



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

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2025-03209

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री नासिर अहमद कुरैशी, पिता—नवाबुद्दीन,  
पता—क्वॉ. नं.—45, आदर्श नगर,  
कुशमुण्डा वार्ड नं.—55, जिला—कोरबा (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

(1) मेसर्स स्वराज बिल्डकॉन,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्री आशुतोष परमार,  
पता—मकान नं.—13, रोड नं.—16,  
प्रगति नगर, रिसाली, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

(3) मेसर्स आर.एन. रियालटीज,  
द्वारा—पार्टनर श्री धवल पटेल,  
पता—415, रीना कॉम्प्लेक्स, रामदेव नगर,  
नथानी स्टील के सामने,  
विद्या विहार (वेस्ट) मुंबई (महाराष्ट्र)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री डेरेश्वर बंजारे, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“आशीर्वाद अपार्टमेंट”, कोहका, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA151018000801

आदेश

(दिनांक—11 / 05 / 2026)

आवेदक श्री नासिर अहमद कुरैशी, पिता—नवाबुद्दीन, पता—क्वॉ. नं.—45, आदर्श नगर, कुशमुण्डा वार्ड नं.—55, जिला—कोरबा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-01 भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zm) के अंतर्गत एक रियल एस्टेट एजेंट है, जो पंजीकृत है और स्वराज बिल्डकॉन के नाम से पंजीकृत है, जिसके स्वामी श्री निखिल परमार है और यह विभिन्न रियल एस्टेट परियोजनाओं की बिक्री एवं खरीद की सुविधा प्रदान करने और विपणन के व्यवसाय से संलग्न है। अनावेदक क्रमांक-02 ग्राम-कोहका/फरीद नगर-7 जिला-दुर्ग (छ.ग.) में स्थित "आशीर्वाद अपार्टमेंट" नामक एक आवासीय परियोजना का प्रमोटर है, जिसका रेरा पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA15101800801 है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के साथ प्लैट क्रमांक-सी-201 आशीर्वाद अपार्टमेंट, दुर्ग नगर, कोहका, भिलाई, जिला-दुर्ग की बिक्री के लिये दिनांक 30.11.2023 के समझौते की एक प्रति संलग्न है। उक्त समझौते की शर्तों के अनुसार प्लैट के लिये कुल विक्रय मूल्य रुपये 32,51,000/- निर्धारित किया गया था, जिसके बदले आवेदक द्वारा रुपये 15 लाख की अग्रिम राशि का भुगतान किया गया है, जो उक्त समझौते के खण्ड-3 में विधिवत् दर्ज है। इसके अतिरिक्त इस खण्ड में यह भी दर्ज है कि दिनांक 07.11.2023 को आर.टी.जी.एस. के माध्यम से रुपये 10 लाख का भुगतान किया गया और दिनांक 30.11.2023 को आर.टी.जी.एस. के माध्यम से रुपये 5 लाख का भुगतान किया गया। इसके अतिरिक्त दिनांक 11.10.2023 को नगद में रुपये 51,000/- का भुगतान किया गया। समझौते की यह शर्त रखी गई है कि उक्त प्लैट का पंजीकरण समझौते की तारीख से 18 महीने की अवधि के भीतर आवेदक के पक्ष में निष्पादित किया जायेगा और शेष विक्रय राशि आवेदक द्वारा उक्त अवधि के भीतर भुगतान की जायेगी। आवेदक द्वारा शेष राशि का भुगतान करने के लिये तैयार होने के बावजूद, अनावेदकगण द्वारा सहमत शर्तों के अनुसार कार्य करने में विफल रहे हैं और विक्रय विक्रय के पंजीकरण और आवेदक के पक्ष में कब्जा सौंपने की दिशा में आवश्यक कदम उठाने में लापरवाही बरती है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से व्यक्तिगत रूप से और टेलीफोन पर बार-बार समझौते में किये गये दायित्वों के अनुपालन का अनुरोध किया गया है। हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा जवाब देने में विफल रहे हैं और जान-बूझकर बिक्री विलेख के निष्पादन में विलंब की गई है। ऐसी बाध्यताओं से ग्रस्त होकर आवेदक द्वारा दिनांक 19.08.2025 के कानूनी नोटिस के माध्यम से अनावेदकगण से विक्रय विलेख के पंजीकरण का औपचारिक अनुरोध किया गया था। यद्यपि अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया है। उपरोक्त अनावेदकगण की निष्क्रियता और विफलता से व्यथित होकर जिसके कारण आवेदक को अत्यधिक मानसिक, वित्तीय और शरीरिक कठिनाई हुई है। आवेदक को वर्तमान शिकायत के माध्यम से इस प्राधिकरण से संपर्क करने के लिये विवश होना पड़ा है। अनावेदकगण के उक्त कृत्य से व्यथित होकर आवेदक यह शिकायत प्रस्तुत कर रहा है। रेरा के प्रावधानों के उल्लंघन का

संख्यात्मक क्रम इस प्रकार है :- (क) अनावेदकगण द्वारा अनुबंध की तारीख से 18 महीने की निर्धारित अवधि के भीतर फ्लैट नंबर-सी-201 का विक्रय विलेख निष्पादित करने और आवेदक को कब्जा सौंपने में विफल रहे हैं, जो अनुबंध की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। अनोवदकगण को निर्देशित किया जाये कि आशीर्वाद अपार्टमेंट स्थित फ्लैट नंबर-सी-201का कब्जा आवेदक को सौंप दे। अन्यथा अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार ब्याज और मुआवजे सहित रूपये 15,51,000/- की राशि वापस करें। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि प्रारंभ में वर्तमान अनावेदक, आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत में किये गये सभी कथनों को निराधार, काल्पनिक और तथ्यों के विपरीत मानते हुये अस्वीकार किया गया है। इसके अतिरिक्त जब तक कि उन्हें विशेष रूप से सत्य स्वीकार न किया जाये, तब तक उन्हें स्पष्ट रूप से अस्वीकार और विवादित माना जाये। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 के संबंध में आवेदक द्वारा रिकार्ड पर रखे गये दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निष्पादित किया गया था। आशीर्वाद अपार्टमेंट के फ्लैट नंबर-सी-201 के लिये दिनांक 30.11.2023 को एक कथित बिक्री समझौता किया गया था। हाँलाकि यह ध्यान देने योग्य है कि संबंधित परियोजना के प्रमोटर यानी वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 दिनांक 30.11.2023 के उस कथित बिक्री समझौते में पक्षकार भी नहीं है और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के साथ दिनांक 30.11.2023 को यह कथित समझौता किया गया था, जिसमें आवेदक द्वारा आशीर्वाद अपार्टमेंट, दुर्ग का वैध स्वामी होने का दावा किया गया था। आवेदक इस तथ्य से भलीभाँति अवगत है कि उसने दिनांक 30.11.2023 के उस कथित बिक्री समझौते को ऐसे व्यक्ति के साथ निष्पादित किया गया है, जो दिनांक 30.11.2023 के कथित बिक्री समझौते में उल्लेखित संपत्ति का वैध स्वामी भी नहीं है। इसके अतिरिक्त यह और भी आश्चर्यजनक हो जाता है कि दिनांक 30.11.2023 का कथित विक्रय समझौता न तो संबंधित उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत है और न ही लोक नोटरी द्वारा विधिवत् प्रमाणित है, जिससे दिनांक 30.11.2023 के कथित विक्रय

समझौते की प्रामाणिकता और वास्तविकता तथा अनावेदक क्रमांक-1 की पहचान संदिग्ध हो जाती है, क्योंकि यह वास्तव में सुनिश्चित नहीं किया जा सकता है कि क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वास्तव में आवेदक के साथ दिनांक 30.11.2023 का ऐसा कथित विक्रय समझौता किया गया था या नहीं। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता है कि आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 अर्थात् अनावेदक क्रमांक-2 को झूठा फंसाने के एकमात्र गुप्त उद्देश्य से एक दूसरे के साथ मिलीभगत करके दिनांक 30.11.2023 का कथित विक्रय समझौता किया गया था। इसके अतिरिक्त तर्क के लिये यह मान भी लिया जाये कि अनावेदक क्रमांक-2 यदि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक के साथ दिनांक 30.11.2023 को कथित विक्रय समझौता निष्पादित किया गया था, तो यह प्रश्न कि क्या ऐसा समझौता व्यक्तिगत क्षमता में या अनावेदक क्रमांक-1 के स्वामी की क्षमता में निष्पादित किया गया था। वर्तमान शिकायत के निर्णय के लिये महत्वपूर्ण है और यह संबंधित दीवानी न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में आता है, क्योंकि दिनांक 30.11.2023 के कथित विक्रय समझौते की प्रामाणिकता और वास्तविक का निर्धारण विशुद्ध रूप से दीवानी प्रकृति का मामला है, इसलिये इसमें निहित कारणों से प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 की सामग्री को स्पष्ट रूप से और निश्चित रूप से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 दिनांक 30.11.2023 के कथित बिक्री समझौते से अपरिचित है और कथित धन लेन-देन से भी अपरिचित है। वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि वह कथित धन लेन-देन से आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य पूरी तरह अपरिचित है। इसके अतिरिक्त आवेदक स्वयं अवैध में लिप्त रहा है, क्योंकि सावधानीपूर्वक यह जानते हुये भी कि अनावेदक क्रमांक-1 संबंधित परियोजना का सही मालिक नहीं है, आवेदक द्वारा अपनी मर्जी से दिनांक 30.11.2023 को एक कथित बिक्री समझौता निष्पादित किया गया, जो स्वयं एक अवैध और धोखाधड़ीपूर्ण गतिविधि है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को देखने पर यह भी प्रतीत होता है कि दुर्ग स्थित आशीर्वाद अपार्टमेंट्स के फ्लैट क्रमांक-सी-201 के विरुद्ध उक्त राशि हस्तांतरित करने के बजाय, आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदक कुछ अन्य संदिग्ध व्यवसायिक गतिविधियाँ में लिप्त रहा है, जिनका अपार्टमेंट सी-201 आशीर्वाद अपार्टमेंट के दिनांक 30.11.2023 के कथित विक्रय समझौते से कोई संबंध नहीं है। इन गतिविधियों में कुछ वित्तीय लेन-देन शामिल है। इन संदिग्ध गतिविधियों और लेन-देन को वैध ठहराने के लिये, आवेदक द्वारा जान-बूझकर और दुर्भावनापूर्ण

ढंग से दिनाँक 30.11.2023 के कथित विक्रय समझौते के निष्पादन का आवरण चढ़ाया गया है, जिससे वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 को झूठा फंसाया जा सके, जो आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य कथित रूप से हुये सभी लेन-देन से पूरी तरह अपरिचित है। अतः उपरोक्त कारणों से प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये, क्योंकि आवेदक के कथित कथनों से वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 के साथ किसी भी प्रकार का संबंध प्रकट नहीं होता है, क्योंकि वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 को आबंटन प्राप्तकर्ता नहीं है।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदन की कंडिका-4.5 और 4.6 की विषयवस्तु संबंधित नहीं है और अनावेदक क्रमांक-2 दिनाँक 30.11.2023 के कथित विक्रय समझौते से पूरी तरह अपरिचित है, जिसके कारण अनावेदक क्रमांक-2 उस समझौते को पूरा करने के लिये बाध्य नहीं है, जिसका वह हिस्सा नहीं था। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा रिकार्ड पर रखे गये दस्तावेजों का अवलोकन करने से यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा जान-बूझकर और स्वेच्छा से अनावेदक क्रमांक-1 के साथ दिनाँक 30.11.2023 के कथित विक्रय समझौते पर हस्ताक्षर करके एक गैरकानूनी गतिविधि में लिप्त होने का निर्णय लिया गया है, जिससे वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 के साथ इसका संबंध स्थापित करने में वह विफल रहा है, जिसके कारण न्याय के हित में प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 और 4.8 की सामग्री झूठी, भ्रामक और फर्जी होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। निम्नलिखित सामग्री को विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा बार-बार अनावेदकगण से व्यक्तिगत रूप से और टेलीफोन पर समझौते में किये गये दायित्वों के अनुपालन का अनुरोध किया गया था, हाँलाकि अनावेदकगण से कोई जवाब नहीं दिया गया और जान-बूझकर विक्रय विलेख के निष्पादन में विलंब की गई। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि "इस प्रकार विवश होकर आवेदक द्वारा दिनाँक 19.08.2025 के कानूनी नोटिस के माध्यम से अनावेदकगण से विक्रय विलेख के पंजीकरण के लिये औपचारिक रूप से अनुरोध किया गया था, हाँलाकि अनावेदकगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया।"

वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि आवेदक यह साबित करने में बुरी तरह विफल रहा है कि उसका वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 के साथ किसी भी प्रकार का संचार हुआ था। इसके अतिरिक्त दिनाँक 19.08.2025 के कथित कानूनी नोटिस के संबंध में यह न केवल निर्णायक और अप्रमाणिक है, बल्कि कथित तौर पर अनावेदक क्रमांक-1 को संबोधित किया गया था और इसमें कहीं भी वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 का नाम

और विवरण प्राप्तकर्ता के रूप में अंकित नहीं है। इन परिस्थितियों को देखते हुये, यह स्पष्ट हो जाता है कि वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुये कथित घटनाक्रमों से अनभिज्ञ था, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदन की कंडिका-4.9 और 4.10 की सामग्री काल्पनिक, झूठी और मनमानी होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। निम्नलिखित सामग्री को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि “ अनावेदकगण की उपरोक्त निष्क्रियता और विफलता से व्यथित होकर जिसके कारण आवेदक को अत्यधिक मानसिक, वित्तीय और शरीरिक कठिनाई हुई है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि “अनावेदकगण द्वारा अनुबंध की तारीख से 18 महीने की निर्धारित अवधि के भीतर फ्लैट नंबर-सी-201 का विक्रय विलेख निष्पादित करने और आवेदक को कब्जा सौंपने में विफल रहे हैं, जो अनुबंध की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है।” वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 दिनांक 30.11.2023 के कथित विक्रय समझौते कथित धन लेन-देन और कथित संचार का कहीं भी हिस्सा नहीं था, जिसके कारण वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 आवेदक को अत्यधिक मानसिक, वित्तीय और शरीरिक कष्ट पहुँचाने का दोषी नहीं ठहराया जा सकता है और इन्हीं कारणों से वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 अनुबंध की शर्तों का उल्लंघन करने का दोषी नहीं ठहराया जा सकता है, क्योंकि वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 कथित समझौते का पक्षकार ही नहीं था। दिनांक 30.11.2023 के कारण वर्तमान शिकायत को प्राधिकरण द्वारा खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा आवेदन की कंडिका-5 की सामग्री काल्पनिक, भ्रामक और झूठी होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। निम्नलिखित सामग्री को विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि “ आशीर्वाद अपार्टमेंट स्थित फ्लैट नंबर-सी-201का कब्जा आवेदक को सौंप दे। अन्यथा अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार ब्याज और मुआवजे सहित रूपये 15,51,000/- की राशि वापस करें।” यह अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य हुई सभी गतिविधियाँ और लेन-देन ऊपर उल्लेखित कारणों से प्रारंभ से ही अवैध और अमान्य है। इसके अतिरिक्त आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य जान-बूझकर की गई अवैध और अमान्य गतिविधियाँ वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 के दायित्वों को परिभाषित और रेखांकित नहीं करती हैं, क्योंकि वर्तमान अनावेदक क्रमांक-2 आवेदक और अनावेदक क्रमांक-1 मध्य हुई कथित गतिविधियों से पूरी तरह अपरिचित था,

जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को भारी जुर्माना सहित निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

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 आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** “आर्शीवाद अपार्टमेंट” एक भू-संपदा आवासीय परियोजना है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA151018000801 द्वारा पंजीकृत है, जिसका अनावेदक क्रमांक-02 संप्रवर्तक है व अनावेदक क्रमांक-01 प्राधिकरण में पंजीकृत रियल एस्टेट एजेंट है। उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा फ्लैट क्रमांक-सी 201, लागत 32,51,000/- रुपये के लिए अनावेदक क्रमांक-01 एवं आवेदक के मध्य अनुबंध निष्पादित किया गया। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि भू-संपदा फ्लैट क्रमांक-सी 201 के लिए आवेदक द्वारा 15,51,000/- रुपये का भुगतान करने के उपरांत भी आवेदक को भू-संपदा का विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान अनावेदकगण द्वारा नहीं किया गया है। प्रस्तुत परिवाद का प्रतिवाद अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा किया गया है। स्पष्ट है, कि उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा फ्लैट क्रमांक-सी-201 के लिए आंशिक प्रतिफल भुगतान के उपरांत भी आधिपत्य प्राप्त न होने की स्थिति में उभय पक्ष के मध्य विवाद निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है, कि प्रश्नगत भू-संपदा के लिए उनके द्वारा 15,51,000/- रुपये प्रतिफल का भुगतान किया गया है, किंतु आवेदक के पक्ष में न तो विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है, न ही आधिपत्य प्रदान किया गया है। अस्तु आवेदक की पक्ष में परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है। अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई है कि अनावेदकगण से भू-संपदा फ्लैट

क्रमांक-सी 201 का आधिपत्य आवेदक को प्रदान करवाया जाए अथवा आवेदक द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 15,51,000/- रुपये मयब्याज आवेदक को वापिस किया जाए।

प्राधिकरण द्वारा आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष के निराकरण के लिए निम्नांकित विनिश्चय बिंदु पर किया जाना आवश्यक है:-

**विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(1) क्या आवेदक द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक को भू-संपदा की लागत राशि का भुगतान किया जा चुका है?**

आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-01 के मध्य इकरारनामा दिनांक 30.11.2023 निष्पादित हुआ है, उक्त इकरारनामा भू-संपदा प्रोजेक्ट के संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक-02 एवं आवेदक के मध्य निष्पादित नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में उक्त अनुबंध की जानकारी से अस्वीकार किया गया है। यह उल्लेखनीय है, कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 रियल एस्टेट एजेंट एवं अनावेदक क्रमांक-02 रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक के मध्य किसी प्रकार कोई अनुबंध/प्राधिकार/अधिकृत होने संबंधी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रतिफल का भुगतान अनावेदक क्रमांक-01 जो कि भू-संपदा का स्वामी ही नहीं है, को किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 को ही भुगतान किया जाना स्वीकार किया गया है। अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कोई भी प्रतिफल प्राप्त होने से अस्वीकार किया गया है। चूंकि भू-संपदा की लागत राशि का भुगतान अनावेदक क्रमांक-02 को आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, इसलिए आवेदक को भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान किए जाने का अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है, न ही अनावेदक क्रमांक-02 को विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने हेतु निर्देश दिया जाना संभव है।

**विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(2) क्या आवेदक को भुगतान किए गए प्रतिफल 15,51,000/- रुपये मय ब्याज वापिस किए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा आदेशित किया जा सकता है?**

चूंकि अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट "आर्शीवाद अपार्टमेंट" के किसी भू-संपदा के लिए प्रतिफल प्राप्त करने हेतु अनावेदक क्रमांक-01 को अधिकृत नहीं किया गया है, न ही अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा कोई प्रतिफल प्राप्त किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण में से किसी को भी राशि वापसी किए जाने के लिए आदेशित किया जाना संभव नहीं है।

**विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(3) क्या प्राधिकरण आवेदक को कोई अनुतोष दिया जा सकता है?**

चूँकि अनावेदक क्रमांक-01 प्राधिकरण में पंजीकृत रियल एस्टेट एजेंट है, उनके द्वारा बिना किसी प्राधिकार के आवेदक से प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अधिनियम की धारा-10(ग)(आ) एवं (ई) का उल्लंघन किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध कार्यवाही किया जाना उचित है। आवेदक पृथक से सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रचलित विधि के अधीन अनावेदक क्रमांक-01 के विरुद्ध पृथक से कार्यवाही कर सकता है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है।
  2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि पंजीकृत भू-संपदा अभिकर्ता अनावेदक क्रमांक-01 श्री आशुतोष परमार के विरुद्ध अधिनियम की धारा-10(ग)(आ) एवं (ई) का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-62 के अधीन पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध करें।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष