



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02969

— समक्ष —

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

श्री हनुमान डिस्ट्रीब्यूशन नेटवर्क,
द्वारा—प्रोपराईटर—श्री विवेक नथानी,
पता—मकान नं.—23/260, बंदूकवाला के सामने,
सदर बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

(1) छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा—आयुक्त,
पता—पर्यावास भवन, सेक्टर—19,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

(2) संपदा अधिकारी,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता— छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, जोन—3,
शंकर नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य भगवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अशोक मजूमदार, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स फेस—II”, डूमरतराई, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280222001347

आदेश

(दिनांक—10/10/2025)

आवेदक श्री हनुमान डिस्ट्रीब्यूशन नेटवर्क, द्वारा—प्रोपराईटर—श्री विवेक नथानी, पता— मकान नं.—23/260, बंदूकवाला के सामने, सदर बाजार, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छत्तीसगढ़ 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 आवेदक एक विधि से आबद्ध नागरिक है तथा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—2(घ) के अंतर्गत एक

आबंटिती है एवं भू-संपदा प्रोजेक्ट डूमरतराई, जिला-रायपुर में स्थित कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स फेस-II में व्यवसायिक इकाई/दुकान नं.-रूबी-05 क्षेत्रफल 742.44 वर्गफीट को बुक किया गया था, जिसे अनावेदक द्वारा विकसित किया गया था। जबकि अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 शासकीय संस्थायें हैं, जिनका लक्ष्य नागरिकों के लिये आवश्यक आधारीकी के साथ आवास सुनिश्चि करना है। अनावेदकगण द्वारा बुकिंग के समय आवेदक को आश्वस्त किया गया था कि उक्त दुकान सीधे अग्रभाग में होगी एवं संवर्धनात्मक ब्रोशर के अनुसार बाधारहित दृश्यता में होगी। ऐसे निरूपण एवं प्रलोभन पर भरोसा करके आवेदक द्वारा व्यवसायिक उपयोग के लिये आशायित दुकान को बुक करने के लिये अग्रसित हुआ है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण से 742.44 वर्गफीट की दुकान नं.-रूबी-05 क्रय किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त दुकान का प्रतिफल 06 किशतों में रूपये 84,59,400/- भुगतान किया गया था, जो अंतिम रूप से दिनांक 31.05.2024 को भुगतान किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त दुकान को क्रय करने के लिये अनावेदकगण से प्रोजेक्ट में गया था, तो उस समय उक्त प्रोजेक्ट बाउंड्रीवाल से आच्छारित था एवं जब इसके बारे में पूछताछ की गई थी। क्योंकि अनावेदकगण के ब्रोशर में उल्लेखित नहीं था, तो आवेदक को सचित किया गया था कि उक्त बाउंड्रीवाल अस्थायी है तथा इसे केवल संनिर्माण कार्य के दौरान स्थल के संज्ञान के लिये बनाया गया है। यहाँ यह उल्लेखित करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदकगण द्वारा आश्वस्त किये गये थे कि एक बार प्रोजेक्ट का संनिर्माण हो जाने पर एवं ब्रोशर के अनुसार विक्रय विलेख के निष्पादन के पूर्व उक्त दीवाल गिरा दी जायेगी। तथापि उक्त दुकानों के विक्रय के दौरान अनावेदकगण द्वारा विज्ञापित ब्रोशर के उल्लंघन में आज दिनांक तक उस अवैध दीवाल को नहीं गिराया गया है। अनावेदक द्वारा बार-बार आश्वस्त किया गया था कि आवेदक के दुकान के सामने की उक्त दीवाल ब्रोशर के अनुसार संभवशीघ्र गिरा दी जायेगी। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-2(zk) के अंतर्गत संप्रवर्तक है और ब्रोशर में संवर्धनात्मक सामाग्री के अनुसार सख्ती से सभी विकास कार्य करने तथा पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने पर हस्तांतरण विलेख निष्पादित एवं पंजीकृत करने के लिये सांविधिक दायित्व के अधीन है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में अनावेदक के ब्रोशर में किये गये प्रदर्शनों एवं मौखिक आश्वासनों पर भरोसा करके उक्त दुकान बुक किया गया था, जो स्पष्ट रूप से वर्णित करते हैं कि दुकान सार्वजनिक सड़क/आंतरिक गलियारा से सीधा एवं बाधारहित दुष्यता एवं पहुँच होगी कि इसके सामने कोई बाधा अथवा संनिर्माण नहीं खड़ा किया जायेगा। आवेदक द्वारा अन्य दूसरे दुकान मालिका के साथ गैर-कानूनी दीवाल गिराने के संबंध में अनावेदकगण के संबद्ध अधिकारियों से कई बार निवेदन किया गया, क्योंकि आबंटित दुकान मुख्य सड़क के सामने है, परन्तु संनिर्मित दीवाल दुकान के दिखने में बाधा है, इससे आवेदक का कारबार प्रभावित हो रहा

है। यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त अवैध दीवाल को गिराने के लिये कोई कार्यवाही नहीं किया गया है, जो भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का उल्लंघन तथा ब्रोशर का भी अतिउल्लंघन है, जिसे अनावेदक द्वारा जनता के लिये परिचालित किया गया था। अनावेदकगण द्वारा जान-बूझकर तथा असद्भावपूर्ण आशय से आवेदक को दुकान के सामने अवैध संनिर्माण को नहीं हटा रहा है तथा दुकान का आधिपत्य नहीं प्रदान कर रहा है। अनावेदकगण की तरफ से निष्क्रियता आवेदक के व्यापार एवं वाणिज्य की स्वतंत्रता के अधिकार को नुकसान पहुँचाया है। अनावेदक की इस विषय में निष्क्रियता न केवल कमी है, अपितु घोर लापरवाही भी है। क्योंकि आवेदक की भारी राशि को रखने से उसे अनावश्यक रूप से वित्तीय कठिनाई कारित हुई है। अनावेदकगण के ऐसे कृत्य के लिये वह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत दायी है। अनावेदकगण द्वारा जारी आबंटन पत्र में स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि उक्त दुकान का आधिपत्य आबंटन दिनांक के तीन वर्षों के भीतर आवेदक को आधिपत्य प्रदान कर दिया जायेगा। किन्तु आबंटन दिनांक से तीन वर्ष से अधिक हो गया है और अंतिम किश्त दिनांक से 01 वर्ष से अधिक व्यतीत हो चुका है। परन्तु आज दिनांक तक अनावेदकगण द्वारा आवेदक के बार-बार निवेदनों के बावजूद उक्त दुकान का विक्रय विलेख निष्पादित करने में असफल रहा है। आवेदक द्वारा सहमत भुगतान सूची के अनुसार उक्त दुकान का प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया है, जो अनावेदकगण द्वारा विधिवत् अभिस्वीकृति किया गया है। तथापि भुगतान के पूर्ण होने के पश्चात् भी अनावेदकगण असफल हुआ है, लापरवाही किया गया है तथा विक्रय विलेख के पंजीयन एवं निष्पादन को नजरअंदाज किया गया है। तद् द्वारा गैर-कानूनी रूप से आवेदक के हक को रोक रहा है एवं अधिनियम की धारा-17(1) एवं धारा-11(4)(च) का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदक की दुकान के सामने संनिर्मित अवैध दीवाल को तत्काल गिराने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक के पक्ष में दुकान क्रमांक-रूबी-5 का विक्रय-विलेख का निष्पादन की कार्यवाही करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर भुगतान दिनांक से आधिपत्य दिनांक तक एवं विक्रय विलेख के पंजीयन तक अधिनियम की धारा-18(1) के अंतर्गत विहित दर से अधिनिर्णीत करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 50 लाख भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय हेतु रूपये 50 हजार तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाने की याचना की 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। परिवाद की कंडिका-4(i) एवं 4(ii) में किये गये कथन के संदर्भ में अनावेदकगण का स्पष्ट कथन है कि आवेदक द्वारा आबंटन के नियम एवं शर्तों को मान्य करते हुये छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा विकसित थोक बाजार फेस-02 शॉपिंग कॉम्प्लेक्स डूमरतराई, जिला-रायपुर (छ.ग.) में स्व-वित्तीय योजना अंतर्गत ऑफर के माध्यम से रूबी क्षेणी के दुकान नं.-05 के लिये ऑनलाईन पंजीयन हेतु आवेदन किया गया था तथा मण्डल द्वारा पत्र दिनांक 02.06.2022 के द्वारा आवेदक को दुकान क्रमांक-रूबी-05 को कुल रूपये 84,59,400/- में ऑफर आधार पर आबंटित किये जाने एवं इसका किशतों में भुगतान विधि से अवगत कराया गया था। यह विशेष है कि दुकान क्रमांक-रूबी-05 को क्षेत्रफल 754.81 वर्गफुट है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका-4(iii) में किये गये कथन गलत, झूठा एवं मनगढ़ंत होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि मण्डल द्वारा उक्त परियोजना को नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर द्वारा अनुमोदित ले-आउट नक्शा एवं विकास अनुज्ञा दिनांक 26.11.2021 के तहत निर्मित व विकसित किया गया है और संपूर्ण विकसित क्षेत्र को बाउंड्रीवाल से घेरकर सुरक्षित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कभी भी बाउंड्रीवाल हटाने बाबत् कोई भी वचन नहीं दिया गया है। आवेदक अकारण ही व्यर्थ तंग एवं परेशान के लिये उक्त झूठा एवं गलत आरोप प्रत्यारोप करते हुये मंडल के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका-4(iv) में किये गये कथन के संदर्भ में स्पष्ट कथन है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल छ.ग. शासन का एक निकाय है और अपने कर्तव्यों एवं दायित्वों के प्रति पूर्णतः जागरूक एवं सजग है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका-4(v) एवं 4(vi) में किये गये कथन को मानने से इंकार किया गया है। वास्तविकता यह है कि मण्डल द्वारा अनुमोदित नक्शा एवं विकास अनुज्ञा के तहत ही परियोजना विकसित किया गया है और पूरे परियोजना को बाउंड्रीवाल से घेरकर सुरक्षित करते हुये भविष्य में उत्पन्न होने वाले पार्किंग समस्या व दुर्घटना जैसे समस्याओं से परियोजना को मुक्त रखने का प्रयास किया गया है, जो कि पूर्णतः सद्भावनापूर्ण है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका-4(vii) में किये गये कथन गलत एवं झूठा होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि उक्त विकसित परियोजना में निर्मित

बाउंड्रीवाल अवैधानिक नहीं है। मंडल का उक्त विकसित परियोजना पूर्णतः विधिक है और मण्डल द्वारा किसी भी प्रकार का अवैधानिक निर्माण नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका-4(viii) में किये गये कथन गलत एवं झूठे होने से मानने से इंकार किया गया है। सत्यता यह है कि आवेदक को आबंटित दुकान क्रमांक-रूबी 05 का निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् आवेदक द्वारा स्थल निरीक्षण करने के पश्चात् निर्मित बाउंड्रीवाल को लेकर विवाद किया जाता रहा है। आज दिनांक तक उक्त आबंटित दुकान का रजिस्ट्री नहीं करा रहे हैं। जबकि मण्डल द्वारा निर्धारित समयावधि में परियोजना का विकास कार्य व निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है। आवेदक द्वारा समयानुसार देय निर्धारित किश्तों का भुगतान नहीं किया गया है और आवेदक का लेजर एकाउंट दिनांक 16.07.2025 के तहत आवेदक द्वारा बकाया रूपये 11,286/- उक्त आबंटित दुकान के पेटे मण्डल को देय है। अनावेदकगण द्वारा परिवाद की कंडिका-5 में किये गये कथन को मानने से इंकार किया गया है। आवेदक द्वारा आबंटित दुकान का बकाया देयक रूपये 11,286/- का भुगतान कर रजिस्ट्री करा सकता है और दुकान का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त आवेदक, अनावेदकगण से किसी भी प्रकार का कोई अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। अनावेदकगण द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा बिना किसी आधार के छ.ग. गृह निर्माण मण्डल पर व्यर्थ आरोप प्रत्यारोप करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। आवेदक स्वयं बकाया भुगतान नहीं करते हुये आबंटित दुकान का रजिस्ट्री नहीं करा रहे हैं और आधिपत्य ग्रहण नहीं कर रहे हैं तथा झूठे एवं गलत आधारों पर व्यर्थ तंग व परेशान करने वाला व मण्डल की स्वच्छ छवि को धूमिल करने वाला परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसके लिये अनावेदकगण रूपये 50,000/- आवेदक से प्रतिकरात्मक खर्च के रूप से दिलाये जाने की मांग प्राधिकरण से किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद सव्यय 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 :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू-सम्पदा परियोजना डूमरतराई, जिला-रायपुर स्थित "कामर्शियल कॉम्प्लेक्स फेस-2" में व्यवसायिक इकाई दुकान नं.-रूबी-05 क्षेत्रफल 742.44 वर्गफीट का आबंटिती है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू-सम्पदा लागत रूपये 84,59,400/- भुगतान किया जाना दर्शाते हुए यह व्यक्त किया गया है कि प्रश्नगत सम्पदा के सामने अवैध रूप से निर्मित बाऊण्डीवाल को नहीं तोड़ा गया, जिससे व्यापार व्यवसाय में बाधा उत्पन्न होती है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा भू-सम्पदा का विक्रय-विलेख भी सम्पादित नहीं कराया जा रहा है। अतः उसके द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि विक्रय-विलेख निष्पादित किया जावे तथा दुकान के सामने स्थित बाऊण्डीवाल को तोड़ा जावे, साथ ही उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि पर भुगतान दिनांक से आधिपत्य दिनांक तक एवं विक्रय-विलेख के पंजीयन दिनांक तक अधिनियम की धारा-18(1) के अधीन विहित दर से अधिनिर्णीत करने हेतु निर्देश दिया जावे। वाद व्यय हेतु रू50000 तथा अन्य अनुतोष दिलाये जाने की याचना भी की गई है। अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है। चूँकि आवेदक द्वारा अंतिम किस्त का भुगतान दिनांक 31.05.2024 का किया गया था। स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण विवाद की स्थिति निर्मित हुई है, अतः प्राधिकरण को आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदक द्वारा भुगतान प्रतिफल अनावेदक को दिनांक 31.05.2024 को किया गया है। अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा-137 के अधीन प्रस्तुत आवेदन पत्र समय सीमा तीन वर्ष के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा यह आवेदन किया गया है कि उसके द्वारा दिनांक 31.05.2024 तक कुल रूपये 84,59,400/- भुगतान किया गया है। आवेदक प्रश्नगत संपदा के निरीक्षण हेतु जब स्थल पर गया, तो वहाँ बाऊण्डीवाल से पूरे क्षेत्र को घेरा जाना पाया गया। उसके अनुसार उसे बताया गया था कि उक्त बाऊण्डी अस्थायी है, जो सुरक्षा की दृष्टि से बनायी गयी है, जिसे बाद में तोड़ दिया जावेगा। जब आवेदक द्वारा निर्माण के उपरान्त बाऊण्डीवाल हटाने को कहा गया, तब अनावेदक द्वारा इंकार किया गया, जिससे आवेदक को व्यापार में बाधा हो सकती है। अनावेदकगण को प्रतिफल का भुगतान कर दिये जाने के 01 वर्ष बाद भी विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं किया जा रहा है। उक्त कृत्य भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 का उल्लंघन एवं ब्रोशर का भी अति उल्लंघन है। अनावेदकगण

द्वारा अपने प्रत्युत्तर में मुख्य रूप से यह दर्शाया गया है कि आवेदक द्वारा आबंटन के नियमों एवं शर्तों को मान्य करते हुए प्रश्नगत भू-संपदा के आबंटन हेतु आवेदन किया गया है। आवेदक को पत्र दिनांक 02.06.2022 के द्वारा आबंटित किये जाने की सूचना दी गई थी। आवेदक द्वारा परिवाद पत्र की कंडिकाओं में किए गए कथनों को गलत एवं मनगढ़ंत होने का उल्लेख करते हुए दर्शाया गया है कि गृह निर्माण मंडल के द्वारा परियोजना नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से ले-आउट का नक्शा अनुमोदित करवाकर निर्मित एवं विकसित किया गया है, जिसके अनुसार ही संपूर्ण विकसित क्षेत्र को बाउंड्रीवाल से घेरकर सुरक्षित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा उक्त बाउंड्रीवाल तोड़ने के संबंध में कभी भी कोई आश्वासन नहीं दिया गया था। उक्त बाउंड्रीवाल का निर्माण सद्भावनापूर्ण है। आवेदक द्वारा बाउंड्रीवाल के संबंध में व्यर्थ विवाद किया जाता रहा है। आवेदक द्वारा जानबूझकर स्वयं विलंब करते हुए प्रश्नगत संपदा का विक्रय-विलेख का निष्पादन नहीं कराया जाकर अनावेदकगण पर आरोप लगाया जा रहा है। आवेदक पर अभी भी रुपये 11,286/- अनावेदकगण पर देय है। आवेदक उक्त राशि का भुगतान करके प्रश्नगत संपदा का विक्रय-विलेख निष्पादन कर आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं। अनावेदकगण द्वारा यह भी दर्शाया गया है कि आवेदक द्वारा बिना किसी आधार के मण्डल पर व्यर्थ आरोप प्रत्यारोप करते हुए मंडल की छवि को धूमिल करने का प्रयास किया जा रहा है, अतः इसके लिए प्रतिकार स्वरूप से 50,000/- रुपये आवेदक पक्ष से दिलाई जावें।

चूँकि बाउंड्रीवाल सक्षम प्राधिकारी, नगर तथा ग्राम निवेश के स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार निर्माण किया गया है, जिसका खंडन आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, अतः अनावेदकगण द्वारा कोई अनियमितता नहीं की गई है। अस्तु बाउंड्रीवाल तोड़े जाने संबंधी वांछित अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य नहीं है।

चूँकि आवेदक बाउंड्रीवाल तोड़े जाने संबंधी अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है, अतः अधिनियम की धारा-18(1) के अधीन ब्याज प्राप्त करने का भी अधिकारी नहीं है। चूँकि बाउंड्रीवाल से अधिनियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन अनावेदकगण द्वारा नहीं हुआ है, अतः आवेदक द्वारा याचित क्षतिपूर्ति का अनुतोष भी विचारण योग्य नहीं है।

अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि आवेदक पर अभी भी 11,286/- रुपये की देयता शेष है, जिसे भुगतान कर प्रश्नगत संपदा का विक्रय-विलेख निष्पादन कर आधिपत्य प्राप्त कर सकता है एवं आवेदक द्वारा प्राधिकरण से विक्रय-विलेख निष्पादन हेतु अनावेदकगण को निर्देश दिए जाने की याचना की गई है। अतः यह उचित प्रतीत होता है कि आवेदक शेष राशि

11286/-रूपये का भुगतान करें एवं उक्त राशि प्राप्त होने के 15 दिवस के भीतर अनावेदकगण द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय-विलेख का निष्पादन किया जाएगा।

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

- आवेदक द्वारा 15 दिवस के भीतर 11,286/-रूपये का भुगतान अनावेदकगण के पक्ष में किए जाने के उपरांत अनावेदकगण, आवेदक के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख का निष्पादन करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष