



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03146

— समक्ष —

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

श्री गजेन्द्र सिंह रघुवंशी, पिता—श्री अतुल रघुवंशी,
पता—सदर बाजार वार्ड, नयापारा रोड रहमनीया चौक,
ज्ञानगंगा ज्वेलर्स के सामने, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

प्रमोटर—मेसर्स दाऊ बिल्डर्स,
द्वारा प्रोपराईटर—श्री आकाश अग्रवाल,
पता—स्वर्ण नगरी, विधानसभा के पास,
बरौंडा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“स्वर्ण नगरी”, बरौंडा, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA030421001217

आदेश

(दिनांक—09 / 02 / 2026)

आवेदक श्री गजेन्द्र सिंह रघुवंशी, पिता—श्री अतुल रघुवंशी, पता—सदर बाजार वार्ड, नयापारा रोड रहमनीया चौक, ज्ञानगंगा ज्वेलर्स के सामने, जिला—रायपुर (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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट “स्वर्ण नगरी” विधानसभा, बरौंडा, जिला—रायपुर के समीप का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है। उक्त प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक—PCGRERA030421001217 के साथ प्राधिकरण में विधिवत् पंजीकृत है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में आकर्षक एवं उचित कीमतों में आवासीय भूखण्डों के विक्रय के लिये विस्तृत रूप से संबंधित एवं प्रचारित किया गया था। ऐसे निरक्षणों से प्रभावित होकर आवेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में कुल प्रतिफल रूपये 16,45,000/- में दिनांक 15.01.2025 को भूखण्ड क्रमांक—148 को

खरीदने में सहमत हुआ था। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-148 के बुकिंग के लिये रूपये 51,000/- का अग्रिम/टोकन राशि का भुगतान किया गया था और अनावेदक द्वारा पावती जारी किया गया था और के.वाय.सी. की औपचारिकताओं को भी पूर्ण किया गया था, जिसमें भूखण्ड का विवरण एवं अग्रिम राशि विधिवत उल्लेखित थी। अनावेदक द्वारा आवेदक को आश्वस्त किया गया था कि विक्रय विलेख/रजिस्ट्री मार्च, 2025 में निष्पादित किया जायेगा और शेष राशि विक्रय विलेख के निष्पादन के समय भुगतान की जायेगी। फरवरी, 2025 के अंतिम सप्ताह में अनदेखी तीव्र वित्तीय नुकसानों के कारण आवेदक बुकिंग को निरस्त करने एवं टोकन राशि वापस करने के लिये निवेदन करते हुये अनावेदक से संपर्क किया गया था। तथापि बार-बार फोन एवं व्यक्तिगत भेट के बाद भी अनावेदक द्वारा न तो कोई उत्तर दिया गया और न ही कोई स्पष्टीकरण दिया गया था। कोई विकल्प न होने पर आवेदक औपचारिक रूप से बुकिंग निरस्त करने एवं धनवापसी का निवेदन करते हुये दिनांक 20.03.2025 को ई-मेल प्रेषित किया गया था। क्योंकि अनावेदक द्वारा न तो विक्रय विलेख का निष्पादन प्रारंभ किया गया था और न ही प्रभावी रूप से संसूचित ही किया गया था। इन संसूचनाओं के बाद भी अनावेदक धनवापसी प्रारंभ नहीं किया गया अथवा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया था। आवेदक लगातार फोन एवं संदेश से अनुसरण किया गया, तथापि अनावेदक द्वारा संसूचना की अनदेखी किया गया। परिणामस्वरूप, अनावेदक द्वारा मौखिक रूप से धनवासी का आश्वासन दिया गया, परन्तु उसका पालन करने में असफल रहा था। लंबे समय के बाद अनावेदक द्वारा मिथ्या रूप से अभिकथित करते हुये दिनांक 27.04.2025 को ई-मेल प्रेषित किया गया था कि विक्रय अनुबंध आवेदक को सुपुर्द कर दिया गया था और निरस्तीकरण के लिये विक्रय प्रतिफल 10 प्रतिशत कटौती की जायेगी। यह कथन पूरी तरह मिथ्या है और भ्रामक है, क्योंकि कोई ऐसा हस्ताक्षरित विक्रय अनुबंध कभी निष्पादित या सुपुर्द नहीं किया गया था। अनावेदक के कृत्य से आवेदक को असद्भाविक रूप से तंग करने का आशय परिलक्षित होता है और अन्यायपूर्ण ढंग से अग्रिम राशि धारण करने का आशय है। कई असफल प्रयत्नों तथा अनावेदक के सतत् निष्क्रियता के कारण आवेदक द्वारा रूपये 51,000/- की मांग करते हुये विधिक नोटिस दिनांक 11.08.2025 जारी किया गया था। उक्त विधिक नोटिस प्राप्त होने के पश्चात् भी अनावेदक असफल रहा था तथा आवेदक की अग्रिम राशि को वापस करने से अस्वीकार कर दिया गया। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की मांग की गई है। आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-148 स्वर्ण नगरी प्रोजेक्ट के लिये भुगतान की गई अग्रिम राशि रूपये 51,000/- संपूर्ण बुकिंग राशि वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। भुगतान की गई दिनांक से धनवापसी दिनांक तक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अधीन विहित दर से उक्त राशि में

ब्याज का भुगतान करें। आवेदक को हुई मानसिक हानि एवं असुविधा के लिये समुचित प्रतिकर का भुगतान किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है।

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 बाबत 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा इस परिवाद में किये गये प्रत्येक अभिकथन, आरोप एवं दावा को अस्वीकार किया गया है। वर्तमान परिवाद मिथ्या, तुच्छ, भ्रान्त धारणा पर आधारित है एवं खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का घोर उल्लंघन कारित किया गया है अथवा सेवायें प्रदान करने में असफल हुआ है अथवा अनुचित व्यापार रीति को अंगीकृत किया गया है। बुकिंग निरस्त करने की मांग आवेदक द्वारा व्यक्तिगत वित्तीय दबावों के कारण की गई थी और न कि अनावेदक के तरफ से किसी कभी या किसी त्रुटि के कारण। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 16,45,000/- में भूखण्ड क्रमांक-148 को दिनांक 15.01.2025 को बुकिंग किया गया था। यह पूर्णतया अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा मिथ्या या भ्रामक निरूपण द्वारा कोई उत्प्रेरणा दी गई थी। आवेदक प्रोजेक्ट को उक्त भूखण्ड के लिये की गई बुकिंग की शर्तों एवं निर्बंधनों, प्रोजेक्ट के विवरणों से अवगत एवं संतुष्ट होकर स्वेच्छापूर्वक बुक किया गया था।

यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा बुकिंग के लिये रूपये 51,000/- का भुगतान किया गया था और के.वाई.सी. औपचारिकताएँ पूर्ण की गई थी। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि बुकिंग राशि के भुगतान के पश्चात् उक्त भूखण्ड पूरी तरह आवेदक के पक्ष में आरक्षित किया गया था और विक्रय अनुबंध तैयार किया गया है और आवेदक को सुपुर्द किया गया। यह अस्वीकार किया जाता है कि विक्रय विलेख मार्च, 2025 के प्रथम सप्ताह में निष्पादित किया जायेगा। आवेदक द्वारा बुकिंग होने पर आश्वस्त किया गया था कि शेष विक्रय प्रतिफल मार्च, 2025 या उसके पूर्व उसके द्वारा भुगतान कर दिया जावेगा। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा विक्रय अनुबंध तैयार किया गया था और उसे निष्पादित करने हेतु आवेदक से निवेदन किया गया था, तथापि आवेदक अपने वित्तीय दबाव की प्रत्याशा में आशयपूर्वक अपने संविदात्मक दायित्वों को टालने के लिये निष्पादन की अनदेखी किया गया।

यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक जवाब देने में असफल हो गया या किसी संसूचना की अनदेखी किया गया था। अनावेदक द्वारा कथन किया

गया है कि ई-मेल दिनांक 20.03.2025 प्राप्त होने पर अनावेदक द्वारा ई-मेल दिनांक 27.04.2025 द्वारा इसका जवाब दिया गया था। सतत् फालोअप संसूचना के अनदेखी से संबंधित आरोप अस्वीकार है, क्योंकि वह असत्य है। अनावेदक कठोरतापूर्वक विधि के अनुसार कृत्य किया गया तथा आवेदक द्वारा निरस्त करने का निवेदन प्रयोज्य सांविधिक प्रावधानों के तहत किया गया था।

यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा ई-मेल दिनांक 27.04.2025 में कोई असत्य कथन किया गया है। विक्रय अनुबंध विधिवत् तैयार किया गया था और सुपुर्द किया गया था, तथापि रजिस्ट्री मार्च, 2025 के प्रथम सप्ताह में पूर्ण करना निश्चित किया गया था, जिसे आवेदक द्वारा स्वयं की वित्तीय अक्षमता के कारण स्वैच्छिक रूप से संव्यवहार से हटने के कारण निष्पादित नहीं किया जा सका। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि नियम-9(1) सहपठित मानक विक्रय अनुबंध अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 संप्रवर्तक कुल विक्रय प्रतिफल का 10 प्रतिशत तक जब्त करने के लिये विधित हकदार है। विधिक नोटिस दिनांक 11.08.2025 की प्राप्ति स्वीकार है। अनावेदक पुनः पुष्टि करता है कि उक्त नोटिस का जवाब दिया गया था और मेल उत्तर से आवेदक को विधिक स्थिति पूर्णतया संसूचित कर दी गई थी। नोटिस के उत्तर में स्पष्ट रूप से एवं विशिष्ट रूप से उल्लेखित है कि छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अंतर्गत नियम-9(1) सहपठित विक्रय अनुबंध के अनुसार कुल प्रतिफल का 10 प्रतिशत जब्त करने का अधिकार आरक्षित करता है। यह पूर्णतया अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा मिथ्या निरूपण किया गया था, बजाय इसके सभी शर्तें प्रकट की गई थी, पारदर्शिता बनाये रखी गई थी और प्रक्रिया विधिपूर्ण थी कि बुकिंग राशि वापस करने की असफलता अस्वीकार की जाती है, क्योंकि धनवापसी विधिपूर्ण जब्ती के अधीन है, क्योंकि निरस्तीकरण आवेदक द्वारा स्वेच्छया किया गया था और न कि अनावेदक की असफलता के कारण।

यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक अनुचित व्यापार रीति में नियोजित है। प्रोजेक्ट का सभी ब्यौरा प्रकट किया गया था और विधिपूर्ण अनुपालन किया गया था। आवेदक द्वारा किय गया निर्णय स्वरूप में स्वैच्छिक था। यह अस्वीकार है कि निरस्त करने के बाद भी धनवापसी में असफलता हुई थी। धनवापसी छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुरूप विधिपूर्ण जब्ती के अधीन है और कोई अतार्किक या असंगत कृत्य अनावेदक द्वारा कारित नहीं किया गया था। यह अस्वीकार किया जाता है कि ई-मेल दिनांक 27.04.2025 स्वरूप में मनमाना है, ई-मेल में किये गये कथन पूरी तरह सांविधिक प्रावधान को परिलक्षित करते हैं और किसी अनुचित व्यापार रीति को नहीं दर्शित करता है अथवा अनावेदक की तरफ से कोई मिथ्या निरूपण नहीं है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम के प्रावधानों का

उल्लंघन किया गया है। आवेदक द्वारा स्वयं की वित्तीय अक्षमता के कारण स्वतः निरस्त किया गया है और न कि अनावेदक की तरफ से हुई किसी विलंब या व्यतिक्रम के कारण, इसलिये इससे अधिनियम के प्रावधान का कोई उल्लंघन नहीं आकर्षित करता है, जो किसी वित्तीय दायित्व अथवा अनावेदक द्वारा धनवापसी का दायित्व बनता हो।

इस शिकायत में आवेदक, अनावेदक की ओर से किसी भी चूक, विलंब, कमी या प्रावधानों के उल्लंघन को साबित करने में विफल रहा है। आवेदक द्वारा यह शिकायत दुर्भावनापूर्ण इरादे से प्रस्तुत की गई है। उल्लेखित तथ्यों और संलग्न दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि उक्त भूखण्ड की बुकिंग आवेदक द्वारा स्वेच्छा से और पूर्ण संतुष्टि के साथ की गई थी। यहाँ तक कि उक्त भूखण्ड का निरस्तीकरण भी आवेदक द्वारा अपनी वित्तीय अक्षमता के कारण किया गया था, जिससे स्पष्ट होता है कि अनावेदक की कोई गलती नहीं है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-18 पर भरोसा करना पूरी तरह से गलत और कानूनी रूप से निराधार है। धारा-18 केवल उन मामलों पर लागू होती है, जहाँ प्रमोटर कब्जा देने में विफल रहता है या व्यवसाय बंद हो जाता है। वर्तमान मामले में परियोजना चालू है और अनावेदक अपने दायित्वों को पूरा करने के लिये तैयार है। आवेदक द्वारा व्यक्तिगत बाधाओं के कारण एकतरफा रूप से याचिका वापस लेने से धारा-18 के तहत धनवासी या ब्याज संबंधी प्रावधान लागू नहीं होते हैं। अनावेदक द्वारा हर समय अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत निर्मित नियमों, जिनमें छत्तीसगढ़ अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अंतर्गत निर्धारित बिक्री के लिये आदर्श समझौता भी शामिल है, के प्रावधानों के अनुसार ही कार्य किया गया है और अनावेदक की ओर से कोई भी चूक कानून के विरुद्ध नहीं है या सेवा में चूक नहीं मानी जायेगी। रुपये 51,000/- की बुकिंग राशि 'खरीदार की ईमानदारी दर्शाने वाली बयाना राशि' के रूप में कार्य करती है। जनवरी, 2025 से प्लॉट क्रमांक-148 को अवरुद्ध करके, आवेदक द्वारा अनावेदक को उक्त प्लॉट को अन्य वास्तविक खरीदारों को बेचने के अवसर से वंचित कर दिया गया है, जिससे संभावित व्यवसायिक हानि हुई है, इसलिये यह जब्ती जुर्माना नहीं, बल्कि छत्तीसगढ़ रेरा नियम, 2017 के अनुसूची एच के अनुसार निर्धारित क्षतिपूर्ति है।

आवेदक द्वारा स्वयं रद्द करने का अनुरोध किये जाने और अनावेदक द्वारा उस पर कार्रवाई किये जाने के बाद आबंटन/बुकिंग स्वतः ही समाप्त हो जाती है और आबंटिती के रूप में संविदात्मक संबंध समाप्त हो जाता है। रेरा अधिनियम की योजना के अनुसार आबंटिती वह व्यक्ति होता है, जिसे कोई भूखण्ड/अपार्टमेंट/भवन/आबंटित/बेचा/हस्तांतरित किया गया हो और जो उस आबंटन की धारण करता हो; हाँलाकि स्वैच्छिक रूप से आबंटन रद्द करने और

त्यागने के बाद आवेदक आबंटिती की कानूनी स्थिति का दावा नहीं कर सकता है, ताकि अनावेदक के विरुद्ध आबंटिती केन्द्रीत अधिकारों/उपचारों का प्रयोग कर सकें। आवेदक का संबंध यदि कोई हो, तो एक पूर्व बुकिंग आवेदक के रूप में रह जाता है, जिसने अपनी वित्तीय अक्षमता के कारण एकतरफा रूप से लेन-देन से नाम वापस ले लिया था, इसलिये वह परियोजना के तहत मौजूदा आबंटिती के रूप में स्वयं को प्रस्तुत करके वर्तमान शिकायत को बनाये नहीं रख सकता है। वर्तमान शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा स्वयं रद्द करने/वापसी की मांग की गई है, इसलिये वह रेरा ढांचे के तहत आबंटिती-विशिष्ट उपायों का सहारा नहीं ले सकता। अनावेदक का कथन है कि रेरा अधिनियम, 2016 किसी भी प्रमोटर की चूक के अभाव में खरीदार द्वारा एकतरफा रद्द करने पर पूर्ण धनवापसी के अधिकार का प्रावधान नहीं करता है, जिसके तहत धारा-18 होती है। इन परिस्थितियों में मांगी गई राहत मूल रूप से एक निजी संविदात्मक विवाद से उत्पन्न धनवसूली/वापसी के दावा के समान है, जो इस प्राधिकरण के सीमित वैधानिक क्षेत्राधिकार के अंतर्गत नहीं आती है। यदि आवेदक का मानना है कि लागू जब्ती/शर्तों के बावजूद कोई राशि वसूली योग्य है, तो उचित उपाय यदि कोई हो, तो रेरा के तहत संक्षिप्त नियामक क्षेत्राधिकार का सहारा लेने के बजाय उपर्युक्त सिविल न्यायालय मुकदमे के माध्यम से सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष है। अनावेदक द्वारा निष्पक्ष पारदर्शी और कानूनी तरीके से कार्य किया गया है। जबकि शिकायत अनावेदक के खर्च पर अनुचित लाभ प्राप्त करने के इरादे से की गई है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को खारिज 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 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 :-** “स्वर्ण नगरी” एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA 030421001217 द्वारा पंजीकृत है, अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में दिनांक 15.01.2025 को भूखंड क्रमांक-148 के लिए बुकिंग राशि 51,000/- रुपये का

भुगतान किया गया, किंतु आवेदक द्वारा बुकिंग निरस्त करने के अनुरोध व बुकिंग राशि वापिस करने की माँग के उपरांत भी अनावेदक द्वारा आवेदक को बुकिंग राशि वापिस नहीं की गई है, अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक से बुकिंग राशि वापिस दिलाई जाए व बुकिंग राशि पर अधिनियम की धारा-18 के अधीन ब्याज सहित बुकिंग की राशि दिलाई जाए। अधिनियम की धारा-31 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

- (1) कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा। स्पष्टीकरण-इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, 'व्यक्ति' के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है।
- (2) उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाईल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए।

अधिनियम की धारा-31 की उपधारा-01 के अनुसार कोई भी व्यथित व्यक्ति संप्रवर्तक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, यदि संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों का उल्लंघन किया गया हों/किया जाता हों। आवेदक द्वारा बुकिंग राशि 51,000/- रुपये लागत मूल्य 16,45,000/- रुपये के विरुद्ध दिनांक 15.01.2025 को भुगतान किया गया। आवेदक द्वारा अपने आवेदन में ही लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को आश्वत किया गया था, कि विक्रय विलेख मार्च, 2025 में निष्पादित किया जाएगा। आवेदक द्वारा फरवरी, 2025 के अंतिम सप्ताह में आवेदक द्वारा तीव्र वित्तीय नुकसान के कारण आवेदक बुकिंग को निरस्त करने के लिए अनावेदक से माँग की गई है एवं बुकिंग राशि वापसी की माँग की गई। आवेदक द्वारा स्वतः बुकिंग निरस्त किया गया है। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य किसी प्रकार से कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है। आवेदक द्वारा बुकिंग वापसी के लिए Terms And Condition सहित कोई दस्तावेज प्राप्त एवं प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब में कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि अनावेदक की ओर से अधिनियम के किस प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। बुकिंग के 08 महीने पश्चात् यदि कोई बुकिंगकर्ता राशि वापसी की माँग करें, उस स्थिति में संप्रवर्तक द्वारा बुकिंग जब्त किया जाना औचित्यहीन प्रतीत नहीं होता है, क्योंकि 08 महीने तक कोई भू-संपदा की निर्माण लागत अथवा उसे अन्य व्यक्ति को विक्रय नहीं करने के लिए सुरक्षित रखने के एवज में बुकिंग राशि जब्त करना

संप्रवर्तक के दृष्टिकोण से अनुचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि अधिनियम की धारा-31 के अधीन आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि अनावेदक द्वारा अधिनियम के किस प्रावधान अथवा उपबंध का उल्लंघन किया गया है तथा आवेदक आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है, अतः प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- इस बिन्दु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- चूँकि प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, अतः अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।
8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष