्न के साथ आवास निर्माण मार्च, 2022 तक पूर्ण होने की संभावना पत्र दिया गया। अनावेदक द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि आवेदिका ने सितम्बर, 2022 तक आवास आबंटित नहीं होने की स्थिति में पुनः आबंटन के संबंध में पत्र दिनांक 12.09.2022 को अनावेदक के समक्ष निवेदन पत्र प्रस्तुत किया, जिसमें सेक्टर-1 में अनावेदक द्वारा संभावित मार्च, 2022 तक आवास उपलब्ध नहीं कराने के एवज में वर्तमान स्थिति में पूर्ण रूप से निर्मित सेक्टर-2 में समरूप परियोजना के आवास को आबंटन के लिये निवेदन किया गया, जिसके जवाब में राजस्व अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ज्ञापन दिनांक 03.11.2022 को जारी कर एक सेक्टर से दूसरे सेक्टर में स्थानांतरण संभव नहीं होने का लेख किया है। आवास आर-43 सेक्टर-1 के फाउंडेशन का कार्य पूर्ण होने के साथ मार्च, 2023 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभावित था, तत्पश्चात् रजिस्ट्री की कार्यवाही नियमानुसार किये जाने हेतु पत्र प्रदान किया गया। अनावेदक ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदिका ने दिनांक 11.04.2023 तक आवास का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने की स्थिति में अध्यक्ष, रायपुर विकास प्राधिकरण एवं मुख्य कार्यपालन अधिकारी, को वर्तमान स्थिति तक आवास का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने से उसे प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष हानि की विषयक जानकारी हेतु निवेदन किया गया; जिसमें आवास उपलब्ध कराने एवं हुये नुकसान की भरपाई 10 दिनों के अंदर प्रदान करने हेतु साथ ही अनावेदक द्वारा समय पर संतोषजनक निर्णय नहीं लिये जाने पर मजबूरीवश रेरा के समक्ष शिकायत करने की सूचना भी दी गई। आवेदिका द्वारा अनावेदक को पूर्ण भुगतान नियमित किया गया है, इस तथ्य को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि वास्तविकता यह है कि प्रथम किश्त का भुगतान दिनांक 12.04.2019 तक किया जाना था, परन्तु आवेदिका ने दिनांक 07.06.2019 को भुगतान किया है। द्वितीय किश्त का भुगतान दिनांक 12.07.2019 को किया जाना था, परन्तु आवेदिका ने 15.07.2019 को भुगतान किया है। तृतीय किश्त का भुगतान दिनांक 12.10.2019 को किया जाना था, परन्तु आवेदिका ने दिनांक 18.10.2019 को किया है। इसी प्रकार चतुर्थ किश्त का भुगतान 12.01.2020, पंचम किश्त दिनांक 12.04.2020, षष्ठम किश्त दिनांक 12.07.2020 एवं सप्तम किश्त दिनांक 12.10.2020 को भुगतान किया जाना था। जबकि आवेदिका ने भुगतान अनुसूची अनुसार न कर चारों किश्तों का भुगतान

दिनांक 16.10.2020 को किया गया है। अष्टम किश्त का भुगतान दिनांक 12.01.2021 को किया जाना था, परन्तु आवेदिका ने दिनांक 12.02.2021 को भुगतान किया है। नवम किश्त का भुगतान दिनांक 12.04.2021 को किया जाना था, परन्तु आवेदिका ने दिनांक 09.06.2021 को भुगतान किया गया है। दसम किश्त का भुगतान दिनांक 12.07.2021 को किया जाना था, परन्तु आवेदिका ने दिनांक 29.07.2021 को भुगतान किया गया है। इस प्रकार आवेदिका ने ज्ञापन दिनांक 08.03.2019 में दिये गये भुगतान अनुसूची अनुसार भुगतान नहीं किया है। अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 08.03.2019 को देखा जाना अनिवार्य है, जिसमें रकम की भुगतान एवं उसे भुगतान किये जाने वाले समय का संपूर्ण विवरण विस्तृत रूप से दिया गया था। आवेदिका द्वारा पूर्व आबंटित स्वतंत्र मकान का ही पूर्ण भुगतान किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्राधिकरण में प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें यह सिद्ध हो कि आवेदिका किराये के मकान में रह रही है। आवेदिका का सिर्फ मौखिक दावा विधि से पोषणीय नहीं है।

अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये लेख किया है कि अनावेदक के तकनीकी शाखा से दिनांक 07.06.2023 को मिली जानकारी के अनुसार कमल विहार योजनांतर्गत निर्माणाधीन ई.डब्ल्यू.एस. से हाउस क्रमांक-आर-43 सेक्टर-1 प्लॉट नं.-4 का स्थल निरीक्षण किया गया। अनावेदक के अनुसार रो-हाउस के निर्माण कार्य में छत ढलाई (फ्रेम स्ट्रक्चर) का पूर्ण हो चुका है और शेष निर्माण कार्य प्रगति पर है, जो अगस्त, 2023 तक पूर्ण होने की संभावना है।

अनावेदक के कमल विहार प्रोजेक्ट का इंटरेस्ट मॉडल देखा जाना अनिवार्य है, जिससे यह स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा किश्तों की अदायगी में 734 दिनों का विलंब किया गया, जिसमें कोविड-19 वैश्विक महामारी के समय 58 दिन को घटाया जाये, तो कुल 676 दिनों का विलंब दिनांक 31.03.2023 तक होता है, जिस पर आवेदिका द्वारा देय ब्याज रुपये 22,447/- निकालता है। वर्तमान परिप्रेक्ष्य के गणना शीट को देखा जाये, तो आवेदिका को कुल रुपये 56,487/- का भुगतान अनावेदक को करना है। चूँकि यह एक स्ववित्तीय योजना है। अतः आवेदिका को रजिस्ट्री के समय आबंटन पत्र अनुसार स्वतंत्र मकान का वास्तविक अंतिम मूल्य एवं रखरखाव चार्ज (वास्तविक अंतिम मूल्य का 7.5 प्रतिशत) भी देना होगा, जिसकी जानकारी आवेदिका को पूर्व से है।

अनावेदक ने निर्माण में हुये विलंब के संबंध में कोविड-19 वैश्विक महामारी के चलते वर्ष 2020 का अधिकांश समय एवं वर्ष 2021 में समय-समय

पर लगने वाले लॉकडाउन के चलते निर्माण में विलंब हुआ है। इसी प्रकार स्ववित्तीय योजना होने के कारण आबंटितियों के द्वारा किशतों के अदायगी में की गई विलंब भी निर्माण में विलंब का कारण है। दोनों ही परिस्थिति में अनावेदक काबू से बाहर थी। अनावेदक द्वारा निरंतर सक्षमता अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने की कोशिश की जा रही है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त करते हुये आवेदिका को शेष राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है।

4. आवेदिका ने स्वीकार किया है कि अनावेदक को पंजीयन राशि से लेकर भुगतान किशत की सूची अनुसार भुगतान पूर्ण कर दिया गया है। शेष राशि हेतु अनावेदक द्वारा कोई भी पत्र जारी नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा कोविड-19 वैश्विक महामारी के चलते भुगतान करने में विलंब हुआ है। आवेदिका ने गलत करार देते हुये वर्ष 2020 एवं 2021 में कोविड-19 वैश्विक महामारी से कार्य प्रभावित रहा, जो आवेदिका के लिये समान स्थिति भी थी। अतः अनावेदक, आवेदिका के सक्षमता अनुसार भुगतान की गई किशतों में 671 दिनों के ब्याज का हकदार नहीं है।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदिका अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रक्षेपित प्रोजेक्ट "कमल विहार" सेक्टर-1 ई.डब्ल्यू. एस. 2बी.एच.के. स्वतंत्र मकान की आबंटिती है एवं अनावेदक संप्रवर्तक है। आवेदिका को स्वतंत्र मकान क्रमांक आर-21 सेक्टर-1 प्लॉट नंबर-06 क्षेत्रफल 596.45 अनुमानित कीमत 8.60 लाख रू. में दिनांक 08.03.2019 को क्रमांक-2005/1/क.वि./ई.डब्ल्यू.एस./रा.शा./2019 आबंटित किया गया। अतः स्पष्ट है, कि आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर्संबंध है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतर संबंध है। आबंटित आवास अभी तक आवेदिका को प्रदान नहीं किया गया है।

भुगतान के व्यतिक्रम के संबंध में विवाद है। संप्रवर्तक द्वारा भुगतान प्राप्त किया गया है। आवेदिका द्वारा अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम के प्रावधान के अधीन शिकायत की गई है। अतः स्पष्ट है कि आवेदन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में विचारण योग्य है व पोषणीय है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदिका द्वारा अभी तक आवास प्राप्त नहीं होने कारण बैंक से ऋण का ब्याज का बोझ अपने ऊपर पड़ने 30 प्रतिशत रजिस्ट्री शुल्क की छूट से वंचित होने एवं केन्द्रीय अनुदान रूपये 1.50 लाख से वंचित होने की आशंका में शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा भुगतान अनुसूची के अनुसार किश्त का भुगतान नहीं करने के कारण आवेदिका की चूक ठहराया गया है एवं आवेदिका से ब्याज की अपेक्षा की गई है। अनावेदक के अनुसार आवेदिका को निम्न शेड्यूल में भुगतान करना था, किंतु आवेदिका द्वारा चूक करते हुए निम्नानुसार विलंब किया गया, जिससे आवेदिका द्वारा 56,487 /-रु. ब्याज देय है और आवेदिका का आवेदन निरस्ती योग्य है।

| आवेदिका द्वारा देय किश्त | प्रीमियम राशि | कुल देय राशि | देय तिथि   | आवेदिका द्वारा दी गई राशि | भुगतान तिथि | किश्त भुगतान में विलंब |
|--------------------------|---------------|--------------|------------|---------------------------|-------------|------------------------|
| 1                        | 2             | 3            | 4          | 5                         | 6           | 7                      |
| प्रथम                    | 80,000        | 86,400       | 12.04.2019 | 80,000                    | 17.06.2019  | 56 दिन                 |
| द्वितीय                  | 80,000        | 86,400       | 12.07.2019 | 80,000                    | 15.07.2019  | 03 दिन                 |
| तृतीय                    | 80,000        | 86,400       | 12.10.2019 | 80,000                    | 17.06.2019  | 56 दिन                 |
| चतुर्थ                   | 80,000        | 86,400       | 12.01.2020 | 3,20,000                  | 18.10.2019  | 565 दिन                |
| पंचम                     | 80,000        | 86,400       | 12.04.2020 |                           |             |                        |
| छष्ठम                    | 80,000        | 86,400       | 12.07.2020 |                           |             |                        |
| सप्तम                    | 80,000        | 86,400       | 12.10.2020 |                           |             |                        |
| अष्टम                    | 80,000        | 86,400       | 12.01.2021 | 80,000                    | 12.02.2021  | 31 दिन                 |
| नवम                      | 80,000        | 86,400       | 12.04.2021 | 80,000                    | 09.06.2021  | 58 दिन                 |
| दशम                      | 80,000        | 86,400       | 12.07.2021 | 80,000                    | 29.07.2021  | 17 दिन                 |

इस प्रकार अनावेदक के अनुसार आवेदिका द्वारा किश्त भुगतान में कुल 735 दिन का विलंब किया गया है, आवेदिका अनुसार उसके द्वारा कुल 8,38,500 /-रु. जी.एस.टी. सहित जमा किया जा चुका है। आबंटन पत्र में कहीं भी मकान कब बनाकर उपलब्ध कराया जाएगा, इसका उल्लेख नहीं है। किंतु शर्त का अवश्य उल्लेख है कि "निर्धारित समय पर राशि जमा नहीं करने पर 15 प्रतिशत वार्षिक की दर सरचार्ज देय होगा तथा 2 किश्त लगातार भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापिस कर दी जायेगी। इसके लिये प्राधिकरण द्वारा अलग से कोई सूचना नहीं दी जायेगी तथा इस संबंध में कोई अभ्यावेदन स्वीकार नहीं किया जायेगा और न ही आवेदनकर्ता द्वारा किसी भी न्यायालय में इस संबंध में कोई वाद प्रस्तुत

किया जा सकेगा। आवेदन पत्र की समस्त शर्तें आबंटिती पर बंधनकारी होगी।” माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindan Raghavan (2019) 5 SCC 725 एवं In the matter of Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 तथा धारा-23 संविदा नियम, 1872 के प्रावधानों के अनुसार ऐसी कोई शर्त जो एकतरफा हो और उसमें द्वितीय पक्ष को हस्ताक्षर करने के अतिरिक्त कोई विकल्प न हो, बंधनकारी नहीं माना गया है। चूँकि दशम किश्त दिनांक 12.07.2021 तक निर्धारित किया गया, स्ववित्तीय योजना से पोषित यह प्रोजेक्ट है, अप्रैल, 2019 में प्रथम किश्त देय था, अतः इस तथ्य में अविश्वास करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता है कि सवा दो वर्ष में आवास का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाना चाहिए था, अनावेदक द्वारा कोई पत्राचार नहीं किया गया किंतु आवेदिका द्वारा पत्राचार किये जाने के पश्चात् दिनांक 01.09.2021 को अनावेदक द्वारा पत्र 7804/1/आर.सी./रा.शा./विप्र/2021 जारी कर आबंटन में परिवर्तन कर पत्र के संबंध में आवेदिका को सूचित किया गया है कि स्वतंत्र आवास आर-21 प्लॉट नंबर-06 के स्थान पर सेक्टर-1 आवास आर-43 प्लॉट नंबर-04 में प्लिंथ लेवल तक कॉलम ढलाई का कार्य पूर्ण हो चुका है तथा मार्च, 2022 तक निर्माण कार्य पूर्ण होने तक की संभावना है। इस प्रकार स्पष्ट है कि दिनांक 12.07.2021 को आबंटित आवास कतई पूर्ण नहीं हुआ। अपितु दिनांक 01.09.2021 तक वैकल्पिक परिवर्तित आवास आर-43, प्लॉट नंबर-04 मात्र प्लिंथ लेवल तक ढलाई किया गया। इसके लिये आवेदिका से कोई सहमति नहीं ली गई। अभी तक अनावेदक का स्वयं का कथन है कि वैकल्पिक प्रस्तावित रो-हाउस, छत ढलाई फ्रेम स्ट्रक्चर का कार्य पूर्ण हो चुका है और शेष कार्य अगस्त, 2023 तक पूर्ण होने की संभावना है। अनावेदक द्वारा यदि वैश्विक बीमारी कोविड-19 के कारण विलंब होना दर्शित है, आवेदिका का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य है, कि वैश्विक बीमारी के कारण उसके द्वारा भी किश्त जमा करने में किंचित विलंब हुआ। चूँकि फ्लैट अभी तक पूर्ण नहीं हुआ है पर्याप्त समयावधि व्यतीत हो चुकी है। आवेदिका द्वारा संपूर्ण किश्त की राशि का भुगतान किया जा चुका है। अतः प्राधिकरण द्वारा यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि कोविड-19 के प्रकोप को देखते हुए दोनों पक्षों से किंचित विलंब हुआ है एवं दोनों पक्ष द्वारा क्रमशः किश्त अदायगी में एवं निर्माण कार्य में चूक की गई है। आवेदिका द्वारा आबंटिती के रूप में किश्त भुगतान में चूक की गई है, वहीं अनावेदक संप्रवर्तक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने में अतिशय विलंब किया गया है। अतः दोनों पक्षों द्वारा एक-दूसरे के ऊपर विलंब हेतु ब्याज निर्धारण उचित नहीं है। चूँकि आवेदिका द्वारा संपूर्ण किश्त की राशि जमा की जा चुकी है। अतः वह आधिपत्य प्राप्त करने की अधिकारिणी है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदिका को दो माह के भीतर बिना किसी अतिरिक्त सरचार्ज एवं ब्याज के आर-43, प्लॉट नंबर-04 में मकान निर्माण कर विधि पूर्वक आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करें।
  2. अनावेदक, रजिस्ट्री शुल्क में 30 प्रतिशत छूट की राशि का भार स्वयं वहन करें तथा रूपये 1,50,000/- अनुदान की राशि प्राप्त करने में आवेदिका को मार्गदर्शन एवं सहयोग प्रदान करें।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष