



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02395

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती स्नेहा गावड़े, पति—श्री अंकित रावणकर,
पता—ए/8/6, ग्रीन बीटल रेसीडेन्सी,
दीपक नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.)
द्वारा—आम मुख्त्यारनामा श्री अभय बालकृष्ण गावड़े,
पिता—श्री बालकृष्ण गावड़े,
पता—12/सी.के.सी.एस सेक्टर—8,
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) मेसर्स फिनिक्स इन्फ्रा इस्टेट इंटरनेशनल प्रा.लि.,
पता—16, कंदन सरिता, लोकमत चौक,
नागपुर (महाराष्ट्र)
- (2) श्री विमल चंद जैन, पिता—मानिक लाल जैन,
पता—22बी, साउथ एवेन्यू,
चौबे कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—2।

(प्रोजेक्ट— “रॉयल पाम एस्टेट”, अमलेश्वर, तह.—पाटन, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—23/07/2026)

आवेदिका श्रीमती स्नेहा गावड़े, पति—श्री अंकित रावणकर,
पता—ए/8/6, ग्रीन बीटल रेसीडेन्सी, दीपक नगर, जिला—दुर्ग (छ.ग.) द्वारा—आम
मुख्त्यारनामा श्री अभय बालकृष्ण गावड़े, पिता—श्री बालकृष्ण गावड़े, पता—12/सी.
के.सी.एस सेक्टर—8, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन
और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31 एवं छ.ग.
भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की

कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य एक अनुबंध करते हुये एक आवासीय प्रोजेक्ट रॉयल पाम में प्लॉट क्रमांक-बी-105 रकबा-1501 वर्गफुट मौजा ग्राम-अमलेश्वर, तहसील-पाटन, जिला-दुर्ग (छ.ग.) में स्थित खसरा क्रमांक-2/2, 12, 19/2 का भाग को दिनांक 18.02.2012 को बुक किया गया था, जिसे उभय पक्षकारगण संशोधन करते हुये प्लॉट क्रमांक-सी-58 रकबा-2399.89 वर्गफुट किया गया है, जिसे आवासीय योजना के तहत विकास कार्य करके दिया जाना था। आवेदिका द्वारा अनावेदक को उक्त प्लॉट की कीमत की प्रतिफल राशि रुपये 8,90,556/- में अनुबंध किया गया है और आवेदिका द्वारा उक्त प्लॉट की राशि अनावेदक को उनके दिये गये समय अनुसार किश्तों में अदा किया गया है। अनुबंध दिनांक 18.02.2012 के अनुसार उक्त प्लॉट का कब्जा एवं पंजीयन की कार्यवाही आज दिनांक तक नहीं किया गया है, आवेदिका द्वारा बार-बार पंजीयन बाबत अनावेदक से संपर्क किया गया है, परन्तु अनावेदक के द्वारा वर्तमान समय तक आवेदिका को न ही उक्त प्लॉट का पंजीयन कराया गया है और न ही कब्जा दिया गया है। अनावेदक के द्वारा उक्त प्लॉट का पंजीयन एवं कब्जा आवेदिका को दिनांक 18.02.2012 से 12 माह में दिलाया जाना था, चूंकि वर्तमान समय तक अनावेदक के द्वारा उक्त प्लॉट के संबंध में न पंजीयन की कार्यवाही की गई है और न ही कब्जा प्रदान किया गया है और न ही उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई विकास कार्य किया गया है और आवेदिका को उक्त प्लॉट के कब्जे के लिये अधिक समय तक और सामना करना पड़ सकता है, इसलिये आवेदिका अब उक्त प्लॉट लेने में इच्छुक नहीं है, इसलिये चूंकि अनावेदक के द्वारा समयानुसार प्लॉट का कब्जा एवं पंजीयन करके नहीं दिया गया है और न ही किसी प्रकार का कोई विकास कार्य किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 के अनुसार आवेदिका द्वारा अनावेदक को अदा की गई राशि को मय ब्याज दिलायी जावे। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचन की गई है। उक्त प्लॉट जिसे अनुबंध के तहत बुक किया गया है, अनावेदक द्वारा समयानुसार प्लॉट का कब्जा एवं पंजीयन करके नहीं दिया गया है और न ही विकास कार्य किया गया है, इसलिये अधिनियम की धारा-18 के अनुसार आवेदिका द्वारा अनावेदक को अदा की गई राशि को मय ब्याज दिलायी जावे या उक्त प्लॉट का पंजीयन की कार्यवाही करवा कर कब्जा प्रदान की जावे।

आवेदिका द्वारा दिनांक 27.06.2025 को संशोधित आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 इस परियोजना का भूमिस्वामी है और अनावेदक क्रमांक-1 इस परियोजना का प्रमोटर है और दोनों द्वारा मिलकर इस

परियोजना को संयुक्त रूप से प्रारंभ किया गया तथा पूरे लेन-देन में एक साथ शामिल रहे, क्योंकि बुकिंग के समय दोनों अनावेदक एक ही कार्यालय से कार्य कर रहे थे और आवेदिका तथा परियोजना के कई अन्य आबंटितियों को परियोजना के विकास का आश्वासन दिया गया था। दोनों पक्षों का समझौता ज्ञापन पहले से ही अभिलेख पर है। आवेदिका को इकाई बेचते समय अनावेदकगण द्वारा विभिन्न सुविधाओं का आश्वासन दिया गया था, जैसे कि चिन्ड्रन पार्क, फ्लावर गार्डन, टार रोड, जॉगर्स ट्रेक और स्ट्रीट लाईट्स। यहाँ तक कि उचित ड्रेनेज, बिजली, पानी, सड़क, स्ट्रीट लाईट्स जैसी मूलभूत सुविधाएँ भी अब तक अनावेदकगण द्वारा विकसित नहीं की गई हैं। यह आवेदिका और परियोजना के अन्य निवासियों के लिये अत्यंत चौंकाने वाली बात है कि संबंधित परियोजना के 13 वर्ष बाद भी अनावेदकगण द्वारा वादा की गई उपरोक्त सुविधाओं के प्रावधान का कोई संकेत नहीं है, जो संबंधित नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा जारी अनुमोदन पत्र, स्वीकृत ले-आउट और परियोजना के ब्रोशर में विशेष रूप से शामिल की गई थी। अनावेदक द्वारा अब तक परियोजना में विभिन्न सुविधाओं के लिये कार्य भी प्रारंभ नहीं किया गया है। यह उल्लेख करना अत्यंत प्रासंगिक है कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, दुर्ग (छ.ग.) द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्राप्त करने के बाद भी परियोजना का आज दिनांक तक प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन नहीं किया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन है। आवेदिका द्वारा बार-बार परियोजना की पूर्णता के लिये अनावेदक से संपर्क किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसे निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया और यहाँ तक कि आवेदिका के कॉल उठाना भी बंद कर दिया गया। अनावेदक की शुरुआत से ही दुर्भावनापूर्ण मंशा थी और परियोजना को पूर्ण करने तथा आवेदिका की इकाई का कब्जा सौंपने के बार-बार निवेदन के बावजूद अनावेदकगण द्वारा ऐसा नहीं किया गया, जिससे आवेदिका को अपनी समस्याओं के निवारण हेतु इधर-उधर भटकना पड़ा। कई अवसरों पर आवेदिका द्वारा अन्य परियोजना आबंटितियों के साथ मिलकर अनावेदक से उसके कार्यालय तथा परियोजना स्थल पर मुलाकात की गई और कम से कम परियोजना में मूलभूत सुविधाएँ प्रदान करने का अनुरोध किया गया, परन्तु अनावेदकगण द्वारा परियोजना के आबंटितियों के निवेदनों की पूर्णतः अनदेखी की गई। अनावेदकगण द्वारा अभी तक परियोजना की अधोसंरचना का पूरी तरह से विकास नहीं किया गया है और न ही परियोजना की आश्वस्त सुविधाएँ अब तक पूरी की गई हैं। अनावेदकगण द्वारा किये गये अधिकांश विकास कार्यों में गुणवत्ता की कमी है और कार्य घटिया निर्माण से किया गया है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि आवेदिका धारा-2(डी) के तहत एक आबंटिती है; विवरणिका 'Prospectus' की परिभाषा के अंतर्गत धारा-2(ज़1) में आती है और यह परियोजना "रायल पाम

एस्टेट” धारा-2(zn) के अंतर्गत भू-संपदा प्रोजेक्ट की परिभाषा में आती है, इसलिये अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11, 12 और 14 में उल्लेखित अपने दायित्वों के पालन हेतु बाध्य हैं। अनावेदकगण द्वारा परियोजना का प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन तक नहीं कराया जाता है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-3 के अनिवार्य प्रावधान का उल्लंघन हुआ है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा अधिनियम, 2016 की धारा-11 के प्रावधानों का शायद ही कोई अनुपालन किया गया है, जो प्रमोटर के कर्तव्यों एवं कार्यों को निर्दिष्ट करता है। ऐसी किसी वेबसाइट के निर्माण की कोई कोशिश नहीं की गई है, जैसा कि उक्त प्रावधानों में अनिवार्य किया गया है और भू-संपदा परियोजना की पंजीयन/स्थिति एवं अन्य विवरणों की आपूर्ति नहीं की गई है, जिससे अधिनियम, 2016 की धारा-59 और धारा-61 के प्रावधान लागू होते हैं, जो परियोजना की अनुमानित लागत के पाँच प्रतिशत तक के दंड का प्रावधान करते हैं। वर्तमान शिकायत अनावेदकगण द्वारा वर्ष 2021 से उनका साइट कार्यालय बंद करने और परियोजना में सभी विकास कार्य रोक दिये जाने के पश्चात् प्रस्तुत की गई है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपना संपर्क नंबर भी बदल दिया गया है और अनावेदक क्रमांक-02 जब भी उसके निवास पर संपर्क किया गया, तो किसी से मिलने से इंकार करता रहा। आवेदिका वर्ष 2021 से अनावेदकगण से परियोजना विकास पूर्ण कराने हेतु संपर्क करने का प्रयास करता रहा है, परन्तु कोई परिणाम नहीं निकला और ऐसे लापरवाह व्यवहार और अनुचित व्यापार प्रथा के कारण यह शिकायत प्रस्तुत की जा रही है। यह पूरी तरह अनुचित है कि अनावेदकगण द्वारा प्रारंभ में परियोजना में भूखण्ड बेचने हेतु विभिन्न सुविधाएँ ओर सुख-सुविधाएँ दिखाकर निवासियों को आकर्षित किया गया और बाद में उन्हें प्रदान नहीं किया गया, वह भी परियोजना की स्वीकृति के कई वर्षों पश्चात्। कुल विक्रय मूल्य में से रुपये 8,90,556/- की राशि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को पूर्व में ही भुगतान की जा चुकी है और शेष राशि 4,98,327/- की राशि समझौते के अनुसार परियोजना पूर्ण होने एवं पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किये जाने के समय देय थी। यह उल्लेखनीय है कि परियोजना में विकास कार्य वर्ष 2013 में पूर्णतः रुक गया था, जिसके संबंध में अब आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से कारण जानने का प्रयास किया गया, तब अनावेदकगण द्वारा स्वयं यह स्वीकार किया गया कि उनके ऊपर वित्तीय संकट आ गया है, जिसके कारण कार्य बाधित हुआ है। तत्पश्चात् भी परियोजना में कार्य अत्यंत धीमी गति से चलता रहा, जो आज तक अपूर्ण है। इस समस्त अवधि में विशेषकर वर्ष 2013 से लेकर 2021 तक आवेदिका द्वारा बार-बार अनावेदकगण से संपर्क कर कार्य पूर्ण करने एवं पंजीयन कराने हेतु निवेदन किया गया, किन्तु केवल आश्वासन दिया गया और कोई ठोस प्रगति नहीं की गई। यह तथ्य स्पष्ट करता है कि

आवेदिका की ओर से कोई चुक नहीं हुई है तथा परियोजना का अपूर्ण रहना अनावेदकगण की लापरवाही, वित्तीय अक्षमता एवं अनुचित व्यापार आचरण के कारण है। अतः आवेदिका की ओर से दावा निरंतर कारण कार्यवाही के अधीन है तथा यह शिकायत सीमाकाल के भीतर पूरी तरह विधिसम्मत है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18, 11 और 12 के अंतर्गत जब तक परियोजना का पूर्ण विकास एवं कब्जा विधिसम्मत रूप से प्रदान नहीं कर दिया जाता, तब तक प्रमोटर का दायित्व बना रहता है और विलंब हेतु आवेदिका को प्रतिदिन हानि हो रही है। अतः यह शिकायत समयसीमा में है और विलंब के लिये आवेदिका को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता।

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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन की कंडिका-1, 2, 3 एवं 4 में किये गये कथन औचित्यहीन एवं पश्चात्वर्ती सोच के तहत किये गये कथन हैं, अतः अस्वीकार है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र विधि अनुसार प्रस्तुत आवेदन पत्र नहीं है एवं उसके द्वारा विधि के प्रावधानों के तहत प्रस्तुत आवेदन पत्र नहीं है। आवेदिका द्वारा अपने आवेदन पत्र में कंडिका-4 में यह उल्लेखित किया गया है कि मूल शिकायत के अनुच्छेद-3(4) के पश्चात् कुछ अतिरिक्त आवश्यक कथनों, विधिक अधिकारों एवं कानूनी उल्लंघन को जोड़ना चाहता है, परन्तु उसके द्वारा उपरोक्त संबंध में विधि अनुसार आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा आवेदन पत्र का जो स्वरूप है, वह संशोधन आवेदन पत्र के स्वरूप में नहीं है। इस प्रकार से उपरोक्त आवेदन पत्र विधि अनुसार प्रस्तुत न होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। कंडिका-5 से 20 में किये गये कथन गलत होने की वजह से अस्वीकार है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाता है कि आवेदिका द्वारा पश्चात्वर्ती सोच के तहत कंडिका-5 से 20 में कथन किये गये हैं। आवेदिका द्वारा इन कंडिकाओं में किये गये कथन से संपूर्ण परिवाद का स्वरूप परिवर्तन हो रहा है और आवेदिका के द्वारा जो परिवाद प्रस्तुत किया गया है, उसके संपूर्ण स्वरूप में परिवर्तन हो रहा है। आवेदिका के द्वारा पश्चात्वर्ती सोच के तहत एवं प्रावधानों के विपरीत उपरोक्त आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो किसी भी स्थिति में स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि आवेदिका के द्वारा जो तथ्य उल्लेख किये गये हैं, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत अपरिपक्व शिकायत में सुधार करने हेतु तथा रेरा के

प्रावधानों के विपरीत प्रस्तुत आवेदन है। उपरोक्त संशोधन आवेदन में उल्लेखित तथ्यों से ही स्पष्ट है कि आवेदिका के द्वारा पूर्व में असत्य एवं झूठे आधारों पर शिकायत प्रस्तुत की गई थी। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत संशोधन आवेदन पत्र विधि के प्रावधानों का दुरुपयोग है तथा प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा लगातार प्रकरण में अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** “रॉयल पॉम एस्टेट” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है। दिनांक 18.02.2012 को उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में सेक्टर बी स्थित प्लॉट नंबर-105 क्षेत्रफल 1501 वर्गफीट उभय पक्ष द्वारा संशोधित सी-58 क्षेत्रफल 2399.89 के लिए 8,90,556/- रुपये अनुबंध करते हुए आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक-01 उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का डेवलपर है। अनावेदक क्रमांक-02 उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का भूमि स्वामी है। अनावेदक क्रमांक-02 एवं अनावेदक क्रमांक-01 के मध्य दिनांक 05.04.2010 को निष्पादित मेमोरैंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग के अनुसार अनावेदक क्रमांक-01 डीमड प्रमोटर है, जिनके द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा विकसित कर विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने हेतु अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 को अधिकृत किया गया है। आवेदिका एवं अनावेदक पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा अनावेदक पक्ष के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि अनुबंध दिनांक 18.02.2012 के अनुसार प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख करने की कार्यवाही एवं आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अनुबंध दिनांक 18.02.2012 से 12 माह के भीतर पंजीयन कब्जा दिलाया जाना था। प्रमोटर डेवलपर द्वारा प्रोजेक्ट में विकास कार्य नहीं किया गया है। जिससे अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अस्वीकार किया गया है एवं अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है, चूंकि अधिनियम के अधीन उभय पक्ष में विवाद की स्थिति है।

प्रकरण में दिनांक 13.11.2024 को प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट को ऑनगोईंग प्रोजेक्ट माना गया है एवं कालसीमा के भीतर माना गया था, जिसे माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा कालसीमा पर पुर्नविचार करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया। किंतु ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के संदर्भ में कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया। अतः प्राधिकरण का निष्कर्ष अंतिम है। अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक-296/2024 में कालसीमा के प्रश्न को पुर्ननिश्चित करने का निर्देश दिया गया है, कालसीमा पर उभय पक्ष को सुना गया। साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। उभय पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। चूँकि अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक क्रमांक-02 के दिनांक 05.04.2010 को निष्पादित मेमोरेंडम ऑफ अंडरस्टैंडिंग निष्पादित हुआ है, जिसमें अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को अपने भूमि स्वामी स्वत्व की भूमि पर कॉलोनी विकास कर विक्रय करने की अनुमति प्रदान की गई है, जिसके परिपेक्ष्य में आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को प्रतिफल भुगतान किया गया। आवेदिका के अनुसार अभी तक भू-संपदा प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं हुआ है। सक्षम प्राधिकारी ग्राम निवेश द्वारा अभिन्यास स्वीकृत किया गया है और उक्त प्रोजेक्ट को प्राधिकरण में पंजीकरण भी नहीं करवाया गया है, जबकि यह पंजीयन योग्य भू-संपदा प्रोजेक्ट है। कॉलोनी विकास का प्रलोभन देकर भूखंड विक्रय करने एवं अद्यतन विकास नहीं करने के कारण प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

माननीय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय का एम.ए. नंबर-173/2023 श्रीमती निधि साव विरुद्ध ग्रीनअर्थ इंफ्रावेचर लिमि. में पारित निर्णय दिनांक 16.04.2026 के शीर्ष नोट में "Article 137 of Limitation act will not be applicable to a complaint u/s 31(1) of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 file before the Real Estate Regulatory Authority (RERA)." अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि निष्पादित अनुबंध के अनुसार प्लॉट का पंजीयन कर कब्जा दिलाया जाए एवं धारा-18 के अनुसार ब्याज दिलाई जाए। प्रकरण में अनावेदक द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई जिसका निराकरण दिनांक 25.09.2024 को प्राधिकरण द्वारा किया गया।

सुनवाई के दौरान दिनांक 08.06.2026 को उभय पक्ष अनावेदक क्रमांक-02 आवेदिका द्वारा प्रकरण में समझौता पत्र प्रस्तुत करने का आवेदन पत्र

प्रस्तुत किया गया है। दिनांक 15.06.2026 को उभय पक्ष के मध्य समझौता पत्रक प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-02 एवं आवेदिका के मध्य का समझौता पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः समझौता पत्र इस आदेश का अंग होगा, जब तक कि समझौता पत्रक में ऐसे कोई कंडिका न हो किसी प्रचलित विधि के अनुरूप न हो।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समझौता पत्र प्रकरण में आदेश का अंग मानते हुए प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदक क्रमांक-02, आवेदिका को 8,90,556/— रुपये चेक क्रमांक-702062, दिनांक 15.09.2026 Raipur Urban Mercantile Co-operative Bank Ltd., रवि भवन, ब्रांच रायपुर द्वारा भुगतान करेगा।
 2. अनावेदक क्रमांक-02 चेक का क्लीरेंस सुनिश्चित करेंगे।
 3. अनावेदक क्रमांक-02 समझौता राशि भुगतान होने के उपरांत समस्त दायित्वों से मुक्त हो जाएगा।
 4. समझौता राशि भुगतान के पश्चात् प्रश्नगत भूखंड पर अनावेदक क्रमांक-02 का पूर्ण स्वामित्व होगा व आवेदिका का कोई दावा एवं दखल नहीं होगा।
 5. अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध पृथक से परिवाद प्रस्तुत करने की लिबर्टी आवेदिका को प्रदान की जाती है।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष