छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03497**

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

श्री विनोद सिंघानिया, पिता–श्री गंगादीन सिंघानिया,
पता–मेन रोड अकलतरा, जिला–जांजगीर–चांपा(छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) श्री राजेन्द्र कुमार जैन,
पता–फ्लैट नं.–1, पार्श्व अपार्टमेंट,
चौबे कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(2) श्री अमरजीत सिंह दत्ता,
पता–डी–118, सेक्टर–05,
देवेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) श्री विकास अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01।

(प्रोजेक्ट–''कुल लाईफ कॉन्डोमिनियम'', देवपुरी, जिला–रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–30/06/2026)

आवेदक श्री विनोद सिंघानिया, पिता–श्री गंगादीन सिंघानिया, पता–मेन रोड अकलतरा, जिला–जांजगीर–चांपा (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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण कुल लाईफ कॉन्डोमिनियम आवासीय नामक प्रोजेक्ट ग्राम–देवपुरी, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित का संप्रवर्तक/विनिर्माता है, जिसे अब वेलवर्थ नं.–1 अपार्टमेंट नामक उक्त संबंधित किया जा रहा है। दिनाँक 03.05.2014 को अनावेदक क्रमांक–1, अनावेदक क्रमांक–2 श्री अमरजीत सिंह दत्ता के पक्ष में पंजीकृत सामान्य मुख्तयारनामा निष्पादित किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के खंड–ए की तीसरी मंजिल में अनुबंध तथा विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु उन्हें प्राधिकृत किया गया। पूर्ण कथित प्राधिकार के अंतर्गत दिनाँक 16.02.2015 को अनावेदक

क्रमांक–2, अनावेदक क्रमांक–1 के विधिवत् प्राधिकृत अटार्नी के रूप में उक्त प्रोजेक्ट के तीसरी मंजिल में खण्ड–ए, आवासीय फ्लैट/इकाई क्रमांक–303 के लिये आवेदक के पक्ष में विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया, जिसाक बिल्डअप क्षेत्र लगभग 670 वर्गमीटर एवं रूपये 9 लाख की पावती अभिस्वीकृत किया गया था। उसी दिनाँक अर्थात् दिनाँक 16.02.2015 को ही उक्त फ्लैट के संबंध में अनावेदक क्रमांक–01 के विधिवत प्राधिकृत अटार्नी के रूप में अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा उप–रजिस्ट्रार, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, जिसके कारण से उक्त फ्लैट की वैध, पूर्ण एवं अविवादित स्वामित्व आवेदक के पक्ष मं अंतरित किया गया था। दिनाँक 16.02.2015 के विक्रय अनुबंध के अनुसार अनावेदकगण स्पष्ट रूप से आश्वस्त किये गये थे कि उक्त फ्लैट का विधिवत् भौतिक आधिपत्य आवेदक दिनाँक 31.01.2016 तक सुपुर्द कर दिया जायेगा। यह सहमति थी कि विहित अवधि के भीतर आधिपत्य सुपुर्दगी में असफल होने पर अनावेदकगण प्रतिमाह रूपये 10,000/– की दर से विलंब प्रतिकर का भुगतान करेगा। पूर्वाक्त संविदात्मक एवं सांविधिक दायित्वों के बावजूद अनावेदकगण द्वारा न तो दिनाँक 31.01.2016 तक और न ही अब तक आधिपत्य सुपुर्द किये गये। अनावेदकगण द्वारा न तो विलंब प्रतिकर का भुगतान किये गये हैं और न ही पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र विद्युत अथवा जल संयोजन ही प्रदान किये गये हैं।

आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनाँक 06.10.2025 को अनावेदकगण क्रमांक–01 एवं अनावेदक क्रमांक–02 को विधिक नोटिस जारी किया गया था, जिसे विधिवत् प्राप्त किया गया था। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनाँक 28.10.2025 को जवाब प्रेषित किया गया था, जिसमें विक्रय अनुबंध एवं विक्रय विलेख के निष्पादन को अस्वीकार किया गया था, जो अभिलेख के विरूद्ध एवं मिथ्या है। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि विधिवत् प्राधिकृत अटार्नी द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख प्राधिकार के अंतर्गत मालिक पर आबद्धकर है और वैध हक को अभिहस्तांतरित करता है, इसलिये अनावेदकगण द्वारा इंकार करना आधारहीन है तथा विधिक रूप से अग्राहय है। आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट स्थल का निरीक्षण किया गया और प्रोजेक्ट का नाम ''कूल लाईफ कॉन्डोमिनियम'' से ''वेलवर्थ अपार्टमेंट क्रमांक–01'' कर दिया गया था, संनिर्माण पूरा है तथा फ्लैट क्रमांक–303 पूरी तरह संनिर्मित है और रिक्त पड़ा है, फिर भी आधिपत्य जान–बूझकर रोका गया है। अनावेदकगण फ्लैक्स बोर्ड लगाकर विक्रय के लिये फ्लैट का विज्ञापन कर रहे हैं और आवेदक को आधिपत्य दिये बिना तृतीय पक्ष को विक्रय करने का आशय दर्शित कर रहे हैं। प्राधिकरण के अधिकारिक वेबसाईट में जांच करने पर यह पाया गया कि प्रोजेक्ट प्राधिकरण के

अंतर्गत पंजीकृत नहीं है, यद्यपि धारा–03 के अंतर्गत चालू प्रोजेक्ट का पंजीयन अनिवार्य है। बिना पंजीयन के संवर्धन एवं विक्रय धारा–39 के अंतर्गत दंडणीय गंभीर उल्लंघन है। अनावेदकगण का आचरण रेरा का गंभीर उल्लंघन, सेवा में कमी तथा अनुचित व्यापार रीति में समतुल्य है।

अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। अनावेदकगण को उक्त प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–303, तृतीय मंजिल खण्ड–ए का विधिपूर्ण भौतिक आधिपत्य विद्युत, जल संयोजन तथा पूर्णता प्रमाण पत्रों सहित सुपुर्द करने हेतु निर्देशित किया जाये। दिनाँक 01.02.2016 से वास्तविक आधिपत्य तक प्रतिमाह रूपये 10 हजार की दर से विलंब क्षतिपूर्ति हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण को किसी तृतीय पक्षकार अधिकारों को सृजित करने से स्थायी रूप ये अवरूद्ध किया जाये। मानसिक पीड़ा एवं वाद व्यय के लिये क्षतिपूर्ति प्रदान किया जाये।

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. अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 वर्तमान शिकायत की स्वीकार्यता को पुरजोर चुनौती देता है और शिकायत को प्रारंभिक चरण में ही खारिज करने के लिये यह विस्तृत प्रारंभिक आपत्तियाँ प्रस्तुत करता है। आवेदक का पूरा मामला दिनाँक 16.02.2015 की एक मनगढ़ंत फर्जी और कानूनी रूप से अस्तित्वहीन विक्रय विलेख पर आधारित है। अनावेदक क्रमांक–01 इस कथित विक्रय विलेख की वैधता को किसी भी तरह से स्पष्ट रूप से स्वीकार करने से इंकार करता है, क्योंकि उक्त लेन–देन प्रतिफल की पूर्ण विफलता और गहरी धोखाधड़ी से दूषित है। कथित विक्रय विलेख को प्रारंभ से ही शून्य घोषित करने वाला सबसे स्पष्ट और घातक दोष अनावेदक क्रमांक–01 को किसी भी विक्रय प्रतिफल के भुगतान का पूर्ण अभाव है। अनावेदक क्रमांक–01 पूर्ण निश्चितता के साथ कहता है कि उसे आज तक उक्त संपत्ति, इकाई क्रमांक–303 की कथित बिक्री के लिये एक भी रूपया प्राप्त नहीं हुआ है। कथित विक्रय विलेख का मात्र अवलोकन से इस कपटपूर्ण युक्ति को उजागर करता है। उक्त विलेख के आंतरिक पृष्ठ–9 पर ''विक्रय प्रतिफल शीर्षक के अंतर्गत दस्तावेज में कहा गया है कि रूपये 12,23,500/– का प्रतिफल '' जो विक्रेता द्वारा उपरोक्त नाम के क्रेता से निम्नानुसार प्राप्त किया गया है।'' आश्चर्यजनक रूप से इस कॉलन के तुरंत बाद विलेख पूरी तरह से खाली है। भुगतान के तरीके का बिल्कुल भी उल्लेख नहीं है, न चेक नंबर, न डिमांड ड्राफ्ट

विवरण, न आर.टी.जी.एस / एन.ई.एफ.टी. लेन–देन संदर्भ और न ही नगद लेन–देन का कोई उल्लेख है, पाठ अचानक और अस्वाभाविक रूप से ''यह विक्रय विलेख रायपुर में निष्पादित किया गया है........'' पर पहुँच जाता है। अभिलेख में यह स्पष्ट चूक निर्णायक रूप से साबित करती है कि कोई प्रतिफल नहीं दिया गया था, जिससे यह दस्तावेज किसी भी वित्तीय विनिमय से रहित मात्र एक कागजी लेन–देन बन जाता है। संपत्ति लेन–देन में प्रतिफल की अनिवार्य प्रकृति के संबंध में कानून अच्छी तरह से स्थापित है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा–54 ''बिक्री'' को भुगतान की गई या वादा की गई कीमत के बदले स्वामित्व के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित करती है।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा केवल कृष्णन विरूद्ध श्री राजेश कुमार (2022) 18 एस.सी.सी 489 के महत्वपूर्ण निर्णय में, जिसे उच्चतम न्यायालय द्वारा शांता देवी विरूद्ध जगन देवी (2025 आई.एन.एस.सी.1105) में हाल में ही पुनः अभिपुष्ट किया गया और निर्भरता व्यक्त किया गया है, में प्रत्यक्ष रूप से अवधारित किया गया है कि यदि स्थायी संपत्ति के संबंध में कीमत के भुगतान किये बिना विक्रय विलेख निष्पादित किया जाता है, तो वह विधि की दृष्टि में विक्रय नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया कि ऐसे विक्रय का कोई विधिक प्रभाव नहीं है तथा पूर्णतया शून्य है। परिणामस्वरूप चूँकि कथित विक्रय विलेख दिनाँक 16.02.2015 अनावेदक क्रमांक–01 की किसी वैध प्रतिफल के भुगतान किये बिना निष्पादित किया गया था, वह एक हद्म संव्यवहार है, जो किसी अधिकार हक या हित आवेदक को प्रदान नहीं करता है। आवेदक इस तर्क के पीछे आशय नहीं ले सकता है कि पंजीकृत विक्रय विलेख औपचारिक सिविल वाद के माध्यम से निरस्तीकरण के लिये चुनौती नहीं दी गई। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा शांति देवी विरूद्ध जगन देवी (2025 आई.एन.एस.सी.1105) में परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद–59 विरूद्ध अनुच्छेद–65 के अनुप्रयोग का विश्लेषण करते हुये शून्यकरणीय एवं शून्य दस्तावेजों के मध्य सूक्ष्म अंतर को स्पष्ट किया गया। प्रेम सिंह विरूद्ध बीरबल (2006) और महाराष्ट्र राज्य विरूद्ध प्रवीण जेठालाल कामदार के माामलों पर भरोसा करते हुये माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्पष्ट किया गया कि जब कोई दस्तावेज प्रारंभ से ही शून्य है–जैसे कि बिना प्रतिफल के निष्पादित विक्रय विलेख या धोखाधड़ी से दूषित विक्रय विलेख तो वह कानून की दृष्टि से शून्य और अस्तित्वहीन है।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्थापित किया गया कि दस्तावेज जो स्वाभाविक रूप से शून्य है, उसे रद्द करने की घोषणा का दावा करके औपचारिक रूप से चुनौती देने की आवश्यकता नहीं है। इसकी अमान्यता या शून्यता के संबंध में दलीले सामान्तर कार्यवाही में ही उचित रूप से उठाई गई और सिद्ध की जा सकती है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 को प्राधिकरण के समक्ष इस

फर्जी विक्रय विलेख की पूर्ण अमान्यता को एक पूर्ण बचाव के रूप में उठाने का पूर्ण कानूनी अधिकार है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में कथित विक्रय विलेख का निष्पादन, अनावेदक क्रमांक–01 की संपत्ति पर कब्जा करने के लिये एक बड़े पैमाने पर मिलीभगत और कपटपूर्ण षडयंत्र की ओर इशारा करता है। जनरल पावर ऑफ अटार्नी के तहत् कार्य करने वाला एजेंट एक न्यासी के रूप में कार्य करता है और वह मूल माकि के सर्वोत्तम वित्तीय हितों में कार्य करने के लिये बाध्य होता है। कथित रूपये 12,23,500/– के प्रतिफल का एक भी रूपया मूल मालिक को सुरक्षित किये बिना रिकार्ड किये बिना या प्रेषित किये बिना संपत्ति का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना विश्वास का घोर उल्लंघन है और स्पष्ट रूप से धोखाधड़ी है। धोखाधड़ी सभी गंभीर कार्यों को अमान्य कर देती है। उपर्युक्त सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धांतों के अनुसार लेन–देन के स्वरूप के संबंध में कपटपूर्ण गलत बयानी या मिलीभगत विलेख को शून्य कर देती है और मूल मालिक एजेंट के कपटपूर्ण और अलाभकारी कार्यों से बाध्य नहीं है। कथित विक्रय विलेख के अमान्य और निरर्थक दस्तावेज होने के प्रत्यक्ष कानूनी परिणामस्वरूप आवेदक ''आबंटिती'' की परिभाषा को पूरा करने विफल रहता है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2(घ) के तहत् बिना किसी प्रतिफल के फर्जी दस्तावेज रखने वाले व्यक्ति को कोई वैध आबंटन या स्वामित्व प्राप्त नहीं होता है। परिणामस्वरूप आवेदक इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिये पूर्णतः अयोग्य है। इसी प्रकार इस प्राधिकरण के पास भारतीय अनुबंध अधिनियम और हस्तांतरण अधिनियम के तहत् आरंभिक रूप से शून्य अनुबंध के आधार पर शिकायत पर विचार करने, शर्तों को लागू करने या कब्जा प्रदान करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। शिकायत मूलतः स्वामित्व, धोखाधड़ी और एजेंट द्वारा न्यासी कर्तव्य के उल्लंघन से संबंधित एक जटिल दीवानी विवाद है, जिसे कब्जे और विलंब मुआवजे के लिये एक साधारण रेरा शिकायत के रूप में प्रस्तुत किया गया है। यदि आवेदक वास्तव में किसी विवादित, अवैतनिक और कथित रूप से धोखाधड़ी से निष्पादित पावर ऑफ अटार्नी धारक के विक्रय विलेख को लागू करवाना चाहता है, तो एकमात्र और उचित मंच एक सक्षम दीवानी न्यायालय है, जहाँ कथित धन प्रवाह के संबंध में व्यापक साक्ष्य प्रस्तुत किये जा सकते हैं। प्राधिकरण के अंतर्गत संक्षिप्त कार्यवाही किसी चुनौती दिये गये स्वामिव्त विलेख की वैधता और एक प्रिंसिपल, एक एजेंट और एक तीसरे पक्ष के बीच वित्तीय धोखाधड़ी के आरोपों पर निर्णय देने के लिये पूरी तरह से अनुपयुक्त और क्षेत्राधिकार के लिहाज से वर्जित है। मान लीजिए, केवल तर्क के लिये और बिना किसी दायित्व को स्वीकार किये कि आवेदक की शिकायत में कोई वास्तविक आधार था, तब भी यह शिकायत परिसीमा कानून और घोर लापरवाही और मौन सहमति के सिद्धांतों के तहत पूरी तरह से खारिज हो

जाती है। कथित समझौता और विक्रय विलेख कथित तौर पर फरवरी, 2015 में निष्पादित किये गये थे और कब्जे की कथित प्रतिज्ञा तिथि जनवरी, 2016 थी। आवेदक एक दशक की अत्यधिक और अस्पष्ट देरी के बाद फरवरी, 2026 में इस शिकायत को दर्ज करने के लिये चमत्कारिक रूप से अपनी नींद से जागा है। रेरा अधिनियम पुराने, मृत और समय बाधित विवादों को पुनर्जीवित करने का साधन नहीं है। आवेदक की लंबी चुप्पी इस बात की पुष्टि करती है कि यह लेन–देन एक दिखावटी कागजी समझौता था, जिस पर कभी अमल करने का इरादा नहीं था।

उपरोक्त आपत्तियों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, जिसमें प्रतिफल के अभाव के कारण विक्रय विलेख की पूर्ण वैधता को अमान्य घोषित किया गया है, यह शिकायत माननीय छत्तीसगढ़ अपीलीय अधिकरण द्वारा श्री बशीर मोहम्मद और अन्य विरूद्ध मेसर्स शिरिन कन्स्ट्रक्शन्स प्रा.लि. के हालिया मामले में दिनाँक 22.04.2024 को दिये गये बाध्यकारी न्यायिक निर्णय के आधार पर इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से पूरी तरह बाहर है। उक्त निर्णय में, माननीय छत्तीसगढ़ अपीलीय अधिकरण द्वारा स्पष्ट रूप से कहा गया है कि भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण सीमित दीवानी शक्तियों का प्रयोग करता है और ऐसी कार्यवाही करता है, जो मूल रूप से संक्षिप्त प्रकृति की होती हैं। परिणामस्वरूप जब किसी विवाद में तथ्य के अत्यधिक विवादित प्रश्न शामिल होते हैं–जैसे कि आरोप कि कोई मूल दस्तावेज फर्जी, जाली है या धोखाधड़ी साजिश के माध्यम से निष्पादित किया गया है, तो यह मामला प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से पूरी तरह बाहर है। विचारणीय बात यह है कि यह प्राधिकरण इस प्रकार के जटिल नागरिक विवादों का निर्णय करने के लिये अनावश्यक व्यापक न्यायिक जांच करने के लिये कानूनी रूप से सुसज्जित या सशक्त नहीं है। बशीर मोहम्मद के फैसले के अनुपात को वर्तमान तथ्यात्मक स्थिति पर लागू करते हुये अनावेदक क्रमांक–01 का मुख्य बचाव यह है कि दिनाँक 16.02.2015 की कथित विक्रय विलेख एक मनगढ़ंत और फर्जी दस्तावेज है, जिसे एक कुटिल पावर ऑफ अटॉर्नी धारक द्वारा आवेदक के साथ गहरी मिलीभगत से निष्पादित किया गया है, जिसमें कथित प्रतिफल रूपये 2000/– में से एक भी रूपया नहीं दिया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 वास्तविक भू–स्वामी को रूपये 12,23,500/– भेजे गये थे या उनसे प्राप्त हुये थे। इस गंभीर वित्तीय धोखाधड़ी का फैसला करने के लिये एक विस्तृत मुकदमें, बैंक रिकार्ड मंगवाने, धन के प्रवाह की फोरेसिक जांच और आवेदक और अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य साजिय का पर्दाफाश करने के लिये संबंधित पक्षों के गहन जिरह की आवश्यकता है। छत्तीसगढ़ अधिकरण द्वारा स्पष्ट रूप से फैसला सुनाया गया है कि रेरा यह तय नहीं कर सकता कि कोई समझौता या बिक्री दस्तावेज फर्जी है या नही, क्योंकि ऐसा निर्धारण पूरी तरह से सक्षम सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में आता है। छत्तीसगढ़ अधिकरण द्वारा उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुँचते समय, ट्राई

फूड्स लिमिटेड विरूद्ध नेशनल इंश्योरेंस कंपनी (2004) 13 एस.सी.सी. 656 और और ओरिएंटल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड विरूद्ध मुनि महेश पटेल (2006) 7 एस.सी.सी 655 के मामलों के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के ऐतिहासिक निर्णयों पर गहनता से भरोसा किया गया। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा लगातार यह स्थापित किया गया है कि संक्षिप्त प्रक्रियाओं के तहत् कार्य करने वाले वैधानिक आयोगों और प्राधिकरणों को जटिल तथ्यात्मक स्थितियों और विवादित दस्तावेज का सामना करने पर क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने से इंकार कर देना चाहिये। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् कार्य करने वाला यह प्राधिकरण विचार की कमी और कपटपूर्ण निष्पादन के कारण अत्यधिक विवादित फर्जी विक्रय विलेख को संक्षिप्त रूप से वैध ठहराने के लिये नियमित दीवानी मुकदमे के कठोर साक्ष्य मानकों को दरकिनार नहीं कर सकता। अतः रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–79 के अंतर्गत क्षेत्राधिकार पर लगी रोक आवेदक के हित में नहीं है। धारा–79 केवल सिविल न्यायालयों को उन मामलों पर विचार करने से रोकती हैं, जिन्हें अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाना अनिवार्य है। चूँकि माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा स्पष्ट रूप से निर्णय दिया गया है कि रेरा को किसी विक्रय विलेख की वैधता, दिखावटी प्रकृति या धोखाधड़ीपूर्ण निष्पादन का निर्धारण करने का अधिकार नहीं है, इसलिये वर्तमान विवाद को हल करने का अनन्य क्षेत्राधिकार केवल सिविल न्यायालय के पास है। यदि रेरा यह निर्णय नहीं कर सकता कि मूल विक्रय विलेख दिखावटी है या नहीं, तो वह स्वाभाविक रूप से विवाद का समाधान आवेदक और अनावेदक क्रमांक–01 नहीं कर सकता । अतः अंतर्निहित क्षेत्राधिकार के अभाव में वर्तमान शिकायत को तत्काल खारिज किया जाना चाहिये और आवेदक को उचित सिविल न्यायालय के समक्ष यदि कोई हो, उपाय तलाशने का निर्देश दिया जाना चाहिये।

शिकायत के अनुच्छेद –1 में उल्लेखित तथ्य केवल रायपुर के देवपुरी गांव में स्थित ''कूल लाईफ कॉन्डोमिनियम'' नामक परियोजना के भौगोलिक स्थान और अस्तित्व के संबंध में ही मान्य है। हॉलाकि अनावेदक क्रमांक–01 और आवेदक के मध्य किसी भी वैध, कानूनी रूप से मान्यता प्राप्त ''प्रमोटर–आबंटिती'' संबंध के अस्तित्व से पूरी तरह इंकार किया जाता है। जैसा कि प्रारंभिक आपत्तियों के विस्तार से बताया गया है, आवेदक द्वारा दावा किया गया मूल लेन–देन एक मनगढ़ंत और भ्रामक तथ्य है, जिससे शिकायत पूरी तरह से निराधार हो जाती है।

शिकायत के अनुच्छेद–2 में दिनाँक 03.05.2014 को अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 के पक्ष में फ्लैट क्रमांक–301 से 304 के लिये निष्पादित पंजीकृत महाधिवक्ता के संबंध में उल्लेखित तथ्य अभिलेख में दर्ज हैं और इस हद तक स्वीकार किये जाते हैं। हॉलाकि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उक्त जीपीए पूर्ण सद्भावना से निष्पादित किया

गया था। एक एजेंट के रूप में अनावेदक क्रमांक–02 अपने स्वामी के सर्वोत्तम वित्तीय हितों में कार्य करने और प्राप्त सभी विक्रय राशि को वापस करने के लिये बाध्य था। जीपीए किसी भी परिस्थिति में अनावेदक क्रमांक–02 को तीसरे पक्ष के साथ मिलीभगत करने, एक धोखेबाज एजेंट के रूप में कार्य करने या वास्तविक स्वामी को वैध प्रतिफल प्राप्त किये बिना और हस्तांतरित किये बिना संपत्ति को हस्तांतरित करने के लिये अधिकृत नहीं करता है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा इस मूलभूत न्यासी कर्तव्य के उल्लंघन में की गई कोई भी कार्रवाई कपटपूर्ण है और अनावेदक क्रमांक–01 पर बाध्यकारी नहीं है।

शिकायत के पैराग्राफ–3 में उल्लेखित सभी तथ्यों को पूरी तरह से और दृढ़तापूर्वक अस्वीकार किया जाता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 16.02.2015 को फ्लैट/यूनिट क्रमांक–303 के लिये आवेदक के पक्ष में कोई वैध, कानूनी या वैध रूप से लागू करने योग्य बिक्री समझौता निष्पादित किया गया था। इसके अतिरिक्त यह भी पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 को कभी भी रूपये 9 लाख की राशि प्राप्त हुई थी। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आज तक आवेदक से एक भी रूपया प्राप्त नहीं किया गया है। यदि अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य अनावेदक क्रमांक–01 की संपत्ति पर अवैध रूप से कब्जा करने के लिये रची गई एक अत्यंत मिलीभगत, कपटपूर्ण और छलपूर्ण साजिश थी। चूँकि मूलस्वामी को कोई प्रतिफल नहीं दिया गया, इसलिये बिक्री का कथित समझौता फर्जी, प्रारंभ से ही अमान्य और कानून की दृष्टि से निरर्थक है। आवेदक को वैध बैकिंग लेन–देन के माध्यम से यह साबित करने के लिये कड़ी से कड़ी परीक्षा से गुजरना होगा। अभिलेखों में कथित रूपये 9 लाख की राशि अनावेदक क्रमांक–01 के खातों में स्थानांतरित करने का उल्लेख है।

शिकायत के अनुच्छेद–4 में उल्लेखित बातों पर अनावेदक क्रमांक–01 पूरी तरह से खंडन करते हैं। हाँलाकि यह रिकार्ड में दर्ज है कि दिनाँक 16.02.2015 को ''बिक्री विलेख'' नामक एक दस्तावेज पंजीकृत किया गया था। परन्तु इस बात से पूरी तरह इंकार किया जाता है कि इस दस्तावेज के माध्यम से उक्त फ्लैट का ''वैध, पूर्ण और निर्विवाद स्वामित्व'' आवेदक को हस्तांतरित किया गया था। अनावेदक क्रमांक–01 दोहराता है कि यह कथित बिक्री विलेख फर्जी, नकली और पूरी तरह से अमान्य है। कथित बिक्री विलेख में प्रतिफल का पूर्ण और पूर्ण अभाव है। अनावेदक क्रमांक–01 को कथित विक्रय मूल्य रूपये 12,23,500/– मेंसे एक भी पैसा प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा इस दस्तावेज का निष्पादन आवेदक के साथ गहरी मिलीभगत से किया गया एक कूटिल, अनाधिकृत और कपटपूर्ण कृत्य था। मूल स्वामी को धन का वास्तविक प्रवाह सुनिश्चित किये बिना विक्रय विलेख के पंजीकरण का आयोजन करके, अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा

अपने न्यासी कर्तव्यों का घोर उल्लंघन किया गया है। भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा शांति देवी विरूद्ध जगन देवी (2025 आई.एन.एस.सी.1105) के हालिया फैसले में, केवल कृष्णन विरूद्ध श्री राजेश कुमार पर भरोसा करते हुये स्पष्ट रूप से कहा गया है कि भू–संपदा संपत्ति की बिक्री मूल्य सहित होनी चाहिये। माननीय सर्वोच्च द्वारा फैसला सुनाया गया कि यदि विक्रय विलेख बिना मूल्य भुगतान के निष्पादित किया जाता है, तो यह संपत्ति हस्तांरण अधिनियम, 1882 की धारा–54 के तहत कानून की दृष्टि में बिल्कुल भी बिक्री नहीं है और इस प्रकार की बिना प्रतिफल वाली बिक्री शून्य है और भू–संपदा संपत्ति के हस्तांतरण को प्रभावित नहीं करती है। चूँकि विक्रय विलेख प्रारंभ से ही शून्य है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 के लिये इसे औपचारिक रूप से रद्द करने की कोई कानूनी आवश्यकता नहीं है और इसकी शून्यता को इन कार्यवाही में पूर्ण बचाव के रूप में प्रस्तुत किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त श्री बशीर मोहम्मद और अन्य विरूद्ध मेसर्स शिरिन कन्स्ट्रक्शन्स प्रा.लि. मामले में दिये गये निर्णय के अनुसार रेरा के पास सीमित संक्षिप्त शक्तियाँ है और वह किसी मूल दस्तावेज के फर्जी या जाली होने का निर्धारण करने के लिये आवश्यक व्यापक जांच करने के अधिकार क्षेत्र से वर्जित है। बिना प्रतिफल के स्वामित्व विलेख के धोखाधड़ी पूर्ण निष्पादन से संबंधित ऐसे जटिल दीवानी विवाद पूरी तरह से दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में आते हैं। शिकायत के अनुच्छेद–5 में उल्लेखित तथ्यों का अनावेदक क्रमांक–01 पुरजोर खंडन करते हैं। अनावेदक क्रमांक–01 दिनाँक 16.02.2015 के कथित विक्रय समझौते पर कभी हस्ताक्षरकर्ता नहीं था और न ही उसने दिनाँक 31.01.2016 या किसी अन्य तिथि तक शांतिपूर्ण और वैध भौतिक कब्जे के हस्तांतरण के संबंध में कोई ''स्पष्ट आश्वासन'' दिया गया था। हस्तांतरण की समय सीमा और रूपये 10,000/– प्रतिमाह के अत्यधिक विलंब मुआवजे से संबंधित मनमानी शर्तों को शामिल करना आवेदक और अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा मिलीभगत से रची गई एक सोची समझी और मनगढ़ंत साजिश प्रतीत होती है। चूँकि मूल विक्रय एक फर्जी लेन–देन है, जिसमें कोई प्रतिफल नहीं है और कानूनी रूप से यह शून्य है। शांति देवी विरूद्ध जगन देवी मामले में स्थापित सिद्धांतों के अनुसार संबंधित विक्रय समझौता निरर्थक है और इसकी कोई कानूनी वैधता नहीं है, जो समझौता प्रारंभ से ही शून्य है, वह लागू करने योग्य संविदात्मक दायित्वों या दंड खंडों को जन्म नहीं दे सकता। अनावेदक क्रमांक–01 किसी भी अनधिकृत वादे से बाध्य नहीं है, जो उसकी पीठ पीछे किये गये हो। इसके अतिरिक्त बशीर मोहम्मद के फैसले के आधार पर यह प्राधिकरण अत्यधिक विवादित और कथित रूप से धोखाधड़ी वाले विक्रय समझौते की शर्तों को तत्काल लागू नहीं कर सकता, क्योंकि उभय पक्षों के मध्य इस प्रकार के जटिल विवाद का समाधान रेरा के अधिकार क्षेत्र से बाहर है।

शिकायत के अनुच्छेद–6 में प्रस्तुत तथ्यों को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। यह स्वीकार किया जाता है कि फ्लैट का कब्जा आवेदक को नहीं सौंपा गया है, परन्तु आवेदक द्वारा बताये गये कारण पूरी तरह से झूठे हैं। संविदात्मक या वैधानिक दायित्वों के उल्लंघन का कोई प्रश्न ही नहीं उठता, क्योंकि कोई वैध अनुबंध मौजूद ही नहीं है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा यूनिट क्रमांक–303 पर वैध और कानूनी रूप से कब्जा बनाये रखा है, क्योंकि वह संपत्ति का पूर्ण और सच्चा स्वामी बना हुआ है। जैसा कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा शांति देवी विरूद्ध जगन देवी मामले में कहा गया है, जब कोई विक्रय विलेख बिना प्रतिफल के निष्पादित किया जाता है, तो वह शून्य होता है और उक्त विलेख के तहत् कोई स्वामित्व हस्तांतरित नहीं होता है, परिणामस्वरूप मूल स्वामी के पास संपत्ति में पूर्ण अधिकार बने रहते हैं। यह तर्क और न्याय के विरूद्ध है कि कोई पक्ष जिसने संपत्ति की खरीद के लिये एक भी रूपया नहीं दिया गया है, वह उसका भौतिक कब्जा मांगे। आवेदक को संपत्ति का कब्जा न मिलना, इस बात का प्रत्यक्ष और स्वाभाविक परिणाम है कि यह लेन–देन केवल कागजी दिखावा था।

शिकायत के अनुच्छेद–7 में उल्लेखित तथ्यों को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। ''सहमत विलंब क्षतिपूर्ति'' की मांग निराधार है, क्योंकि अनावेदक क्रमांक–01 पर ऐसा कोई समझौता बाध्यकारी नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदक को अनावेदक क्रमांक–01 से पूर्णता प्रमाण पत्र, अधिभोग प्रमाण पत्र, बिजली या जल कनेक्शन की मांग करने का कोई अधिकार नहीं है। यह वैधानिक सुविधाएँ और प्रमाण पत्र उन वास्तविक आबंटितियों के लिये निर्धारित है, जिन्होंने वैध प्रतिफल देकर कानूनी रूप से स्वामित्व प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा वैध स्वामी को भुगतान किये बिना मिलीभगत से फर्जी लेन–देन किया गया है, इसलिये वह रेरा अधिनियम के तहत् वैध आबंटिती नहीं है। अतः सेवा में कमी, विलंब क्षतिपूर्ति या उपयोगिता कनेक्शन प्रदान करने का कोई दावा मान्य नहीं है। जैसा कि माननीय छत्तीसगढ़ अपीलीय अधिकरण द्वारा बशीर मोहम्मद मामले में स्पष्ट रूप से कहा गया है, जहाँ समझौते की वैधता पर ही गहरा विवाद है और धोखाधड़ी के आरोप लगे हैं, रेरा प्राधिकरण उभय पक्षों के मध्य विवाद का समाधान नहीं कर सकता । आवेदक की मांगें कानूनी प्रक्रिया का एक परेशान करने वाला दुरूपयोग है, जिसका उद्देश्य वास्तविक मालिक को परेशान करना है।

शिकायत के अनुच्छेद–8 में उल्लेखित तथ्य रिकार्ड में दर्ज है, क्योंकि आवेदक द्वारा दिनाँक 06.10.2025 को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया था, जिसे अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्राप्त किया गया था, हाँलाकि उक्त नोटिस में उल्लेखित आशय, वैधता और मांगों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। उक्त कानूनी नोटिस आवेदक द्वारा एक मृत, फर्जी और कपटपूर्ण कागजी लेन–देन को पुनर्जीवित करने का एक परेशान करने वाला दबाव बनो का हथकंडा और

जबरन वसूली का प्रयास मात्र था। चूँकि आधारभूत दस्तावेज प्रतिफल की पूर्ण विफलता के कारण प्रारंभ से ही शून्य है, इसलिये आवेदक को कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं हुआ, जिसे कानूनी नोटिस के माध्यम से लागू किया जा सके।

शिकायत के अनुच्छेद–9 में उल्लेखित तथ्य इस हद तक स्वीकार किये जाते हैं कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा दिनाँक 28.10.2025 को अपने वकील के माध्यम से एक विस्तृत, स्पष्ट और उचित उत्तर दिया गया था। अनावेदक क्रमांक–01 उक्त उत्तर की सामग्री को दोहराया गया है।

शिकायत के अनुच्छेद–10 में उल्लेखित तथ्यों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह एजेंसी कानून की त्रुटिपूर्ण, अपूर्ण और स्वार्थपरक व्याख्या प्रस्तुत करते हैं। यद्यपि यह एक सामान्य सिद्धांत है कि विधिवत अधिकृत अटार्नी के कार्य मूल मालिक पर बाध्यकारी होते हैं। आवेदक जान–बूझकर व्यापक कानूनी अपवादों–धोखाधड़ी, मिलीभगत और प्रतिफल की विफलता को नजरअंदाज करता है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि धोखाधड़ी सभी गंभीर कार्यों को अमान्य कर देती है। पॉवर ऑफ अटार्नी धारक एक पूर्ण विश्वापात्र के रूप में कार्य करता है। यदि कोई एजेंट किसी तीसरे पक्ष के साथ मिलीभगत करके मूल मालिक को विक्रय प्रतिफल प्राप्त किये बिना दस्तावेजीकरण किये बिना या प्रेषित किये बिना विक्रय विलेख निष्पादित करता है, तो ऐसा कार्य घोर विश्वासघात, धोखाधड़ी और एजेंसी के वास्तविक दायरे से पूरी तरह बाहर है। एक स्वामी किसी भी धोखेबाज एजेंट के कपटपूर्ण और अवैतनिक कृत्यों से बाध्य नहीं होता है। इसके अतिरिक्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा शांति देवी विरूद्ध जगन देवी और केवल कृष्णन विरूद्ध राजेश कुमार के मामलों में दिये गये आदेश के सामने आवेदक का कानूनी तर्क पूरी तरह से धराशायी हो जाता है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्थापित नियमों के अनुसार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा–54 के तहत् बिना कीमत चुकाए की गई बिक्री शून्य और कानूनी रूप से अमान्य होती है। चूँकि कथित विक्रय विलेख में स्वामी को प्रतिफल का वास्तविक हस्तांतरण नहीं हुआ है, इसलिये यह अमान्य है। एक एजेंट जादुई रूप से ''वैध'' विक्रय विलेख प्रदान नहीं कर सकता। एक अमान्य दस्तावेज के माध्यम से ''स्वामित्व'' का दावा करना, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 का इंकार न केवल कानूनी रूप से मान्य है, बल्कि माननीय उच्चतम न्यायालय के बाध्यकारी पूर्व निर्णया द्वारा पूर्णतः समर्थित है।

शिकायत के अनुच्छेद–11 में वर्णित तथ्यों को पूरी तरह से नकारा जाता है। यह स्वीकार किया जाता है कि परियोजना का निर्माण हो चुका है और फ्लैट क्रमांक–303 पूरी तरह से निर्मित है। हाँलाकि आवेदक द्वारा स्थल का निरीक्षण करना एक अनाधिकृत घुसपैठिए के कार्यों से अधिक कुछ नहीं है। यह

दावा कि कब्जा ''जानबूझकर रोका गया है'' तथ्यों का घोर गलत प्रस्तुतीकरण है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा फ्लैट क्रमांक–303 पर वैध, कानूनी और पूर्ण रूप से कब्जा बनाये रखा है, क्योंकि वह इसका सच्चा, वैध और पूर्ण स्वामी है। आवेदक द्वारा संपत्ति के लिये कोई प्रतिफल नहीं दिया गया है और एक फर्जी प्रारंभ से ही अमान्य कागजी दस्तावेज पर उसका भरोसा उसे किसी भी प्रकार का कब्जा अधिकार प्रदान नहीं करता है। यह बेहद चौंकाने वाला और अन्यायपूर्ण है। आवेदक द्वारा असली मालिक को एक भी रूपया दिये बिना पूरी तरह से निर्मित और मूल्यवान अचल संपत्ति पर अपना कब्जा पो की उम्मीद की है। अनावेदक क्रमांक–01 का आवेदक के प्रति कोई दायित्व नहीं है और सपंत्ति को अपने पास रखने उसके पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का वैध प्रयोग है।

शिकायत के अनुच्छेद–12 में उल्लेखित उन सभी बातों को अस्वीकार किया जाता है, जिनमें अनावेदक क्रमांक–01 की ओर से किसी भी प्रकार की अवैधता या कदाचार का संकेत मिलता है। कानून की दृष्टि से शून्य दस्तावेज का कोई महत्व नहीं होता है और वास्तविक स्वामी द्वारा इसे सुरक्षित रूप से अनदेखा किया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक–01 कवेल अपने वैध संपत्ति अधिकारों प्रयोग कर रहा है। आवेदक द्वारा इन तस्वीरों को कदाचार के साक्ष्य के रूप में उपयोग करने का प्रयास पूरी तहर से निराधार है, बल्कि यह केवल वैध स्वामी द्वारा अपनी अप्रतिबंधित संपत्ति को बेचने के प्रयास को दर्शाता है।

शिकायत के अनुच्छेद–13 में उल्लेखित की सामग्री को पूरी तरह से अप्रासंगिक, भ्रामक और वर्तमान तथ्यात्मक स्थिति पर मौलिक रूप से अनुपयुक्त मानते हुये पुरजोर रूप से अस्वीकार किया जाता है। आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 और 59 का हवाला देने का प्रयास वैधानिक अधिकार क्षेत्र का निर्माण करने का एक हताश प्रयास है, जबकि वास्तव में ऐसा कोई अधिकार क्षेत्र मौजूद नहीं है। अनिवार्य प्रावधानों के संबंध में किसी परियोजना के पंजीकरण या कथित गैर पंजीकरण से संबंधित कोई भी शिकायत केवल एक वास्तविक ''आबंटिती'' द्वारा ही उठाई जा सकती है, जिसने वैध और कानूनी प्रतिफल का भुगतान करके परियोजना में वास्तविक हित प्राप्त किया हो।

शिकायत के अनुच्छेद–14 में उल्लेखित की सामग्री पूरी तरह से झूठी, निराधार अत्यधिक मानहानिकारक है और इसे पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 का आचरण रेरा का उल्लंघन सेवा में कमी या अनुचित व्यापार प्रथा के अंतर्गत आता है। इसके विपरीत आवेदक स्वयं ही एक घोर आपराधिक साजिश और एक भ्रष्ट एजेंट के साथ मिलीभगत करके कथित प्रतिफल का एक भी रूपया दिये बिना फर्जी कागजी लेन–देन के

माध्यम से मूल्यवान भू–सपंदा को हड़पने का प्रयास करके घोर धोखाधड़ी में लिप्त है। चूँकि प्रतिफल की पूर्ण विफलता के कारण कोई वैध, कानूनी रूप से लागू करने योग्य अनुबंध नहीं है, इसलिये आवेदक किसी भी प्रचलित कानून के तहत् उपभोक्ता या आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   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 :–** आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक पक्ष कुल लाईफ कॉन्डोमिनियम आवासीय प्रोजेक्ट देवपुरी, जिसे अब ''वेलवर्थ नंबर–01 अपार्टमेंट'' नाम दिया गया है, का संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा भू–संपदा प्रोजेक्ट में आवासीय फ्लैट नंबर–303 के लिए अनावेदक से अनुबंध निष्पादित करते हुए 9,00,000/– रूपये का भुगतान कर एवं दिनाँक 16.02.2015 को उक्त फलैट के संबंध अनावेदक क्रमांक–01 के प्राधिकृत अटार्नी होल्डर द्वारा निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख आबंटिती है। भू–संपदा का आज दिनाँक तक आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान नहीं किए जाने के कारण आवेदक द्वारा अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। चूँकि उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट पंजीकृत नहीं है, किंतु भू–संपदा प्रोजेक्ट का कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 28.01.2025 को जारी किया गया है, अतः अधिनियम की धारा–03 के अधीन प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकरण किए जाने योग्य भू–संपदा प्रोजेक्ट की श्रेणी में आएगा। अस्तु प्रस्तुत आवेदन निराकरण की प्राधिकरण को अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि प्राधिकरण में पंजीयन योग्य भू–संपदा प्रोजेक्ट के भू–संपदा को प्रतिफल लेकर मय रजिस्टर्ड विक्रय विलेख आवेदक को हस्तांतरित किया गया है, किंतु आवेदक को भौतिक आधिपत्य अनावेदक द्वारा आज दिनाँक को प्रदान नहीं किया गया है। अतः परिवेदना का कारण सतत् एवं निरंतर बना हुआ है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– अनावेदक द्वारा आवेदक के आवेदन को इस आधार पर अस्वीकार करने का जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक–01 को आवेदक की ओर से प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है, अनावेदक का उक्त जवाब एवं तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 के पक्ष में पॉवर ऑफ अटार्नी निष्पादित किया गया है। उक्त पॉवर ऑफ अटार्नी को प्रदान किए जाने को लेकर सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा स्वीकार भी किया गया है, उक्त पॉवर ऑफ अटार्नी का उपयोग करते हुए आवेदक को अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा प्रश्नगत भू–संपदा फ्लैट नंबर–303 के लिए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 06.02.2015 निष्पादित किया गया। उक्त विक्रय विलेख प्रचलित विधि के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा पंजीकृत किया गया है, अतः उक्त विक्रय विलेख विधि अनुकुल होने के संदर्भ में जब तक कि सक्षम न्यायालय अन्यथा विपरीत आदेश पारित न किया जाए, प्राधिकरण द्वारा मान्य किया जाएगा। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत वित्तीय धोखाधढ़ी एवं सिविल न्यायालय से संबंधित वाद होने का तर्क प्राधिकरण द्वारा ग्राहय योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा–79 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''अधिकारिता का वर्जन–किसी भी सिविल न्यायालय, को ऐसे किसी विषय की बाबत् जिसका अवधारण करने के लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपील अधिकरण इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन सशक्त है, कोई वाद या कार्यवाही ग्रहरण, करने की अधिकारिता नहीं होगी और किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकारी द्वारा इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन प्रदत्त शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी कारवाई की बाबत् कोई व्यादेश नहीं दिया जाएगा।''

उक्त उपबंध के अधीन अनावेदक का तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। चूँकि प्रश्नगत भू–संपदा के लिए आवेदक के पक्ष में अनावेदक की ओर से रजिस्टर्ड विक्रय विलेख किया जा चुका है, अतः आवेदक भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

आवेदक द्वारा वर्ष 2016 से 10,000/– रूपये प्रतिमाह क्षतिपूर्ति विलंबित आधिपत्य के संदर्भ में अनुतोष की याचना की गई है, अधिनियम की धारा–71 के अधीन फार्म–एन में आवेदक द्वारा प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष पृथक से वाद प्रस्तुत कर सकता है।

अधिनियम की धारा–03 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''भू–संपदा परियोजना का भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पूर्व रजिस्ट्रीकरण–(1)कोई भी संप्रवर्तक भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर करए बिना किसी

योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू–खण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथव क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगाः

परंतु उन परियोजनाओं के लिए जो इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख को चल रही है और जिनके लिए कार्य पूरा नहीं होने संबंधी प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया गया है, संप्रवर्तक उक्त परियोजना का रजिस्ट्रीकरण कराने के लिए इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से तीन मास की अवधि के भीतर प्राधिकारी को आवेदन करेगाः

परन्तु यह और कि यदि प्राधिकारी, आबंटितियों के हित में, उन परियोजनाओं के लिए, जो योजना क्षेत्र से परे किंतु स्थानीय प्राधिकारी की अपेक्षित अनुज्ञा से विकसित की जाती है, आवश्यक समझता है तो वह, आदेश द्वारा संप्रवर्तक को उस परियोजना को प्राधिकारी के पास रजिस्टर कराने का निर्देश दे सकेगा और इस अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंध उन परियोजनाओं को रजिस्ट्रीकरण के प्रक्रम से लागू होंगे।

(2) उप–धारा(1), में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भू–संपदा परियोजना का कोई रजिस्ट्रीकरण के प्रक्रम उस दशा में अपेक्षित नहीं होगा,–

(क) जब विकसित किए जाने वाला प्रस्तावित भू–क्षेत्र पांच सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या आठ से अधिक नहीं है, इसमें ऐसे सभी अवस्थान क्रम की संख्या भी हैः

परंतु यदि समुचित सरकार इसे आवश्यक समझती है, तो वह इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट के लिए अवसीमा, यथास्थिति, पाँच सौ वर्गमीटर या आठ अपार्टमेंटों से नीचे तक, सभी अवस्थान क्रमों सहित कम कर सकेगीः

(ख) जहाँ संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व भू–संपदा परियोजना का कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाण–पत्र प्राप्त हो गया होः

(ग) ऐसे नवीनीकरण या मरम्मत या पुनर्विकास के प्रयोजन के लिए जिसमें इस भू–संपदा परियोजना के अधीन, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के विपणन, विज्ञापन, विक्रय नया आबंटन अंतवर्लित नहीं है।

स्पष्टीकरण–इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहाँ भू–संपदा परियोजना को अवस्थान–क्रम में विकसित किया जाना है, वहां प्रत्येक ऐसे अवस्थान–क्रम को एकल भू–संपदा परियोजना माना जाएगा और संप्रवर्तक, इस अधिनियम के अधीन ऐसे प्रत्येक अवस्थान–क्रम के लिए पृथक रूप से रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त करेगा।

चूँकि प्रश्नगत भू–संपदा का कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 28.01.2025 को सक्षम प्राधिकारी से अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया है। अतः अधिनियम की धारा–03 के प्रकाश में यह प्राधिकरण के समक्ष पंजीयित होने योग्य प्रोजेक्ट है, किंतु अनावेदक द्वारा पंजीकरण नहीं करवाया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–59 के अधीन समुचित कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:–

1. अनावेदक क्रमांक–01 आवेदक को 45 दिवस के भीतर भू–संपदा ''वेलवर्थ नंबर–01 अपार्टमेंट (कुल लाईफ कॉन्डोमिनियम)'' आवासीय प्रोजेक्ट देवपुरी में स्थित भू–संपदा फ्लैट नंबर–303 का आधिपत्य मय सक्षम प्राधिकारी मय अधिभोग प्रमाण पत्र भौतिक आधिपत्य प्रदान करे।
2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, रायपुर को यह निर्देशित किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध अधिनियम की धारा–59 के अधीन अधिनियम की धारा–03 के उल्लंघन में स्वप्रेरणा से पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध करें।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष