छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02433**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती गौरी बाई केंवट, पति–श्री जगराम केंवट,
पता–वार्ड–35, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,
राधाकृष्ण मंदिर के पास भदरापारा,
बालको नगर, जिला–कोरबा (छ.ग.) .... **आवेदिका**

<u>विरूद्ध</u>

डी.बी. इन्फ्राटेक,
द्वारा–श्री अजय शर्मा,
पता–परशुराम चौंक, गौरव पथ,
चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) .... **अनावेदक**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''डी.बी. तनिष्क'', सिवनी चौंक, चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270419000965

<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–27/01/2025)</u>

आवेदिका श्रीमती गौरी बाई केंवट, पति–श्री जगराम केंवट, पता–वार्ड–35, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी,वार्ड–35, प्रथम तल, मातृ छाया, अजय प्रिंटर्स के पास, भदरापारा, राधाकृष्ण मंदिर के पास भदरापारा, बालको नगर, जिला–कोरबा (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा मेसर्स डी.बी. तनिष्क से दिनाँक 04.09.2019 को उनके साथ समझौते के अनुसार रूपये 18,52,260/– के अनुबंध मूल्य के साथ प्लॉट नं. –ब्लॉक टाईप–ई–67 क्रय किया गया है। उक्त प्लॉट को 30 महीनों में निर्माण करने के लिये सहमत हुये थे। दिनाँक 04.09.2019 को अनावेदक द्वारा प्लॉट की रजिस्ट्री कर दी गई और पूरा काम करने के लिये रूपये 12,52,000/– अनुबंध तय हुआ था। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक हाउसिंग कॉलोनी का

निर्माण पूरा नहीं किया गया है। कंपनी के प्रतिनिधियों द्वारा दिनाँक 27.11.2023 को रूपये 02 लाख प्लॉट निर्माण कार्य के लिये अतिरिक्त राशि की मांग की गई। परन्तु मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आज दिनाँक तक ब्लॉक टाईप ई–67 का आधिपत्य की कोई जानकारी नहीं दी गई हे। मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा आधिपत्य नहीं देने के कारण मानसिक एवं शरीरिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा किये गये वायदे अनुसार प्लॉट निर्माण सहित आधिपत्य प्रदान करे।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति सह–जवाब में लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत में किये गये सभी कथन गलत, मिथ्या तथा अस्वीकार्य है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत समुचित रूप से नहीं बनाया गया है। चूँकि अनुबंध डी.बी. इन्फ्राटेक एवं आवेदिका के मध्य किया गया था। शिकायत के तथ्यों से स्पष्ट है कि डी.बी. तनिष्क प्रोजेक्ट का नाम है, जो रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270419000965 के रूप में छ.ग. रेरा में विधिवत् पंजीकृत है और उक्त प्रोजेक्ट की प्रस्तावित अंतिम दिनाँक 30.12.2024 है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन में कई कमियाँ है। आवेदिका माननीय प्राधिकरण के समक्ष तीन वर्ष की परिसीमा अवधि व्यतीत होने के पश्चात् जून, 2024 में आया है। क्योंकि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य विक्रय विलेख दिनाँक 04.09.2019 को निष्पादित किया गया है तथा निर्माण के लिये अनुबंध भी वर्ष 2019 में किया गया है, इसलिये शिकायत समय बाधित है तथा प्राधिकरण द्वारा ग्रहण नहीं किया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा वाद कारण को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किये बिना, आवेदिका अनावेदक को तंग करने के उद्देश्य से माननीय प्राधिकरण को आशयपूर्वक गुमराह किया गया है। आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड क्रमांक–ई–67 को पूरी तरह संतुष्ट होने तथा भूखण्ड का भौतिक निरीक्षण करने के पश्चात् क्रय किया गया है। इसके विपरीत पूर्व में आवेदिका द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 का अनुचित लाभ प्राप्त करने हेतु निरर्थक परिवाद प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका द्वारा मकान का पूर्ण प्रतिफल सहित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत खाता बही से यह दर्शित होता है कि रूपये 2,54,110/– शेष है तथा मकान के निर्माण अनुबंध के खण्ड–8 में कथित है कि

आवेदिका निर्धारित समय के भीतर पूर्ण राशि का भुगतान करने तक मकान का आधिपत्य नहीं ले सकता है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 अनुसार आबंटितियों के संघ को आवासीय प्रोजेक्ट को सौंपने में कभी कोई आपत्ति नहीं किया गया है। इस समय भी अनावेदक उक्त आवासीय प्रोजेक्ट को सौंपने के लिये तैयार है। आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के दूसरे आबंटितियों के साथ अवांछित तथा अतार्किक मांगों को उत्पन्न कर रहा है तथा अनुचित लाभों को प्राप्त करने हेतु अनावेदक पर आधारहीन तथा अवास्तविक मांगों को भी रख रहा है। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदिका पर अनुकरणीय लागत सहित शिकायत खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा अनावेदक को तंग करने के अप्रत्यक्ष रूप से अनावेदक के विरूद्ध निरर्थक शिकायत प्रस्तुत करने के लिये उक्त शुल्कों को जान–बूझकर भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका का यह कृत्य शिकायत के कथन से भी अभिपुष्ट होता है, जिसमें आवेदिका द्वारा प्रोजेक्ट में कोई विकास न होने का आधारहीन तथा अवास्तविक आरोप लगाया गया है। मकान के निर्माण अनुबंध में यह अभिकथित है कि ठेकेदार भुगतान योजना अनुसार पूरी तरह तथा सर्वोत्तम सामग्री एवं कार्य से 30 महीनों के भीतर आवासीय मकान को बनायेगा तथा पूर्ण करेगा। परन्तु आवेदिका द्वारा योजना के अनुसार भुगतान का अनुपालन नहीं किया गया है। इसके विपरीत आवेदिका की संरचना तैयार है तथा किये गये भुगतान के लिये अनावेदक की तरफ से संनिर्माण कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा आगे का भुगतान नहीं किया गया है तथा कोविड–19 वैश्विक महामारी से भी पूरा देश प्रभावित रहा था और संपूर्ण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ था। अनावेदक द्वारा संनिर्माण कार्य किया गया है और आवेदिका द्वारा भुगतान योजना के अनुसार नियमित भुगतान नहीं किया गया है। शिकायत के साथ संलग्न लेखा बही से भी स्पष्ट है कि भुगतान काफी लंबे अंतराल में थे, तो भी अनावेदक द्वारा बुकिंग किये गये मकान का निर्माण पूर्ण कर दिया गया है तथा बढ़ी हुई कीमत के साथ निर्माण कार्य पूरा करने हेतु आबद्ध है। अनावेदक द्वारा आवेदिका के मकान में अतिरिक्त निर्माण भी किया गया है। अनुबंध की खण्ड–II के अनुसार अतिरिक्त निर्माण कार्य की कीमत पारस्परिक सहमति की दरों के अनुसार अग्रिम रूप से दिया जाना था। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा प्रस्तुत लेखा बही में अनावेदक का कोई हस्ताक्षर नहीं है तथा उसे अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा कंडिवार जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदिका द्वारा किये गये अभिकथन पूरी अस्वीकार है। क्योंकि माननीय प्राधिकरण को प्रकरण सुनने की क्षेत्राधिकारिता नहीं है। प्रोजेक्ट ''डी.बी. तनिष्क'' रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों के अंतर्गत छ.ग. रेरा में विधिवत् पंजीकृत है। आवेदिका परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसार 3 वर्षों

की परिसीमा अवधि व्यतीत हो जाने के पश्चात् दिनाँक जून, 2024 को माननीय प्राधिकरण के समक्ष आया है। क्योंकि आवेदिका तथा अनावेदक के मध्य विक्रय विलेख दिनाँक 04.09.2019 को निष्पादित किया गया है तथा संनिर्माण के लिये अनुबंध भी वर्ष 2019 में किया गया है। परिसीमा अवधि को माफ करने के लिये कोई आवेदन भी परिवाद के साथ नहीं है। इसके अतिरिक्त परिवाद की विषय वस्तु पूरी तरह अस्वीकार है तथा अनावेदक भारत की विधि से आबद्ध व्यक्ति है तथा रेरा अधिनियम, 2016 सहित देश की सभी प्रभावी विधिओं से आबद्ध है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित सभी कर्तव्यों का अनुपालन किया गया है। इसलिये अनावेदक पर किसी प्रकार की कोई शास्ति आकर्षित नहीं होता है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 अनुसार आबंटितियों के संघ को आवासीय प्रोजेक्ट को सौंपने में कभी आपत्ति नहीं किया गया है एवं पूरी गति से प्रोजेक्ट का विकास किया जा रहा है। आवेदिका को अपने अभिकथनों को ठोस प्रमाण से साबित करना चाहिये। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि विस्तारण पूर्व में प्रदान किया गया है। प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–43, दिनाँक 14.05.2020 तथा परिपत्र क्रमांक–60, दिनाँक 26.07.2021 अनुसार विस्तारण प्रदान किया गया है। यह विस्तारण केवल अनावेदक के लिये ही नहीं था, अपितु छ.ग. रेरा के विचारण अनुसार रेरा अंतर्गत पंजीकृत सभी प्रोजेक्ट्स के लिये था। छ.ग. रेरा का स्वविवेकाधिकार है कि प्रोजेक्ट के आधार पर विस्तारण प्रदान करें, इसलिये किसी प्रोजेक्ट के संबंध में आवेदक द्वारा आधारहीन प्रार्थना नहीं की जा सकती है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आवेदिका के लिये मकान का निर्माण किया जा रहा है, उसे प्रतिफल की शेष राशि भुगतान करके आवेदिका द्वारा प्राप्त किया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा अनुकरणीय लागत लगाते हुये शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

– क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदिका का आवेदन है कि डी.बी. तनिष्क एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसमें आवेदिका भूखंड नंबर–ई–67 क्रय करते हुए आबंटिती है, अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में आवेदिका द्वारा क्रय किये गये भूखंड पर निर्माणकर्ता के रूप में संप्रवर्तक है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य हुए समझौते के अनुसार 18,52,260/– रूपये में निर्माण कार्य पूर्ण कर आवेदिका को आधिपत्य प्रदान करना था। किंतु

15,98,150/– रूपये भुगतान करने के उपरांत भी अभी तक निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। चूँकि निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है एवं अतिरिक्त राशि की मॉग की जा रही है। अतः उसे प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य दिलवाया जाए।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक आवेदिका के साथ अनावेदक का कोई अनुबंध नहीं हुआ है, अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है।

प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक PCGRERA270419000965 द्वारा पंजीकृत प्रोजेक्ट है। आवेदिका द्वारा समझौते का उल्लेख किया गया है, किंतु उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध संलग्न नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा तर्क के दौरान कथन किया गया है कि आवेदिका के साथ कोई अनुबंध अनावेदक द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है। तर्क में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा भू–संपदा की पूर्ण लागत का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्राप्त किया जाना शेष है। पूर्ण प्रतिफल भुगतान नहीं किये जाने के कारण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जा सकता है।

सुनवाई के दौरान आवेदिका के द्वारा स्वीकार किया गया कि उभय पक्ष द्वारा निष्पादित अनुबंध नहीं है। यद्यपि अनावेदक द्वारा अनुबंध किया गया था, किंतु उसे अपने पास ही रख लिया गया। इस तथ्य से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्राधिकरण के समक्ष अवलोकन एवं अध्ययन के लिए अनुबंध नहीं है। भूखंड क्रमांक–ई–67 रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 04.09.2019 द्वारा 6,00,000/– रूपये में श्री धीरेन्द्र बाजपेयी द्वारा आवेदिका को भू–संपदा प्रोजेक्ट में विक्रय किया गया है। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के पेज नंबर–03 में उल्लेखित है, ''Vendee has complied with the terms of agreement and paid to vender the aforesaid agreement to sell namely this some of rupees 6,00,000…… '' विक्रय विलेख के उक्त कंडिका से स्पष्ट है कि अनुबंध भूखंड विक्रय के लिए हुआ था, जिसका निष्पादन हो चुका है। आवेदिका द्वारा भूखंड के आधिपत्य प्राप्त करने में कोई आपत्ति एवं रोक टोक नहीं है। यद्यपि अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अध्ययन हेतु उपलब्ध नहीं है, यह अभिनिश्चित भी किया जाना संभव नहीं है, कि उक्त अनुबंध का सृजन भी हुआ था, क्योंकि अनावेदक द्वारा इंकार किया जा रहा है। अधिनियम की धारा–13 का उद्धरण निम्मानुसार हैः–

''संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना–(1)संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंडों या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा। (2) उप–धारा–(1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप्स में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाहय विकास संकर्मों की विशिष्टियॉ वे तारीखें जिन तक और वह रीति जिसमें यथास्थिति अपार्टमेंट भू–खंड भवन की लागत के मुद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने है और वह तारीख जिसको अपार्टमेंट भू–खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यक्तिक्रम की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियॉ जो विहित की जाऍं, विनिर्दिष्ट की जाएगी।''

अनावेदक द्वारा बिना अनुबंध निष्पादित किए भूखंड पर निर्माण कार्य किया गया है एवं प्रतिफल प्राप्त किया गया है, उक्त प्राप्त प्रतिफल निर्माण लागत के 10 प्रतिशत से अधिक है। आवेदिका द्वारा 15,98,150 रूपये का भुगतान किया जाना बताया गया है, जिसमें भूखंड की राशि 6,00,000/– रूपये सम्मिलित है। इस प्रकार यह तो स्पष्ट है कि लागत राशि का दस प्रतिशत बिना अनुबंध किए अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया है, अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–13 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। इसके लिए प्राधिकरण का अभिमत है, कि अनावेदक को अधिनियम की धारा–61 के अधीन शास्ति अधिरोपित की जाए।

बिना अनुबंध निष्पादन के क्या आवेदिका को कोई राहत प्रदान की जा सकती है एवं आवेदन का निराकरण किया जा सकता है? जब अधिनियम की धारा–13 में अनुबंध निष्पादित किये जाने का विशिष्ट एवं स्पष्ट उपबंध है और अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष है ही नहीं उस स्थिति में अनुबंध के विवादित कथ्यों के संबंध में कोई अभिनिश्चय प्राधिकरण द्वारा दिया जाना संभव नहीं है, कि कितने क्षेत्रफल में मकान का निर्माण होना था, कितनी लागत में निर्माण होना था, कब–कब किन परिस्थितियों में कितनी राशि का भुगतान किया जाना था, कौन सी शर्त का अनावेदक द्वारा उल्लंघन किया गया है, क्या समय–सीमा तय की गई थी, इन मुद्दों का निराकरण किया जाना संभव नहीं है। स्वतः आवेदिका द्वारा भी परिवाद पत्र में समय–सीमा एवं लागत का उल्लेख नहीं किया गया है।

अधिनियम की धारा–35 का आलंबन लिए जाने पर भी इन प्रश्नों का निराकरण संभव नहीं है, क्योंकि अनावेदक द्वारा तथ्यों से पूर्णतः इंकार किया जा

रहा है। स्पष्ट है कि अनुबंध के अभाव में निर्माण कार्य के लिए आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का संबंध स्थापित नहीं होता है, आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का संबंध भूखंड धारक के रूप में ही हैं, जिसके लिए विक्रय–विलेख का निष्पादन हो चुका है एवं आधिपत्य भी आवेदिका द्वारा कभी भी प्राप्त किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा कहा जा रहा है कि भूखंड का आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है।

आवेदिका द्वारा निम्नानुसार राहत की माँग की गई है:–परियोजना की समय–सीमा पहले ही बढ़ चुकी है, कृपया मामले पर ध्यान देवें और जब मेसर्स डी. बी. तनिष्क आपसे संपर्क करें तो कृपया उन्हें ई–67 के लिए अतिरिक्त विस्तार न देवें।

मैं बस इतना चाहती हूँ कि अनुबंध के समय मेसर्स डी.बी. तनिष्क कंपनी द्वारा दिये गये वादे के अनुसार प्लॉट पर मकान निर्माण का कार्य हो, कंपनी की गलती के कारण प्रोजेक्ट में देरी हो रही है और मै अतिरिक्त राशि का भुगतान करने लिए जिम्मेदार नहीं हूँ और मै भुगतान नहीं कर पाउंगी। मुझे उमीद है कि मेसर्स रेरा को मुझे इस मामले में न्याय प्रदान कराना चाहिए। क्योंकि मेरे पति श्री जगराम केंवट जो कि अब सेवानिवृत्त है। चूँकि मेसर्स डी.बी. तनिष्क द्वारा मकान नहीं देने के कारण आवेदिका किराये के मकान में रहना पड़ रहा है, जिसके कारण मानसिक एवं शारीरिक तनाव का सामना दिन प्रति दिन करना पड़ रहा है।

अतः आपसे विनम्र निवेदन है कि इस मामले को जितनी भी जल्दी हो सुलझावें ताकि मझे मेरा मकान/आवास मिल सके।''

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्रोजेक्ट पूर्ण करने की समयावधि व्यतीत हो चुकी है। अतः यदि संप्रवर्तक द्वारा परियोजना पूर्ण करने के संबंध में आवेदन किया जाता है, उस स्थिति में प्लॉट क्रमांक–ई–67 के लिये विस्तारण प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया जाए।

आवेदिका द्वारा यह याचित माँग प्राधिकरण के लिए उचित प्रतीत नहीं होता है, परियोजना का विस्तारण कई बिंदुओं पर निर्भर करता है, विकास कार्य पूर्ण किया जाना एवं आबंटितियों को दिए गए वचन के अनुरूप विकास कार्य पूर्ण करना व निर्माण करना प्राथमिक उद्देश्य होता है, आबंटिती द्वारा क्रय किए गए भूखंड पर मकान का निर्माण पूर्ण कर उसे आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है, इस पर संपूर्ण प्रोजेक्ट का भविष्य निर्भर नहीं करता है। परियोजना को सभी के हित में पूर्ण किया जाना अधिक आवश्यक होता है। अतः विस्तारण की अनुमति प्रदान नहीं किया जाए उक्त अनुतोष आवेदिका को प्रदान नहीं किया जा सकता है।

चूँकि अनुबंध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं है एवं आवेदिका द्वारा अनुबंध की शर्त का उल्लंघन के लिए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता है।

6. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा-13 के उल्लंघन किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-61 के अधीन रूपये 1,00,000/- की शास्ति अधिरोपित की जाती है, जिसे अनावेदक 45 दिवस के भीतर शासन के पक्ष में जमा करें। आदेश की प्रति न्याय निर्णायक अधिकारी प्राधिकरण को प्रेषित करते हुए आदेशित किया जाता है कि अधिरोपित शास्ति शासन के पक्ष में नियत समयावधि में जमा कराना सुनिश्चित करें।
2. प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अनुतोष प्रदान किये जाने के योग्य नहीं होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष