छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01925**

– **समक्ष** –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

डॉ. नीता श्रीवास्तव, पति–श्री प्रभात कुमार श्रीवास्तव,
निवासी–फ्लैट क्रमांक–204, रघुवीर इन्क्लेव,
वेयर हाउस रोड, जिला–धमतरी (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

(1) श्री सुशीतल फौजदार, पिता–श्री सुकुमार फौजदार,

(2) मेसर्स वास्तुभूमि रियल एस्टेट प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री सुशीतल फौजदार,
डॉलफिन प्रमोटर्स एण्ड बिल्डर्स,
निवासी–प्रथम तल, अरावली बिल्डिंग, वास्तु शिखर बिल्डिंग,
संकरी रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री रणवीर सिंह मरहास, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री भूपेन्द्र जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''वास्तु शिखर अपार्टमेंट'', ग्राम–संकरी, जिला–बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA151018000807

आदेश
(दिनाँक 20/10/2023)

आवेदिका डॉ. नीता श्रीवास्तव, पति–श्री प्रभात कुमार श्रीवास्तव, निवासी–फ्लैट क्रमांक–204, रघुवीर इन्क्लेव, वेयर हाउस रोड, जिला–धमतरी (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम–2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदिका का कथन है कि उनके द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''वास्तु शिखर'' ग्राम–संकरी, तहसील व जिला–बिलासपुर में फ्लैट नं. –एबी 110 क्षेत्रफल 960 वर्गफीट को क्रय करने हेतु रूपये 22,50,000 में दिनाँक 18.12.2014 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर

में कई सुविधाओं यथा अतिरिक्त कार पार्किंग गार्डन इत्यादि को दिखाकर बड़ी चतुराई से क्रेताओं के साथ धोखा किया गया है। अनुबंध अनुसार अनावेदकगण द्वारा कड़े सुरक्षा उपाय जैसे–सी.सी.टी.वी. कैमरा, केन्द्रीय कार धुलाई सुविधा के साथ पार्किंग लिफ्ट इत्यादि को पूर्ण करना था। अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक उक्त कार्य को पूर्ण नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका–8 अनुसार अनावेदकगण द्वारा ट्रांसफार्मर लगाने तथा विद्युत संयोजन की लागत वहन करने तथा आवेदिका द्वारा केवल मीटर की लागत का भुगतान करने का लेख किया गया है। अनुबंध की कंडिका–2 अनुसार अपार्टमेंट का आधिपत्य 24 माह के भीतर अर्थात् दिनाँक 18.12.2016 तक सौंपना था। आवेदिका द्वारा पूर्व में ही रूपये 21,73,000/– का भुगतान किया गया है, जिसमें से रूपये 13,00,000/– का भुगतान बैंक के माध्यम से किया गया है। उभय पक्ष के मध्य दिनाँक 09.04.2015 को विक्रय विलेख का निष्पादित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा न तो ट्रांसफार्मर स्थापित किया गया है और ना ही केन्द्रीकृत कार धुलाई सुविधा के साथ पार्किंग तैयार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पार्किंग सुविधा के लिये अतिरिक्त प्रभार की मांग की जा रही है तथा कोई निश्चित पार्किंग क्षेत्र आबंटित नहीं किया गया है। बुकिंग, अनुबंध एवं पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के समय अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा आवेदिका को आश्वासन दिया गया था कि संपूर्ण निर्माण कार्य निर्धारित समय के भीतर पूर्ण किया जायेगा। अनावेदकगण संविदा के भाग का निष्पादन करने में पूरी तरह असफल रहा है। आवेदिका अनावेदकगण को शेष राशि का भुगतान करने हेतु हमेशा तैयार है, परन्तु अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है। आवेदिका के पति डॉ. प्रभात श्रीवास्तव द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट नं.–एबी 109 क्रय किया गया है। आवेदिका के पति का फ्लैट आवेदिका के फ्लैट से लगा हुआ है। अनावेदकगण द्वारा आश्वासन दिया गया था कि अंदर की तरफ से दोनों फ्लैट संयोजित रहेंगे। इस प्रकार आवेदिका एवं उसके पति को आश्वस्त किया गया कि उन दोनों फ्लैटों को संयुक्त कर देने से एक बड़ा फ्लैट मिल जायेगा। इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को धोखा दिया गया और दिनाँक 26.03.2016 को आवेदिका एवं उसके पति प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का साईट देखने पर दोनों फ्लैटों को अलग करने वाली दीवाल बना दी गई है। आवेदिका द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनाँक 30.03.2016 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। ब्रोशर में दी गई सुविधायें, विशिष्टतायें एवं विवरण प्रोजेक्ट के बारे में प्रलोभन प्राप्त करने के लिये है। अनावेदकगण द्वारा ट्रांसफार्मर प्रभार के अतिरिक्त सोसायटी के लिये अतिरिक्त राशि की मांग की जा रही है तथा सोसायटी आज दिनाँक तक गठित नहीं की गयी है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि भुगतान की गई राशि पर 18 प्रतिशत की दर

से ब्याज सहित वापस दिलाये जाए तथा अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन किये जाने के कारण अनावेदकगण पर कठोर कार्यवाही करने तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। आवेदिका द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी राहत चाही गई 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदिका का आवेदन अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा शिकायत वास्तविक व सत्य तथ्यों को छिपाकर स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा संपूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया गया है। ना ही फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कोई कार्यवाही अनावेदक के पास की गई है। वर्तमान में प्रकरण से संबंधित फ्लैट के आधिपत्य प्राप्त करने संबंधी प्रकरण में उल्लेखित नोटिस दिनाँक 01.04.2023 एवं पोस्टल रसीद दिनाँक 29.05.2023 भी अपूर्ण व वास्तविकता से परे है। दोनों के दिनाँक तक अंतर भी नोटिस की वास्तविकता को संदेह में लाते है। उक्त नोटिस के अलावा कभी भी फ्लैट के आधित्य प्राप्त करने संबंधी कोई पत्र, कोई भी संपर्क आवेदिका ने नहीं किया, अपितु अनावेदकगण ने बार–बार फ्लेट के अनुबंधित राशि संपूर्ण प्रतिफल व अतिरिक्त निर्माण कराये कार्यों व बकाया चार्जेस आदि खातानुसार बकाया राशि रूपये 5,57,400/– व अतिरिक्त निर्माण की राशि प्रत्येक फ्लैट हेतु रूपये 3,50,000/– में से बकाया राशि रूपये 2,95,000/– की मांग अपने प्रतिनिधियों को भेजकर व मोबाईल के माध्यम से की गई। फ्री पार्किंग के ओपन स्पेस के अतिरिक्त यदि कवर्ड पार्किंग आबंटन कराना चाहते हैं, तो उसकी दशा में अतिरिक्त राशि रूपये 2,50,000/– देय होगा। इस प्रकार कवर्ड पार्किंग प्राप्त करने की दशा में अनावेदकगण, आवेदिका से कुल राशि रूपये 11,02,400/– प्राप्ति की हकदार हैं। कवर्ड पार्किंग आबंटन न कराने की दशा में अनावेदकगण रूपये 8,52,400/– खातानुसार प्राप्ति के अधिकारी हैं। आवेदिका द्वारा खाता अनुसार बकाया राशि की भुगतान नहीं करने से अनुबंध की कंडिका–3 अनुसार आवेदिका द्वारा राशि स्वंय भुगतान नहीं किया गया व आधिपत्य स्वयं नहीं लिया गया है। दुर्भावनावश उक्त प्रकरण बिना आधार के प्रस्तुत किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। यह विशेष विचारणीय है कि इकरारनामा दिनाँक 18. 12.2014 की कंडिका–3 में स्पष्ट शर्त है कि ''फ्लैट के संपूर्ण राशि भुगतान करने के बाद ही पक्षकार क्रमांक–2 (अर्थात् आवेदिका) फ्लैट का कब्जा प्राप्त करने के

अधिकारी होंगे।'' इस प्रकार आवेदिका द्वारा स्वयं करार की शर्तों का पालन नहीं किया गया है, इसलिये उसके द्वारा करार के किसी भी शर्त का लाभ नहीं लिया जा सकता है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष ऐसा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह सिद्ध हो कि आवेदिका ने राशि भुगतान कर फ्लैट के कब्जा/आधिपत्य लेने ठोस कदम उठाया था और करार में अतिरिक्त निर्माण आदि की राशि भुगतान हेतु कोई प्रयास किया गया था। इस प्रकार आवेदिका की त्रुटि लापरवाही एवं पूर्ण प्रतिफल राशि भुगतान करने के कारण व उसके द्वारा विलंब करने से तथा आवेदिका द्वारा आज दिनाँक तक भी फ्लैट के संपूर्ण राशि भुगतान नहीं किया गया है। जबकि फ्लैट का निर्माण पूर्ण समय पर हो चुका था। ऐसी स्थिति में अनुबंध के प्रावधानों के अनुसार एवं विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के अनुसार आवेदिका किसी भी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति की अधिकारी नहीं है तथा अधिनियम अनुसार भी आवेदिका जब तक पूर्ण प्रतिफल राशि भुगतान नहीं करता है, तो अनुबंध की शर्तों के पालन न करने से व शर्तों के विपरीत किसी भी प्रकार के अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। अतः अनावेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा ''वास्तु शिखर'' नामक अपार्टमेंट/प्रोजेक्ट सभी आवश्यक अनुमति, शासकीय, विभागीय अनुज्ञा लेकर बहुमंजिला परिसर का निर्माण किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा अपने प्रोजेक्ट के संबधं में कंडिका में वर्णित भूमि/संपत्ति पर सभी नियमों का पालन कर सभी आवश्यक विभागीय अनुकत उपरांत निर्माण कार्य प्रारंभ किया है। व आवेदिका ने उक्त प्रोजेक्ट के अरावली टॉवर के फ्लैट क्रमांक–एबी–110 को क्रय करने का इकरारनामा दिनाँक 18.12.2014 को कर अनुबंधित राशि रूपये 22,50,000/– फ्लैट की कीमत तय किया व अनुबंध अनुसार सुविधा हेतु ही करार किया गया है। इस प्रकार आवेदिका करार में वर्णित सुविधा के प्राप्ति का विधिवत् अधिकारी तब होगा, जब करार में वर्णित संपूर्ण राशि व अतिरिक्त निर्माण व चार्जेस आदि की राशि भुगतान कर दिया जाता है। उक्त कंडिकाओं के शेष कथन भ्रामक असत्य व काल्पनिक होने के कारण पूर्णतः व स्पष्टतः अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पब्लिक ऑफर द्वारा 24 माह में प्रोजेक्ट पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने के कथन को अस्वीकार किया गया है। रूपये 22,50,000/– में फ्लैट के साथ–साथ अतिरिक्त निर्माण व्यय, कवर्ड पार्किंग शुक्ल, सर्विस चार्ज, ट्रांसफार्मर चार्ज, सोसायटी चार्ज, चॉईस लोकेशन चार्ज, विद्युत मीटर व उसके विभाग आदि के चार्ज समाहित किया गया है, आवेदिका के इस कथन को अस्वीकार किया गया है। उक्त फ्लैट की कीमत में उक्त सभी शुल्क समाहित नहीं है। उक्त सभी हेतु क्रेता को

अतिरिक्त राशि देनी होगी। स्पष्ट बताया गया है कि पार्किंग सभी के लिये परिसर के भीतर ओपन एरिया में होगी व यदि किसी को कवर्ड पार्किंग प्राप्त करना है, तो उसकी राशि भी पृथक से देनी हो। खातानुसार अनावेदकगण आवेदिका से कुल राशि रूपये 11,02,400/– प्राप्ति के हकदार हैं। कवर्ड पार्किंग आबंटन न कराने की दशा में अनावेदकगण रूपये 8,52,400/– खातानुसार प्राप्ति के अधिकारी है। ब्रोशर में वर्णित अतिरिक्त भुगतान योग्य सुविधा हेतु करार आवेदिका ने किया है। अपितु करार में उल्लेखित सभी सुविधा उपलब्ध है तथा वर्तमान में लिफ्ट लगाने वाले कंपनी के कार्य एक दो टॉवर में शेष है, कार्य जारी है। आवेदिका को सभी सुविधा जो करार में वर्णित है, फ्लैट के आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् उपयोग कर सकता है। आवेदिका के क्रय किये गये फ्लैट करार दिनाँक से 24 माह के भीतर पूर्ण हो चुके है, किन्तु उनके द्वारा अतिरिक्त निर्माण व कार्य करवाया गया है। दो फ्लैट को मिला एक बनाने का कार्य भी करवाया गया है और उसकी राशि का भुगतान भी नहीं किया गया है, इसलिये आवेदिका अपने दोष त्रुटि हेतु अन्य को जवाबदार नहीं ठहरा सकती है। कथनों को प्रमाणित साक्ष्य द्वारा सिद्ध करने का भार आवेदिका पर है। आवेदिका व उसके बैंक ने दिनाँक 22.06.2016 तक कुल रूपये 17,50,000/– ही जमा किये हैं और फ्लैट हेतु खातानुसार रूपये 5,00,000/– वर्तमान में बकाया है, जिसमें सर्विस टैक्स, विद्युत चार्ज, सोसायटी चार्ज, कवर्ड पार्किंग प्राप्त करने पर उसका चार्ज, अतिरिक्त निर्माण चार्ज (प्रति फ्लैट रूपये 3,50,000/–) में से रूपये 55,000/– समायोजित करने पर रूपये 2,95,000/– का भुगतान करना शेष है। उक्त के बावजूद अनावेदकगण ने अपने उपभोक्ता को श्रेष्ठ सेवा देते हुये बिना पूर्ण राशि प्राप्त किये फ्लैट के बैनामा पंजीयन एक अच्छे डॉक्टर देखकर किया है। आवेदिका द्वारा रूपये 22,50,000/– में से रूपये 21,73,000/– का भुगतान कर दिया है, जो कि मिथ्या कथन है। आवेदिका से प्रकरण में रूपये 21,73,000/– की रसीद की पावती, विवरणी प्रस्तुत कराया जाना आवश्यक है। जबकि सत्यता यह है कि प्रकरण में आवेदिका कुछ रसीद, बैंक विवरण, सर्विस टैक्स की रसीद पेश की है, जिसके जोड़ने पर बैक के विवरण, जिसमें रसीद की राशि भी शामिल है, के राशियों में भिन्नता है। इस प्रकार प्रमाणित हो रहा है कि आवेदिका के कथन व दस्तावेजों में विरोधाभाष है। अतएव आवेदिका का आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका को अनावेदकगण ने स्पष्ट कथन कर भरोसा दिलाया है कि करार में वर्णित अनुसार राशियों का भुगतान करते रहे और समय पर फ्लैट का निर्माण पूर्ण होगा। किन्तु आवेदिका द्वारा समय पर राशि भुगतान नहीं की गई किन्तु आवेदक के डॉक्टर होने व अपने उपभोक्ता को अच्छी सेवा देने अनावेदकगण ने फ्लैट का निमार्ण नियत अवधि में पूर्ण कर लिया है, जिसे देखने के पश्चात् आवेदक ने अपने जीवनसाथी के नाम से फ्लैट जोड़ने व दो बेडरूम, दो बाथरूम, दोनों हॉल के निर्माण परिवर्तन कर दोनों फ्लैट

को जोड़ते हुये आर्च बनाने का कथन पहली बार मार्च, 2016 के प्रथम सप्ताह में किया है, उनके एजेंट द्वारा अनावेदक क्रमांक–1 से चर्चा की गई। चूँकि उक्त अतिरिक्त निर्माण में अतिरिक्त व्यय हो रहे है। दोनों फ्लैट मिलाकर लगभग रूपये 8,00,000/– आवेदक को सूचित किया गया, तब उनके एजेंट ने कहा कि वे प्रति फ्लैट रूपये 3,50,000/– तक देने राजी कर लेंगे। दोनों फ्लैट एबी–109 व एबी–110 को जोड़ने व अतिरिक्त निर्माण कार्य को प्रारंभ नहीं किया गया, उसके पश्चात् आवेदिका की ओर से दोनों फ्लैट के अतिरिक्त निर्माण हेतु कुल रूपये 7,00,000/– अर्थात् प्रत्येक फ्लैट हेतु रूपये 3,50,000/– के कार्य होना तय किया गया व उसके पश्चात् दिनाँक 31.03.2016 को अग्रिम रूपये 55,000/– प्रति फ्लैट हेतु नगद राशि जमा भी किया गया। अनावेदकगण द्वारा विशेष रूप से अस्वीकार किया गया है कि अनावेदकगण ने आवेदिका के साथ कोई धोखाधड़ी की, अनावेदकगण द्वारा कभी भी आवेदिका से कोई अतिरिक्त राशि मांग नहीं की गई। अपितु सत्य यह है कि अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त किये गये कार्य व खातानुसार राशि की ही मांग की गई थी तथा इस जवाब के माध्यम से उक्त राशियों की ही मांग की गई है।

अनावेदकगण को बकाया राशि आवेदिका द्वारा भुगतान किया जाता, तो उनको राशि भुगतान करने के दिवस ही फ्लैट का आधिपत्य सौंप दिया जाता, किन्तु आवेदिका ने अपने दायित्व का पालन नहीं किया गया व राशि भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त नहीं किया गया है। अतएव आवेदिका की त्रुटि हेतु अनावेदकगण को जवाबदार नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदकगण द्वारा यह भी अस्वीकार किया गया है कि रेरा अधिनियम का उल्लंघन किया है। अनावेदकगण को बकाया राशि आवेदिका द्वारा भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त करना चाहती हैं, तो फ्लैट वर्तमान में तैयार है व तत्काल आधिपत्य प्राप्त किया जा सकता है। उक्त फ्लैट करार दिनाँक से 24 माह के भीतर तैयार हो जाने के पश्चात् दोनों फ्लैट को जोड़े जाने संबंधी व अतिरिक्त निर्माण संबंधी कार्य दिनाँक 31.03.2016 को आवेदिका को सौंपा है, किन्तु बकाया राशि का भुगतान नहीं करने के कारण आधिपत्य प्राप्त नहीं कर सकी है। आवेदिका ने दिनाँक 31.08.2023 तक आधिपत्य की मांग कर विलंब हेतु 18 प्रतिशत ब्याज की मांग की गई है। ऐसी स्थिति में आवेदिका द्वारा फ्लैट की बकाया राशि व अतिरिक्त निर्माण की बकाया राशि रूपये 8,52,400/– भुगतान नहीं किया है व आधिपत्य प्राप्त नहीं किया है। ऐसी स्थिति में उक्त बकाया राशि रूपये 8,52,400/– मय 18 प्रतिशत ब्याज आवेदिका से अनावेदकगण प्राप्त करने अधिकारी है। आवेदिका के साथ अनावेदकगण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत कोई भी विधि विरूद्ध कार्य नहीं किया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के साथ अनुचित व्यापार, व्यवहार या कोई दुर्व्यवहार नहीं किया गया है। आवेदिका रिफंड या अन्य कोई भी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है। अतः अनावेदकगण द्वारा

प्राधिकरण से प्रार्थना किया गया है कि उक्त दस्तावेजों की मिलान करने हेतु अनुरोध किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन करते हुये लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि भुगतान नहीं करने पर भी बैनामा पंजीयन किया गया है। साथ अनुबंध की राशि पूर्ण भुगतान नहीं होने पर भी अतिरिक्त निर्माण किया गया है। अनुबंध की शर्तों के अनुसार आवेदिका ने राशि भुगतान नहीं की है। किन्तु उसके बावजूद अनावेदकगण द्वारा हमेशा सहयोग प्रदान किया गया है व निर्माण निरंतर जारी रखा गया है। जबकि इसके विपरीत आवेदिका द्वारा मिथ्या आधारों पर शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका को शिकायत में कोई भी वाद कारण प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका द्वारा अपने पूरे प्रकरण में यह कथन किया गया है कि वह बकाया राशि देने तैयार है, किन्तु अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त राशि की मांग की गई व पूर्ण सुविधायें निर्मित नहीं किया गया है। जबकि समस्त दस्तावेजों व जवाब, खाता आदि के अवलोकन से स्वतः प्रमाणित होता है कि आवेदक ने वर्ष 2016 के पश्चात् से कोई भुगतान नहीं किया गया है और ना ही फ्लैट का आधिपत्य प्राप्ति हेतु कोई पहल की है। अप्रैल–मई, 2023 के पूर्व न कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इस प्रकार यह प्रकरण समयावधि से बाधित है। प्रकरण में बकाया राशि भुगतान नहीं करने के कारण कोई भी वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। अतएव उक्त प्रकरण निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से प्रार्थना किया गया है कि खातानुसार बकाया संपूर्ण राशि का भुगतान कर फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदिका को निर्देशित किया जाए तथा आवेदिका पर कॉस्ट लगाने, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदकगण द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदिका द्वारा प्रतिउत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण को गुमराह किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में किया गया प्रतिवाद, मिथ्या, आधारहीन एवं तुच्छ है। उनका दावा है कि रूपये 11,02,400/– या रूपये 8,52,400/– प्राप्त करने के अधिकारी है। पूर्णतया आधारहीन एवं मिथ्या है तथा वह पक्षकारों के मध्य हुये समझौते के विरूद्ध है। आवेदिका ने सदैव संविदा के भाग का अनुपालन किया है और यह केवल प्रोजेक्ट पूर्ण करने में अनावेदकगण के पक्ष से हुई असफलता ही है कि आज दिनाँक तक आवेदिका को आधिपत्य नहीं दिया गया है। अनावेदकगण को उनकी गलती का लाभ लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अनावेदकगण आवेदिका द्वारा संलग्न किये गये अनुबंध निष्पादन में सहमत हुये है और इसलिये अनुबंध की विषय वस्तु को अस्वीकार नहीं कर सकते हैं। शिकायत के साथ संलग्न अनुबंध में स्पष्ट रूप से निर्धारित है कि पक्षकारों के मध्य हुई संविदा में समय सार है। अनावेदकगण

अनुबंध दिनाँक 18.12.2014 में उनके द्वारा दिये गये आश्वासन के तहत् 24 महीनों के भीतर प्रोजेक्ट विकास पूर्ण करने के लिये उत्तरदायी है। विद्युत संयोजन, पार्किंग इत्यादि के लिये अतिरिक्त भार के संबंध में अनावेदकगण द्वारा किये गये अस्वीकरण पूर्णतया मिथ्या एवं आधारहीन है तथा अनुबंध के विरूद्ध है। अनावेदकगण ने आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया है। सड़क का निर्माण नहीं किया गया है तथा आज दिनाँक तक ट्रांसफार्मर नहीं लगाया गया है। कोई व्यक्ति बिना बिजली संयोजन के फ्लैट में नहीं रह सकता है। आज दिनाँक तक लिफ्ट प्रारंभ नहीं की गई है, जिससे अनावेदकगण की असफलता दर्शित होती है। आवेदिका पूर्व में ही रूपये 21,73,000/– का भुगतान कर चुकी है। अनावेदकगण का प्रतिवाद कि रूपये 5,00,000/– अभी भी नहीं दिया गया है, पूरी तरह मिथ्या और आधारहीन है। अनावेदकगण आवेदिका से पैसा वसूल करना चाहते हैं तथा प्रोजेक्ट पूर्ण करने के इच्छुक नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि अनावेदकगण अपना जवाबदावा शिकायत की अन्तर्वस्तु को समझे बिना प्रस्तुत कर दिये हैं। आवेदिका द्वारा कोई अतिरिक्त निर्माण की मांग नहीं की गई है, अपितु आवेदिका केवल अनावेदकगण के द्वारा दिये गये आश्वासन पर फ्लैट क्रय करने को सहमत हुई थी कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका और उसके पति द्वारा क्रय किये गये दोनों फ्लैट के मध्य दीवाल को हटा दिया जाएगा। अनावेदकगण द्वारा यथा अभिकथित किसी अतिरिक्त निर्माण के लिये रूपये 55,000/– का अतिरिक्त प्रभार आवेदिका द्वारा कभी भुगतान नहीं किया है। जहाँ तक विद्युत मीटर एवं ट्रांसफार्मर लगाने से संबंधित विषयवस्तु का संबंध है। जब अभी तक ट्रांसफार्मर लगा ही नहीं है, तो परवर्ती मीटर संयोजन का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। कवर्ड पार्किंग के लिये अतिरिक्त प्रभार के संबंध में अनुबंध में कोई खण्ड नहीं है। वस्तुतः अनुबंध में उनके द्वारा यथा आश्वासन दिये गये केन्द्रीय कार धुलाई सुविधा के लिये कोई प्रबंध अभी तक अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। ब्रोशर में दर्शित मुख्य प्रवेश द्वार एवं सड़क आज दिनाँक तक निर्मित नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस के उत्तर से पूरी तरह स्पष्ट है कि वे अपने जवाब में कथन किये हैं कि प्रोजेक्ट कार्य दिसम्बर, 2018 तक पूर्ण हो गया है और अपने जवाब में कार्य अनुबंध दिनाँक से 24 माह के भीतर पूर्ण हो गया है। इससे दर्शित होता है कि अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण को गुमराह किया जा रहा है। अनावेदकगण किसी अतिरिक्त प्रभार के हकदार नहीं हैं। वस्तुतः आवेदिका शेष राशि रूपये 1,27,000/– का भुगतान करने के लिये हमेशा तैयार और इच्छुक है। प्राधिकरण के समक्ष अपने मिथ्या अभ्यावेदन से उन्होंने स्वयं को दण्डित किये जाने के लिये उत्तरदायी है तथा अपने गलत कार्यों के लिये आवेदिका को प्रतिकर देने के लिये उत्तरदायी हैं। अनावेदकगण आवेदिका से किसी राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। आवेदिका प्रस्तुत प्रकरण में दावा किये गये सभी अनुतोषों के लिये हकदार

हैं। अनावेदकगण अपने ब्रोशर द्वारा क्रेताओं को गुमराह किये हैं। फ्लैट को क्रय करने के लिये क्रेताओं को प्रलोभित करने हेतु ब्रोशर प्रकाशित किये हैं और उनके ब्रोशर के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण करने की अपेक्षा नहीं है। अनावेदकगण द्वारा जो कुछ कथन किया गया है, वह उनके कार्य के विरूद्ध है। अनावेदकगण अपने दायित्व को पूरा करने में असफल रहे हैं, उन्होंने समय पर कार्य पूर्ण नहीं किया है। आवेदिका द्वारा सविनय अनुरोध किया गया है कि वास्तविक स्थिति भौतिक सत्यापन द्वारा स्थापित की जा सकती है। अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक तक कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और किसी अतिरिक्त प्रभार के हकदार नहीं है। उन्होंने जान–बूझकर आवेदिका द्वारा किये गये भुगतान की गई पावती प्रस्तुत नहीं किया गया है और इसलिये उनके विरूद्ध उपधारणा बनता है कि वे मिथ्या कथन कर रहे हैं तथा अनावेदकगण अपना बैंक लेखा ब्यौरा प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे दर्शित होता है कि वे मिथ्या प्रतिरक्षा ले रहे हैं। अनावेदकगण द्वारा आज दिनाँक प्रोजेक्ट को पूर्ण नहीं किया गया है और उनके द्वारा अतिरिक्त प्रभार की मांग की जा रही है, जो पूर्णतया गैर कानूनी है, इसलिये आवेदिका उन उपचारों की पात्रता रखती है।

5. प्रकरण में सुनवाई प्रक्रम में दिनाँक 02.08.2023 को प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। दिनाँक 11.08.2023, दिनाँक 28.08.2023 व दिनाँक 11.09.2023 को अवसर प्रदान किया गया। दिनाँक 15.09.2023 को अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अवगत कराया गया कि प्रश्नाधीन फ्लैट तैयार है एवं आधिपत्य प्रदान किया जा सकता है, जबकि आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष कथन किया गया कि फ्लैट तैयार नहीं है, अस्तु प्राधिकरण द्वारा वस्तुस्थिति पर प्रतिवेदन प्राप्त किये जाने हेतु कमिश्नर नियुक्ति का आदेश प्रदान किया गया। दिनाँक 04.10.2023 को उभय पक्ष को कमिश्नर रिपोर्ट की प्रतिलिपि उपलब्ध कराई गई, जिस पर उभय पक्ष द्वारा कमिश्नर रिपोर्ट पर कोई प्रत्युत्तर देने के लिये अनिच्छा व्यक्त की गई। दिनाँक 13.10.2023 को उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। तर्क के दौरान प्रतिफल भुगतान के संबंध में सही जानकारी प्रस्तुत किये जाने की प्राधिकरण की अपेक्षा पर आवेदिका के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि आवेदन ज्ञापन में कुल राशि 21,73,000/– रूपये प्रदान किया जाना त्रुटिपूर्ण अंकित हो गया है, वास्तविक भुगतान की राशि 17 लाख रूपये है। फ्लैट की लागत 22,50,000/– रूपये है, इस प्रकार 5,50,000/– रूपये भुगतान किया जाना शेष है।

6. प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। अभिलेख का अध्ययन किया गया एवं कमिश्नर रिपोर्ट का भी अध्ययन किया गया।

अनुबंध पत्र दिनाँक 18.12.2014 की कंडिका–03 में यह स्पष्ट उल्लेखित है, कि फ्लैट की संपूर्ण राशि अदा करने के बाद भी पक्षकार क्रमांक–02 (आवेदिका) फ्लैट्स का कब्जा लेने की अधिकारी होंगे। यह आवेदिका द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि फ्लैट की संपूर्ण लागत राशि 22,50,000/– रूपये में से मात्र 17 लाख रूपये का भुगतान आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को किया गया है। अतः अधिनियम की धारा–19(6) का उल्लघंन किया गया है। आवेदिका का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है कि पति–पत्नी दोनों का फ्लैट आजू–बाजू होने के कारण दोनों फ्लैट को जोड़कर एक फ्लैट बनाकर दिये जाने का आश्वासन दिया गया था, जिसके कारण संपूर्ण लागत का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि अतिरिक्त निर्माण कार्य हेतु कोई राशि का भुगतान नहीं किया गया है। जबकि अनुबंध की कंडिका–11 में यह स्पष्ट उल्लेख है ''यह कि पक्षकार क्रमांक–02 अपने फ्लैट में उक्त निर्माण की विशिष्टताओं के अलावा जो भी अतिरिक्त निर्माण कार्य करना चाहेगें, उन्हें अपार्टमेंट के स्ट्रक्चर खड़ा होने के पश्चात् पक्षकार क्रमांक–01 अनावेदक को इसकी सूचना देनी होगी एवं उसका अतिरिक्त निर्माण लागत पक्षकार क्रमांक–01 को अग्रिम भुगतान करना होगा।'' अनुबंध की उक्त कंडिका से यह स्पष्ट है कि चूँकि अग्रिम भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये दिये गये आश्वासन के अनुरूप फ्लैट तैयार नहीं होने के कारण संपूर्ण लागत राशि का भुगतान नहीं किये जा सकने और विलंब के लिये आवेदिका की जिम्मेदारी नहीं होने का तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। अतः आवेदिका द्वारा आधिपत्य सौपें जाने के दिनाँक तक प्रतिफल भुगतान पर 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर की दर से ब्याज दिलाई जाने की राहत की माँग उचित नहीं है। चूँकि संपूर्ण लागत राशि का भुगतान अनुबंध की कंडिका के अनुसार आवेदिका द्वारा नहीं किया गया है, अस्तु कोई ब्याज राशि प्राप्ति की अधिकारी आवेदिका नहीं है।

कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार कव्हर्ड पार्किंग के संबंध में अनुबंध में कोई उल्लेख नहीं है। कव्हर्ड पार्किंग के लिये अतिरिक्त प्रभार दिये जाने पर पार्किंग उपलब्ध कराए जाने की सहमति अनावेदकगण द्वारा दी गई, जिस पर आवेदिका द्वारा सहमति व्यक्त की गई। आवेदिका द्वारा शिकायत में मुख्य रूप से यह मुद्दा उठाया गया है कि ट्रांसफार्मर स्थापित नहीं किया गया है, अतः प्रकाश व्यवस्था उपलब्ध नहीं कराई गई है। जबकि अनावेदकगण द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदिका को अस्थायी विद्युत कनेक्शन उपलब्ध है। कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार अनावेदकगण द्वारा औपचारिकताओं की पूर्ति कर आवेदन छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित को प्रस्तुत किया जाना बताया गया है। चूँकि अनावेदकगण द्वारा औपचारिकताओं की पूर्ति कर विद्युत वितरण के समक्ष राशि जमा की जा चुकी है। अग्रिम कार्यवाही छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी द्वारा की जानी है और स्थायी कनेक्शन उपभोक्ता द्वारा ही प्राप्त किया जाता है। वर्तमान

रहवासियों को अस्थायी विद्युत कनेक्शन उपलब्ध है। अतः आवेदिका की यह शिकायत कि प्रकाश व्यवस्था उपलब्ध नहीं कराई गई, ग्राहय योग्य नहीं है। सी.सी. टीवी कैमरा, जल आपूर्ति, सेंट्रल कार वॉश की सुविधा उपलब्ध होना, कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित है।

पॉवर बैकअप सहित लिफ्ट की सुविधा उपलब्ध नहीं होना, कमिश्नर रिपोर्ट में उल्लेखित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा तर्क के दौरान 03 से 06 महीने के मध्य लिफ्ट प्रस्थापित होना, प्राधिकरण को प्रतिवेदित किया गया है। किंतु प्रश्नगत् प्रोजेक्ट जी प्लस 4 से अधिक से अधिक तल निर्माण का प्रोजेक्ट है, इसलिये लिफ्ट की उपलब्धता अत्यावश्यक है। कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार फ्लैट तैयार है।

7. अतः प्राधिकरण द्वारा समग्र विचारण पश्चात् निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. आवेदिका शेष राशि 5,50,000/— रूपये अनावेदकगण को 03 माह के भीतर प्रदान करें। तदुपरांत तत्काल अनावेदकगण को आवेदिका को फ्लैट क्रमांक—AB110 का आधिपत्य प्रदान करें।
2. आवेदिका को सर्विस प्रभार की राशि अनावेदकगण को भुगतान करना होगा।
3. अनावेदकगण 03 माह के भीतर लिफ्ट प्रस्थापित कर उसका परिचालन प्रारंभ करें।
4. अनावेदकगण छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित से समन्वय स्थापित कर ट्रांसफार्मर लगवाने हेतु संपूर्ण प्रयास करें ताकि आवेदिका अस्थायी विद्युत कनेक्शन के स्थान पर स्थायी विद्युत कनेक्शन प्राप्त कर सकें।

सही/—	सही/—
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष