छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03553**

– समक्ष –

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

श्रीमती लीला वर्मा, पति–श्री उपेन्द्र नाथ वर्मा,
पता–मकान नं.–जे.एम.क्यू.–21, वार्ड नं.–14,
विश्रामपुर, जिला–सूरजपुर (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

(1) श्री स्वास्तिक डेव्हलपर्स,
द्वारा–प्रोपराईटर श्री सुनील साहू एवं अन्य 02
पता–तृतीय तल, शुभम कॉर्पोरेट,
एयरटेल ऑफिस के सामने, रिंग रोड नं.–1,
तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(2) रियलटेक कन्स्ट्रक्शन कंपनी,
द्वारा–प्रोपराईटर श्री एम. सरमद इमाम,
पता–नंदिनी रोड, पावर हाऊस,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) आशना चन्द्राकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01।
(2) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02।

(प्रोजेक्ट–''लोटस टॉवर फेस–3'', परसदा, पाटन, जिला–दुर्ग)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA280618000371

आदेश
(दिनाँक–27/08/2026)

आवेदिका श्रीमती लीला वर्मा, पति–श्री उपेन्द्र नाथ वर्मा, पता–मकान नं.–जे.एम.क्यू.–21, वार्ड नं.–14, विश्रामपुर, जिला–सूरजपुर (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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 के साथ ज्वाईंट वेंचर के माध्यम से मकान कार्य कराया जा रहा था, जिसमें निर्माण कार्य की जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक–02

को दी गई थी। आवेदिका का मकान निम्न स्थान पर किया जाना था। वर्ष 2019 में आवेदिका का मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ किया गया था। निर्माण कार्य के लिये आवेदिका विभिन्न किश्तों में भुगतान किया गया, जिसमें कुछ भुगतान चेक के माध्यम से तथा कुछ भुगतान नगद में किया गया था। निर्माण कार्य के दौरान आवेदिका द्वारा कुछ राशि नगद में रूप में भी संबंधित बिल्डर/डेव्हलपर को दी गई थी। उस समय उन्होंने तत्काल उसकी रसीद देने का आश्वासन दिया गया था, परन्तु उस समय प्रदान नहीं की गई। बाद में आवेदिका द्वारा कई बार रसीद देने का अनुरोध किया गया, तब संबंधित पक्ष द्वारा बार–बार टालमटोल की गई तथा अलग–अलग बहाने बनाकर मुझे भ्रमिक किया जाता रहा। वर्तमान में संबंधित बिल्डर/डेव्हलपर नगद भुगतान को स्वीकार करने में इंकार कर रहा है, जो कि अत्यंत अनुचित एवं उपभोक्ता के साथ अन्यायपूर्ण व्यवहार है। इसके अतिरिक्त निम्न गंभीर परिस्थितियों उत्पन्न हो गई है :–

1. आवेदिका के साथ कोई लिखित अनुबंध नहीं किया गया तथा उसकी प्रति आवेदिका को प्रदान नहीं की गई।
2. वर्ष 2019 से निर्माण कार्य अधूरा पड़ा हुआ है।
3. आवेदिका के मकान कई वर्षों से जर्जर अवस्था में पड़ा हुआ है, जिससे संपत्ति को नुकसान हो रहा है।
4. आवेदिका और उसके परिवार निर्माण स्थल से लगभग 400 किलोमीटर दूर विश्रामपुर में निवास करते हैं, जिसका गलत फायदा उठाकर बिल्डर एवं डेव्हलपर द्वारा आवेदिका को लगातार गुमराह किया जा रहा है।
5. जब भी आवेदिका बिल्डर से चर्चा करने का प्रयास करती है, वह अपने साथ कई लोगों को लेकर आता है, जो स्वयं को चेम्बर्स ऑफ कॉमर्स के अधिकार या मंत्री बताकर परिचय देते हैं और बातचीत को भटकाकर आवेदिका पर अतिरिक्त धनराशि देने के लिये दबाव बनाने का प्रयास करती है।
6. आवेदिका अतिरिक्त धनराशि देने से इंकार करती है, तो आवेदिका के मकान को नुकसान पहुँचाने अथवा उसे खराब कर देने की धमकी भी दी जाती है।

इन परिस्थितियों के कारण आवेदिका और उसके परिवार को अत्यधिक मानसिक तनाव, शरीरिक परेशानी तथा आर्थिक नुकसान का सामना करना पड़ रहा है। उक्त निर्माण कार्य की तकनीकी रिपोर्ट के अनुसार अनुमानित लागत रूपये 10,16,000/– है, परन्तु निर्माण कार्य अधूरा छोड़ देने के कारण मुझे अतिरिक्त आर्थिक क्षति उठानी पड़ रही है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदिका द्वारा बिल्डर को दी गई समस्त राशि को ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। निर्माण स्थल का साईट निरीक्षण कराया जाये। निरीक्षण के उपरांत आवेदिका के मकान का निर्माण कार्य स्वयं प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान की जाये। आवेदिका

को अनुमति दी जाये कि प्रारंभिक सर्वे के पश्चात् में एक सप्ताह के भीतर निर्माण कार्य प्रारंभ कर सके। आवेदिका को हुई आर्थिक, मानसिक एवं शरीरिक प्रताड़ना के लिये रूपये 25 लाख की क्षतिपूर्ति तथा ब्याज दिलायी जाये। संबंधित बिल्डर/डेव्हलपर के विरूद्ध रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत आवश्यक कार्यवाही की 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 द्वारा शिकायत की प्रति का अध्ययन किया गया है और अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा व्यवसायिक कार्यवाही के दौरान रखे गये अभिलेखों के आधार पर शिकायत के तथ्यों और परिस्थितियों से भलीभाँति परिचित है। तद्नुसार अनावेदक क्रमांक–01 वर्तमान उत्तर देने के लिये सक्षम और पूर्णतः अधिकृत है। यह उत्तर अभिलेखों से प्राप्त ज्ञान और प्राप्त कानूनी सलाह पर आधारित है। प्रारंभ में अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा उपरोक्त शिकायत में लगाये गये प्रत्येक आरोप, दावे और कथन का स्पष्ट रूप से खंडन किया गया है। उपरोक्त सामान्य खंडन पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा रेरा को शिकायत का निम्नलिखित जवाब प्रस्तुत किया गया है :–

1. अनावेदक क्रमांक–01 शिकयत में लगाये गये सभी आरोपों का खंडन करते हैं। लोटस सिटी फेस–03 परियोजना जिसका पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA280618000371 है। पूर्ण हो चुकी है और इसका प्रमाण पत्र दिनाँक 16.04.2018 को जारी किया गया पूर्णता प्रमाण पत्र है। अनावेदक क्रमांक–01 यह भी निवेदन करते हैं कि अनावेदक क्रमांक–01 केवल एक प्रमोटर के रूप में कार्य किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 केवल भूखण्डों की खरीद और हस्तांतरण का कार्य करता है और उसकी जिम्मेदारी का दायरा सख्ती से इन्हीं लेन–देनों तक सीमित है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि उसने किसी भी इकाई के संबंध में कोई निर्माण कार्य किया गया हो। अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध लगाये गये सभी आरोप झूठे, निराधार, आधारहीन, परेशान करने वाले और केवल अनावेदक क्रमांक–01 को परेशान करने और अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से लगाये गये हैं।

यह स्पष्ट किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 का उक्त भूखण्डों और परियोजना के विकास या निर्माण के लिये किसी भी निर्माण या ठेकेदार के साथ किसी भी प्रकार का कोई संबंध, सहयोग या संयुक्त उद्यम नहीं है। यदि कोई

निर्माण कार्य किया गया है, तो वह संबंधित खरीदारों द्वारा स्वतंत्र रूप से अपने विवेक और जिम्मेदारी पर किया गया है। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा एक संभावित सौदे के उद्देश्य से एक दलाल/खरीदार के रूप में, अपने ग्राहक के साथ, अनावेदक क्रमांक–01 से स्वतंत्र रूप से संपर्क किया गया था। अनावेदक क्रमांक–01 और अनावेदक क्रमांक–02 के बीच कई व्यवसायिक या व्यक्तिगत संबंध नहीं है और किसी भी समय दोनों पक्षों के बीच कोई कानूनी समझौता या अनुबंध स्थापित या निष्पादित नहीं हुआ है। इस मामले में अनावेदक क्रमांक–01 की अनावेदक क्रमांक–02 के प्रति कोई देनदारी या दायित्व नहीं है।

आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्ड को कुल रूपये 6,47,019/– में खरीदा गया, जिसका भुगतान आवेदिका द्वारा एस.बी.आई. बैंक पर जारी किये गये चेक के माध्यम से तीन किश्तों में किया गया, जिसका विवरण इसप्रकार है :–

अ. चेक क्रमांक–461513 दिनाँक 14.05.2018 राशि 1,00,000/– ,

ब. चेक क्रमांक–461515 दिनाँक 14.07.2018 राशि 60,000/– ,

स. चेक क्रमांक–842150 दिनाँक 01.10.2018 राशि 4,87,019/–।

यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि ऊपर उल्लेखित राशि के अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कभी भी कोई अन्य राशि ली गई, मांगी गई या प्राप्त की गई। आवेदिका द्वारा वर्ष 2018 में उक्त संपत्ति के पंजीकरण के दिन बिना किसी विरोध के कब्जा स्वीकार कर लिया गया था। अनावेदक क्रमांक–01 वर्ष 2018 में आवेदिका को प्लॉट का कब्जा विधिवत सौंप दिया गया था। उक्त संपत्ति के प्रमोटर के रूप में अनावेदक क्रमांक–01 के दायित्व केवल भूमि के हस्तांतरण और स्वामित्व की सुविधा प्रदान करने तक ही सीमित थे। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 का आवेदिका से कभी भी सीधा संपर्क नहीं था और यदि कोई पत्राचार हुआ भी, तो वह एक दलाल के माध्यम से हुआ था। निर्माण दोषों के संबंध में आरोप कानूनी रूप से निराधार और पूरी तरह से निराधार हैं, क्योंकि अनावेदक क्रमांक–02 के साथ अनुबंध का कोई संबंध नहीं था, इसलिये निर्माण गुणवत्ता या दोष से उत्पन्न कोई भी कार्रवाई केवल रिकार्ड पर मौजूद ठेकेदार यानी अनावेदक क्रमांक–02 के विरूद्ध ही की जानी चाहिये।

अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि आवेदिका द्वारा वर्तमान शिकायत के साथ संलग्न ब्रोशर मनगढ़ंत, जाली और पूरी तरह से अज्ञात स्त्रोत का है। अनावेदक क्रमांक–01 उक्त दस्तावेज की प्रामणिकता या वास्तविकता को स्पष्ट रूप से नकारता है और स्वीकार नहीं करता है। ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त ब्रोशर अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदिका को गुमराह करने के इरादे से कपटपूर्ण और दुर्भावनापूर्ण तरीके से बनाया गया और रिकार्ड में रखा गया है।

उक्त मनगढ़ंत दस्तावेज की सामग्री न केवल झूठी है, बल्कि अनावेदक क्रमांक–01 की मानहानि भी है। इसके मद्देनजर अनावेदक क्रमांक–01 कानून के अनुसार अनावेदक क्रमांक–02 के विरूद्ध उचित आपराधिक कार्यवाही प्रारंभ करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।

अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि दिनाँक 01.02.2026 को दर्ज की गई एफ.आई.आर. केवल अनावेदक क्रमांक–02 के विरूद्ध थी और अनावेदक क्रमांक–01 उक्त रिपोर्ट में किसी भी रूप में शामिल नहीं था। एफ.आई.आर. दर्ज करने के पहले उसके दौरान या उसके बाद किसी भी समय अनावेदक क्रमांक–01 को आवेदिका और अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य उत्पन्न किसी भी विवाद या मुद्दे की कोई जानकारी नहीं थी। अनावेदक क्रमांक–01 उन परिस्थितियों में शामिल नहीं था और न ही उसे उनकी कोई जानकारी थी, जिनके कारण एफ.आई.आर दर्ज की गई, इसलिये उसे इस मामले के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है और न ही उससे संबंधित माना जा सकता है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा कथित विवाद के संबंध में अनावेदक क्रमांक–01 से कभी भी संपर्क नहीं किया गया है, न ही उनसे कोई स्पष्टीकरण, सहायता या निवारण मांगा है। अनावेदक क्रमांक–01 का आवेदिका के साथ इस शिकायत के विषय से संबंधित कोई पूर्व संबंध, संचार या संपर्क नहीं रहा है। इसलिये कथित विवाद के संबंध में आवेदिका और अनावेदक क्रमांक–01 के बीच कोई संपर्क या संबंध नहीं है।

आवेदिका द्वारा उक्त परियोजना के पूर्ण होने और सौंपे जाने के छह वर्ष बाद इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। इससे आवेदिका का यह विलंबित दावा पुराना और समय बाधित प्रतीत होता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2018 में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना प्रथम दृष्टया पूर्णता का प्रमाण है। अतः कार्रवाई के कारण के अभाव में वर्तमान शिकायत को प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये।

प्रस्तुत की गई शिकायत अस्पष्ट, भ्रामक और उचित एवं सुबोध प्रारूप में प्रस्तुत नहीं की गई है, जिससे आरोपों की सटीक प्रकृति को समझना कठिन हो जाता है। माननीय न्यायालय द्वारा दलीलों में संशोधन एवं स्पष्टीकरण का अवसर दिये जाने के बावजूद, संशोधित शिकायत अभी भी अपूर्ण और अव्यवस्थित है, जिसमें महत्वपूर्ण विवरणों को स्पष्ट और सुसंगत तरीके से प्रस्तुत नहीं किया गया है और धन के लेन–देन से संबंधित कोई स्पष्ट रसीद संलग्न नहीं की गई है। अतः शिकायत उचित न्याय निर्णय के लिये आवश्यक बुनियादी मानकों को पूरा नहीं करती है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्राधिकरण से निम्नलिखित अनुरोध किया गया है कि यह माना जाये कि अनावेदक क्रमांक–01

द्वारा सद्भावनापूर्वक और अपने कर्तव्यों का उचित निर्वहन करते हुये कार्य किया गया है और वह कथित विवाद में किसी भी प्रकार से शामिल नहीं है। अतः उसे इस शिकायत में पक्षकारों की सूची से हटा दिया जाना चाहिये, क्योंकि कोई भी वाद–विवाद का कारण प्रकट नहीं होता है। शिकायत को खर्च सहित खारिज किया जाये, क्योंकि यह भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) में निर्धारित समय सीमा से बाधित है।

अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति की गई कि सर्वप्रथम अनावेदक क्रमांक–02 के विरूद्ध प्रस्तुत शिकायत पूरी तरह से निराधार है, न तो विधिवत् और न ही तथ्यों के आधार पर मान्य है, इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा निर्माण कार्य, लेखा–जोखा और कथित अपूर्ण निर्माण से संबंधित विशुद्ध संविदात्मक लेखा–जोखा और कथित अपूर्ण निर्माण से संबंधित संविदात्मक और दीवानी विवाद को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत कार्यवाही में परिवर्तित करने का प्रयास किया गया है। जबकि उक्त अधिनियम के अंतर्गत आवश्यक क्षेत्राधिकार संबंधी तत्व मौजूद नहीं है।

यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदिका छ.ग. के दुर्ग जिले के परसदा स्थित लोटस सिटी फेस–03 में स्थित खसरा क्रमांक–30/27 के भूखण्ड क्रमांक–45 का स्वामी है और निर्माण कार्य आवेदिका की भूमि पर किया जाना था। अनावेदक क्रमांक–02 को केवल निर्माण कार्य के लिये ठेकेदार के रूप में नियुक्त किया गया था और वह रेरा अधिनियम की धारा–2(zk) के अर्थ में कभी भी ''प्रवर्तक'' के रूप में कार्य नहीं कर रहा था। अनावेदक क्रमांक–02 आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोपों के अनुसार किसी भी ब्रोशर या फार्म के प्रकाशन को इंकार करता है। प्राधिकरण द्वारा सुरेश कुमार बिसन विरूद्ध यू.के. कॉन्सेप्ट डिजाइनर मामले में पहले ही यह स्पष्ट कर दिया गया है कि मालिक की अपनी भूमि पर निर्माण कार्य के लिये नियुक्त ठेकेदार को रेरा अधिनियम के अंतर्गत प्रमोटर नहीं माना जा सकता। यह सिद्धांत वर्तमान विवाद पर पूर्णतया लागू होता है।

आवेदिका द्वारा कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान एक संशोधित शिकायत भी प्रस्तुत की गई है। हॉलाकि संशोधन की आड़ में आवेदिका द्वारा मूल दलीलों, तथ्यात्मक आधार और मांगी गई राहतों में काफी बदलाव किया गया है, जिसमें निर्धारित कानूनी प्रक्रिया का पालन किये बिना कार्यवाही की पूरी प्रकृति ही बदल गई है। संशोधित शिकायत लागू रेरा नियमों के तहत् निर्धारित वैधानिक प्रपत्र ''एम'' में दाखिल नहीं की गई है, इसलिये यह प्रक्रियात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण है और इसे रिकार्ड में नहीं लिया जा सकता है। संलग्न कई दस्तावेज भी अपठनीय, अस्पष्ट और सत्यापन योग्य नहीं है, इसलिये वर्तमान कार्यवाही के निर्णय

के दौरान ऐसे दस्तावेज पर कानूनी रूप से भरोसा नहीं किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त आवेदिका द्वारा इस प्राधिकरण के समक्ष स्वच्छ नियत से याचिका प्रस्तुत नहीं की गई है और उसने विलंबित भुगता, बकाया राशि का भुगतान न होने, समय–समय पर मांगे गये अतिरिक्त कार्य और आवेदिका पक्ष क व्यक्तियों के आचरण में उत्पन्न आपराधिक कार्यवाही से संबंधित तथ्यों को जानबूझकर छिपाया गया है। आवेदिका के स्वयं के दस्तावेज यह दर्शाते हैं कि निर्माण कार्य के लिये कोई नियमित या समय पर भुगतान अनुसूची नहीं रखी गई थी। आवेदिका द्वारा निर्माण के लिये किया गया मुख्य भुगतान कथित तौर पर वर्ष 2019 में किया गया था, उसके बाद अंतिम कथित भुगतान केवल 2022 में दिखाया गया है और उसके बाद आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 को निर्माण कार्य के संबंध में कोई भुगतान नहीं किया गया है, जिससे निर्माण निधि जारी करने में लंबे समय तक विलंब और चूक स्पष्ट रूप से प्रदर्शित होती है। निर्माण कार्य श्रम और कच्चे माल, जिनमें सीमेंट, इस्पात, फिटिंग, परिवहन और संबंधित निर्माण सामग्री शामिल है, की खरीद के लिये समय पर और निरंतर वित्तीय प्रवाह पर निर्भर करता है। आवेदिका द्वारा विलंबित और अनियमित भुगतान के कारण अनावेदक क्रमांक–02 को गंभीर वित्तीय हानि हुई और निर्माण लागत में काफी वृद्धि हुई है। यदि आवेदिका द्वारा समय पर भुगतान कर दिया गया होता, तो अनावेदक क्रमांक–02 उचित समय के भीतर और कच्चे माल और श्रम की कीमतों में वृद्धि के बिना कार्य पूरा कर सकता था। अतः आवेदिका मूल्य वृद्धि शुल्क निर्माण व्यय में वृद्धि और विलंबित एवं गैर भुगतान से उत्पन्न ब्याज के लिये उत्तरदायी है। यह शिकायत केवल दबाव बनाने की रणनीति और प्रतिवाद के रूप में प्रस्तुत की गई है, ताकि अनावेदक क्रमांक–02 के प्रति देय कानूनी दायित्वों से बचा जा सके।

शिकायत में लगाये गये सभी आरोप, कथन और अभिकथन स्पष्ट रूप से अस्वीकार किये जाते हैं। आवेदिका द्वारा झूठा आरोप लगाया गया है कि तय राशि का 85 प्रतिशत भुगतान किया जा चुका है। यह आरोप खाते की स्थिति बिल्कुल विपरीत है। लोटस सिटी फेस–03 लीला वर्मा, प्लॉट नंबर–45 से संबंधित संबंधित खाता बही, जो अनुलग्नक आर/01 के रूप में संलग्न है, में मकान की लागत, सोसायटी शुल्क, अतिरिक्त निर्माण शुल्क और परिवर्तन शुल्क के साथ–साथ प्राप्त क्रेडिट/भुगतान दर्ज है। बहीखाते में दर्शाई गई रूपये 9,65,481/– की अंतिम शेष राशि भूखंड की राशि में रूपये 6,47,019/– की कटौती/समायोजन के बाद भी मौजूद है। अतः आवेदिका का 85 प्रतिशत भुगतान का दावा झूठा और भ्रामक है।

आवेदिका द्वारा रजिस्ट्री खर्च, डीजल और भोजन, क्लब सदस्यता और निर्माण कार्य सहित विभिन्न नगद भुगतानों का आरोप लगाया गया है। उक्त आरोपों का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोपों

के अनुसार अनावेदक क्रमांक–02 को कभी भी ऐसा कोई नगद भुगतान नहीं किया गया था और आवेदिका को प्रत्येक कथित भुगतान का पुख्ता सबूत प्रस्तुत करना होगा, जिसमें धन का स्त्रोत, रसीदें, पावती, लेखा प्रविष्टियाँ और नगदी की वास्तविक डिलीवरी का प्रमाण शामिल है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि कथित नगद भुगतानों का मात्र स्वार्थी वर्णन ही पर्याप्त नहीं है। बिना किसी कानूनी रूप से मान्य दस्तावेजी प्रमाण के भुगतान को भुगतान का प्रमाण नहीं माना जा सकता।

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत निजी तकनीकी मूल्यांकन रिपोर्ट एकतरफा है, जिसे अनावेदक क्रमांक–02 की पीठ पीछे, संयुक्त निरीक्षण या सत्यापन के बिना और विलंबित भुगतान, कच्चे माल की कीमत में वृद्धि, अतिरिक्त कार्य और पक्षों के बीच चल रहे खाते पर विचार किये बिना तैयार किया गया है। अतः उक्त रिपोर्ट की सत्यता और साक्ष्यिक मूल्य को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है।

आवेदिका द्वारा जानबूझकर निर्माण की सही और वास्तविक मूल्य नहीं बताया गया है और गलत तरीके से यह मान लिया गया है कि मकान का मूल्य केवल रूपये 26,60,000/– रूपये था। उक्त राशि केवल लगभग 840 वर्गफट के मूलरूप से परिकल्पित क्षेत्र से संबंधित थी। हाँलाकि आवेदिका द्वारा जानबूझकर इस तथ्य को छुपाया गया है कि विवादित भूखण्ड एक कोने का भूखण्ड था, जिसके कारण वास्तविक भूखण्ड/निर्माण क्षेत्र 840 वर्गफुट से बढ़कर लगभग 892.44 वर्गफुट हो गया, जिसके परिणामस्वरूप निर्माण लागत और संपत्ति के मूल्य में भी वृद्धि हुई। विवादित संपत्ति से संबंधित बहीखाते/खाते में दर्शाई गई वास्तविक मकान की लागत रूपये 28,05,000/– है। आवेदिका द्वारा देय अतिरिक्त शुल्कों और देनदारियों को भी छुपाया गया है। जिसमें रूपये 70,000/– का बकाया सोसायटी शुल्क और लगभग 250 वर्गफुट का अतिरिक्त निर्माण कार्य शामिल है। रूपये 3,12,500/– और बाथरूम, खिड़की और पहली मंजिल के संशोधनों से संबंधित परिवर्तन शुल्क के रूप में रूपये 25,000/– का भुगतान किया जाना था। आवेदिका द्वारा जानबूझकर इन महत्वपूर्ण तथ्यों और बकाया देनदारियों को छुपाया गया है, ताकि यह गलत तरीके से दिखाया जा सके कि पूरी राशि का भुगतान कर दिया गया है और अनावेदक क्रमांक–02 को कोई और राशि देय नहीं है।

आवेदिका द्वारा इस तथ्य को भी छुपाया गया है कि एफ.आई.आर. क्रमांक–0026 दिनाँक 22.01.2026 को पुलिस स्टेशन, कुम्हारी, जिला–दुर्ग में भारतीय न्याय संहिता की धारा–296, 351(3) और 3(5) के तहत् आवेदिका पक्ष के व्यक्तियों, अर्थात् श्री गौरव वर्मा और निशा श्रीवास्तव के विरूद्ध वर्तमान विवाद में उत्पन्न धमकियाँ, दुर्व्यवहार और हस्तक्षेप के संबंध में दर्ज की गई थी। उपर्युक्त

एफ.आई.आर. से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि पक्षों के बीच गंभीर विवाद थे और विवाद के दौरान अनावेदक क्रमांक–02 को दबाव और धमकी का शिकार बनाया गया था। आवेदिका द्वारा वर्तमान कार्यवाही प्रस्तुत करते समय जानबूझकर उक्त महत्वपूर्ण तथ्य को छुपाया गया है। अनावेदक क्रमांक–02 की ओर से किसी भी प्रकार की कोई गलती नहीं है और कथित विलंब, यदि कोई हो तो वह पूरी तरह से आवेदिका की स्वयं की चूक, विलंबित भुगतान बार–बार बदलाव और बकाया राशि का भुगतान न करने के कारण हुई है। आवेदिका किसी भी प्रकार के मुआवजे, धनवापसी, ब्याज, जुर्माने या शिकायत में दावा की गई किसी अन्य राहत का हकदार नहीं है। इसके विपरीत आवेदिका विलंबित भुगतान न होने के लिये उत्तरदायी है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक–02, आवेदिका 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 विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

   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 की जा सकती है, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– ''लोटस सिटी फेस–03'' परियोजना जिसका पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA280618000371 है। आवेदिका उक्त प्रोजेक्ट में भूखंड क्रमांक–45 का आबंटिती है। अनावेदक क्रमांक–01 उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक क्रमांक–02 उक्त प्रोजेक्ट में आबंटिती का भवन निर्माणकर्ता है। प्रतिफल लेकर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने को लेकर आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 द्वारा किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। प्रतिफल लेकर भू–संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के संबंध में उत्पन्न विवाद अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि प्रश्नगत भू–संपदा के लिए प्रतिफल आंशिक रूप से प्राप्त किया गया है। किंतु निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, अतः परिवेदना का कारण सतत् बना हुआ है एवं जीवित है। अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से वांछित निम्नानुसार हैः–

1. बिल्डर को दी गई समस्त राशि ब्याज सहित वापिस दिलाई जाए।
2. साइट निरीक्षण करवाया जाए।
3. मकान का निर्माण कार्य स्वयं प्रारंभ करने की अनुमति दी जाए।
4. 25 लाख रूपये की क्षतिपूर्ति दी जाए।
5. प्राधिकरण द्वारा संबंधित प्रमोटर के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही की जाए।

भू–संपदा प्लॉट नंबर कोई उल्लेख नहीं है। खसरा नंबर–30/27 रकबा–0.008 हेक्टेयर को आवेदिका द्वारा दिनाँक 01.10.2018 को अनावेदक क्रमांक–01 से 6,47,019/– प्रतिफल पर रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 का यह तर्क ग्राहय योग्य है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा भूखंड की खरीद व हस्तांतरण का कार्य किया गया है और लेनदेन यहीं तक सीमित है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा सुनवाई के दौरान यह स्वीकार किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–01 की विवाद में कोई भूमिका नहीं है। चूँकि आवेदिका रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है, अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा भूखंड का आधिपत्य सौंपा गया है, इसलिए समस्त राशि ब्याज सहित वापस किए जाने का अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है, जब तक कि आवेदिका द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को समक्ष प्राधिकारी द्वारा अकृत एवं शून्य घोषित नहीं करवाया जाता है।

आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 को 25 लाख रूपये का भुगतान किया गया है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है कि उन्हें मात्र 16 लाख रूपये की प्राप्ति हुई, 6,47,000/– रूपये भूमि का मूल्य है। आवेदिका द्वारा कुल 22,48,000/– रूपये का भुगतान किया गया है। आवेदिका द्वारा 05 किश्तों में क्रमशः 55,000/– रूपये, 70,000/– रूपये, 90,000/– रूपये, 40,000/– रूपये एवं 3,000/– रूपये कुल 2,58,000/– रूपये नगद देना कथन किया गया है, जिसे अनावेदकगण द्वारा अस्वीकार किया गया है।

चूँकि नगद राशि आवेदिका द्वारा दिया जाना कथन किया गया है, किंतु उनके पास किसी प्रकार की कोई पावती नहीं है एवं अनावेदक द्वारा नगद राशि प्राप्त होना अस्वीकार किया गया है। इसलिए प्राधिकरण द्वारा नगद राशि प्राप्त नहीं होने के संबंध में कोई अभिनिश्चय किया जाना संभव नहीं है। मकान की लागत 26 लाख रूपये भूमि सहित बताई गई है। जिसमें से 22.48 लाख रूपये अनावेदकगण को प्राप्त हो चुका है। निर्माण कार्य के मद में अनावेदक क्रमांक–02 को 19,53,000/– रूपये प्राप्त होना था, जिसमें 16 लाख रूपये प्राप्त होना उनके द्वारा स्वीकार किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर के माध्यम से अतिरिक्त निर्माण कार्य के संदर्भ में वांछित अनुतोष के तारतम्य में स्थल निरीक्षण करवाया गया। कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार 1601.55 वर्गफीट का निर्माण किया गया है। 115.62 वर्गफीट का निर्माण कार्य शेष है। अनावेदक के जवाब के अनुसार एवं संप्रवर्तक द्वारा जारी किए गए प्लॉट नंबर–45, बंगला नंबर–45 के अनुसार 1359 वर्गफीट में निर्माण कार्य होना था, जिसके आधार पर 242 वर्गफीट में अतिरिक्त निर्माण कार्य हुआ है, क्योंकि कुल निर्माण कार्य कमिश्नर प्रतिवेदन अनुसार 1601.55 वर्गफीट है। 115.62 वर्गफीट निर्माण कार्य किया जाना शेष है। इसके उपरांत भी 126.38 वर्गफीट निर्माण की लागत अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा वहन किया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक–02 के पक्ष में आवेदिका द्वारा राशि भुगतान किया जाना शेष है, जिसकी लागत 1,39,018/– रूपये होती है, अर्थात् 4,92,018/– रूपये की देनदारी आवेदिका की ओर से अनावेदक क्रमांक 02 के लिए ठहरती है। चूँकि निर्माण का स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है एवं आवेदन आवेदिका के द्वारा किया गया है। अतः आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष की उसे निर्माण कार्य करने की अनुमति दिया जाए, स्वीकार्य योग्य प्रतीत होता है। भूखंड का स्वामित्व आवेदिका के पक्ष में है। लेनदेन का पुख्ता अभिलेख दोनों पक्ष द्वारा संधारित नहीं किया गया है। अतः आवेदिका अपने भूखंड पर निर्माण कार्य करने के लिए स्वतंत्र है। इसमें प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकार की कोई अनुमति प्रदान करना या हस्तक्षेप करना उचित प्रतीत नहीं होता है।

चूँकि आवेदिका द्वारा संप्रवर्तक से व अनावेदक क्रमांक–02 से कोई विधिवत् अनुबंध निष्पादन नहीं किया गया है, इसलिए आवेदिका किसी प्रकार की कोई क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखती है।

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

1. आवेदिका अपने क्रयशुदा भूखंड पर निर्माण कार्य कर भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त करें।
2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है कि संप्रवर्तक एवं अनावेदक क्रमांक–02 के विरूद्ध विधिवत् अनुबंध निष्पादित नहीं करने एवं अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा भू–संपदा अभिकर्ता/कॉन्ट्रेक्टर के रूप में पंजीयन नहीं करवाने के कारण पृथक से प्रकरण दर्ज कर कार्यवाही संस्थित करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष