छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03549**

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

श्रीमती अनिता सोनी, पति–श्री उमेश कुमार सोनी,
पता–मंझली तालाब, स्टेशन रोड,
चांपा, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) .... **आवेदिका**

विरूद्ध

(1) मेसर्स ए. ढेबर बिल्डकॉन,
द्वारा–पार्टनर श्री अनवर ढेबर,
(2) मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स,
द्वारा–श्री अनवर ढेबर,
(3) श्री अनवर ढेबर,
द्वारा–पार्टनर (1) मेसर्स ए. ढेबर बिल्डकॉन,
(2) मेसर्स प्राईम डेव्हलपर्स
पता–ढेबर आर्केड के पास,
बैरन बाजार, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''लोटस टॉवर फेस–2'', मठपुरैना, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA280618000377**

आदेश
(दिनाँक–13/07/2026)

आवेदिका श्रीमती अनिता सोनी, पति–श्री उमेश कुमार सोनी, पता–मंझली तालाब, स्टेशन रोड, चांपा, 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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–01 और अनावेदक क्रमांक–02 मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.) में स्थित लोटस टॉवर फेस–2 नामक परियोजना के प्रवर्तक और विकासकर्ता है। अनावेदक क्रमांक–03 उक्त परियोजना में अनावेदक क्रमांक–01 और अनावेदक क्रमांक–02

के भागीदार है। यह परियोजना छ.ग. रेरा में पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA280618000377 के साथ दिनाँक 28.06.2018 से पंजीकृत है, जिसकी प्रस्तावित पूर्ण होने की विस्तारित तिथि 30.12.2025 थी , जो समाप्त हो चुकी है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन किया गया है। वर्ष 2011 में अनावेदकगण द्वारा उक्त परियोजना को आकर्षित करने और बढ़ावा देने के लिये बिक्री प्रोत्साहन योजना नामक एक योजना प्रारंभ की गई। इस योजना में विस्तृत भुगतान अनुसूची और उसके नियम एवं शर्तें उल्लेखित थी। इसके अतिरिक्त समय पर भुगतान करने वाले आबंटितियों को लॉटरी या लकी ड्रॉ प्रणाली के माध्यम से आकर्षक पुरूस्कार दिये गये। विभिन्न विज्ञापनों और प्रस्तुतियों के आधार पर आवेदिका को परियोजना में रूचि हुई और अनावेदकगण के वादों और आश्वासनों पर आवेदिका द्वारा उक्त परियोजना में ''फ्लैट क्रमांक–ई–4/10 चौथी मंजिल ब्लॉक–ई में सभी सुविधाओं और व्यवस्थाओं में युक्त एक फ्लैट बुक किया गया। आवेदिका द्वारा परियोजना में एक आवासीय फ्लैट बुक करने के इरादे से अनावेदकगण से संपर्क किया गया। उनके संपर्क करने पर अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदिका को सूचित किया गया और विशेष रूप से निर्देश दिया गया कि उक्त फ्लैट के लिये सभी किश्त भुगतान अनावेदक क्रमांक–02 को किये जाने है, जो अनावेदक क्रमांक–01 के कार्यालय और परिसर में उपलब्ध रहेंगे। इन निर्देशों का पालन करते हुये आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 को किश्त भुगतान करना प्रारंभ कर दिया गया और परियोजना में उक्त फ्लैट के लिये नियमित रूप से और लगन से भुगतान करना जारी रखा। उक्त योजना के तहत् एक फ्लैट के लिये कुल प्रतिफल रूपये 13,21,000/– निर्धारित किया गया था, जिसमें से रूपये 9,81,000/– योजना के तहत् देय थे। विक्रय विलेख/पंजीकरण के समय रूपये 3,40,000/– की अतिरिक्त राशि देय थी।

आवेदिका का कथन है कि विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले आवेदिका द्वारा उक्त फ्लैट के लिये अनावेदकगण को कुल रूपये 8,31,000/– का भुगतान कर दिया गया था। भुगतान रसीदों की प्रतियाँ सामूहिक रूप से चिन्हित की गई हैं। दिनाँक 01.04.2016 को आवेदिका और उसके बीच एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। फ्लैट का मूल्य रूपये 12,00,500/– दर्शाया गया है। विक्रय विलेख में दो चेकों के माध्यम से भुगतान दर्ज है, चेक क्रमांक–249053 दिनाँक 31.03.2016, जिसका मूल्य रूपये 7,66,840/– है और चेक क्रमांक–249052, दिनाँक 31.03.2016, जिसका मूल्य रूपये 4,33,660/– है। हॉलाकि वास्तव में अनावेदकगण द्वारा केवल रूपये 7,66,840/– की राशि भुनाई और आवेदिका को मौखिक रूप से बताया गया कि शेष राशि रूपये 4,33,660/– पूर्व भुगतानों के विरूद्ध समायोजित किये जायेंगे। रूपये 3,97,340/– की अतिरिक्त राशि विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद आवेदिका को वापस कर दी

जायेगी। आवेदिका द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन के समय अवैध रूप से अतिरिक्त भुगतान की माँग की गई, जिसका मूल योजना में कभी खुलासा नहीं किया गया था। आवेदिका के पास कोई वास्तविक विकल्प न होने के कारण पंजीकरण पूरा करने के लिये उसे यह भुगतान करने के लिये विवश होना पड़ा। उपर्युक्त राशि प्राप्त होने और विक्रय विलेख निष्पादित होने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट का कब्जा नहीं सौंपा गया। आवेदिका द्वारा रूपये 7,66,840/— का भुगतान चेक क्रमांक—249053 दिनाँक 31.03.2016 के माध्यम से विधिवत किया गया था। यह ध्यान देने योग्य है कि विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले ही अनावेदकगण को रूपये 8,31,000/— प्राप्त हो चुके थे। हाँलाकि विक्रय विलेख निष्पादन के समय अनावेदकगण द्वारा मनमाने ढंग से और अवैध रूप से रूपये 7,66,840/— की अतिरिक्त राशि की मांग की गई। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को स्पष्ट दुर्भावनापूर्ण इरादे से रूपये 3,97,340/— की अतिरिक्त राशि वसूल की गई, जबकि वास्तव में देय राशि केवल रूपये 3,69,500/— थी। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा आवेदिका से रूपये 3,97,340/— की अतिरिक्त राशि अवैध रूप से वसूल की गई। अनावेदकगण के उपरोक्त कृत्यों से स्पष्ट रूप से बेईमानी, अनुचित और दुर्भावनापूर्ण आचरण सिद्ध होता है। अपने वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने के बजाय, अनावेदकगण द्वारा अपनी प्रभुत्वपूर्ण स्थिति का दुरूपयोग किया गया और बिना किसी वैध आधार के आवेदिका से अनुचित रूप से रूपये 3,97,340/— की अतिरिक्त वसूल की गई। विक्रय विलेख के निष्पादन और उसमें स्वीकार किये गये पूर्ण भुगतान के बाद भी अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट का कब्जा नहीं सौंपा गया। आवेदिका द्वारा सद्भावनापूर्वक कार्य करते हुये और अनावेदकगण के बार—बार दिये गये मौखिक आश्वासनों पर भरोसा करते हुये धैर्यपूर्वक कब्जे की प्रतीक्षा की गई, विशेषकर तब जब स्वामित्व पहले ही उसके नाम पर हस्तांतरित हो चुका था। अनावेदकगण द्वारा पहले तो विक्रय विलेख के निष्पादन में विलंब की गई और उसके बाद जानबूझकर और दुर्भावनापूर्ण इरादे से कब्जा सौंपने में लगातार विलंब की गई। इसके अतिरिक्त जब आवेदिका द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र और कब्जा प्रमाण पत्र के साथ कब्जा मांगा गया, तो अनावेदकगण द्वारा अवैध रूप से अतिरिक्त अनुचित राशि की मांग की गई। बार—बार अनुरोध और आश्वासन देने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा उक्त फ्लैट का कब्जा नहीं दिया गया, जिसके कारण आवेदिका के पास दिनाँक 15.02.2025 को कानूनी नोटिस जारी करने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं दिया गया, जिसमें कब्जा और विलंब के लिये मुआवजे की मांग की गई थी। उपर्युक्त कानूनी नोटिस के जवाब में अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 01.03.2025 को जवाब दिया गया। उक्त जवाब में अनावेदकगण द्वारा झूठा आरोप लगाया गया है कि कब्जे में विलंब आवेदिका द्वारा प्रतिफल का भुगतान न करने के

कारण हुई है। इस आरोप का स्पष्ट रूप से खंडन किया जाता है। इसके विपरीत आवेदिका द्वारा कानूनी रूप से देय राशि से अधिक भुगतान किया गया है और निष्पादित विक्रय विलेख में निष्पादन से पहले ही संपूर्ण प्रतिफल राशि की प्राप्ति दर्ज है, जिससे अनावेदकगण का दावा पूरी तरह से झूठा साबित होता है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि आवेदिका द्वारा न तो परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है और न ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् अनिवार्य रूप से आवश्यक रेरा पंजीकरण का वैध विस्तार मांगा गया है। आवेदिका का कथन है कि परियोजना की मूल प्रस्तावित समाप्ति तिथि 31.03.2025 थी, जिसे बाद में बढ़ाकर दिनाँक 30.12.2025 कर दिया गया था। मूल प्रस्तावित समाप्ति तिथि बीत जाने के बावजूद और विस्तारित प्रस्तावित समाप्ति तिथि के बने रहने के दौरान, आवेदिका वैधानिक आवश्यकताओं का पालन करने में विफल रहा है। आवेदिका के यह जानबूझकर किये गये कृत्य और चूक स्पष्ट रूप से दुर्भावनापूर्ण इरादे से दर्शाते हैं और अनुचित भ्रामक और गुमराह करने वाले आचरण का गठन करते हैं। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। छ.ग. के नया रायपुर स्थित परियोजना ''लोटस टॉवर फेस–2'' में स्थित फ्लैट क्रमांक–ई–4/10 चौथी मंजिल, ब्लॉक–ई का शांतिपूर्ण और वैध कब्जा कानून के अनुसार अधिभोग प्रमाण पत्र और पूर्णता प्रमाण पत्र सहित तत्काल सौंपे जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जावे। आवेदिका से अवैध रूप से वसूल की गई अतिरिक्त राशि रूपये 3,97,340/– ब्याज सहित रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18 के तहत निर्धारित दर से अवैध वसूली की तारीख से वास्तविक वसूली तक वापस करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण को उक्त फ्लैट का कब्जा सौंपने में हुई विलंब के लिये निष्पादित विक्रय विलेख की तिथि से लेकर वास्तविक कब्जा सौंपने की तिथि तक रेरा अधिनियम के तहत निर्धारित दर पर अधिनियम की धारा–18(1)(ए) के अनुसार ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। आवेदिका को मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न, वित्तीय हानि और अनुचित कठिनाई के लिये मुआवजा प्रदान किया जाये। अनावेदकगण को उक्त फ्लैट के संबंध में किसी भी प्रकार से कोई तृतीय पक्ष हित, प्रभार ग्रहणाधिकार या भार उत्पन्न करने से रोकना। अनावेदकगण को रेरा अधिनियम, 2016 का अनुपालन करने के लिये निर्देश दिया जाये, जिसके तहत् उन्हें पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा और वैध पंजीकरण बनाये रखना होगा और अनुपालन न करने पर वैधानिक दण्ड लगाया 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. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि शिकायत अपने वर्तमान स्वरूप में स्वीकार्य नहीं है और इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा घोर गलत बयानों, मनगढ़ंत दस्तावेजों और जान–बूझकर महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाकर प्राधिकरण को गुमराह करने के उद्देश्य से शिकायत दर्ज की गई है। आवेदिका का दावा विवशता, सहमति, छूट और विलंब के सिद्धांतों के तहत् वर्जित है। आवेदिका द्वारा दिनाँक 01.04.2026 को पंजीकृत विक्रय विलेख में कुल राशि रूपये 12,00,500/– स्वीकार की गई थी और अपने भुगतान दायित्वों को पूरी तरह से पूरा करने में विफल रहने के कारण अब इस प्राधिकरण के समक्ष कोई भी विपरीत या असंगत दावा करने से विवश है। आवेदिका का रूपये 3,97,340/– के कथित अतिरिक्त भुगतान का दावा पूरी तरह से मनगढ़ंत और अनावेदकगण से धोखाधड़ी करने धन निकालने के उद्देश्य से रचा गया एक मनगढ़ंत किस्सा है। आवेदिका के मामले के सभी तथ्यात्मक पहलू विरोधाभासी, स्वार्थपरक दावों और मनगढ़ंत सबूतों से भरे हुये हैं। दिनाँक 01.04.2016 का विक्रय विलेख उभय पक्षों के मध्य हुये लेन–देन का अंतिम बाध्यकारी और निर्णायक दस्तावेज है। उक्त विक्रय विलेख विधिवत् निष्पादित किया गया था और सक्षम उप–पंजीयक के समक्ष पंजीकृत किया गया था। इससे स्पष्ट रूप से कुल विक्रय राशि 12,00,500/– भुगतान का तरीका दो विशिष्ट चेकों के माध्यम से दर्ज है। इसमें किसी भी पूर्व नकद भुगतान किसी बिक्री प्रोत्साहन योजना या रूपये 13,21,000/– की किसी भी राशि का कोई उल्लेख नहीं है। पंजीकृत दस्तावेज होने के नाते विक्रय विलेख भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा–91 और 92 के तहत् लेन–देन का सर्वोत्तम साक्ष्य है और इसके प्रावधानों का खंडन करने, उनमें परिवर्तन करने, जोड़ने या घटाने के लिये कोई मौखिक या बाहरी साक्ष्य स्वीकार नहीं किया जा सकता है। आवेदिका द्वारा कथित बिक्री प्रोत्साहन योजना और नगद रसीदों पर भरोसा करना, बाद में सोची–समझी और मनगढ़ंत कहानी का एक स्पष्ट उदाहरण है। यह निम्नलिखित अकाटय तथ्यों से सिद्ध होता है :–

1. दिनाँक 01.04.2016 की विक्रय विलेख और आवेदिका के स्वयं के वकील द्वारा दिनाँक 15.02.2025 के कानूनी नोटिस से किसी भी बिक्री प्रोत्साहन योजना या किसी पूर्व नगद भुगतान का कोई उल्लेख नहीं है। कानूनी नोटिस में केवल विक्रय विलेख के अनुसार रूपये 12,00,500/– के मूल्य का उल्लेख है और ब्याज सहित कब्जे की मांग की गई है। यदि आवेदिका द्वारा वास्तव में विक्रय विलेख से पहले रूपये 8,31,000/– नगद भुगतान किया गया था, तो यह बात तर्क से परे है कि यह महत्वपूर्ण तथ्य बिक्री विलेख और कानूनी नोटिस दोनों से पूरी तरह गायब है।

2. कथित नगद रसीदें स्पष्ट रूप से अविश्सनीय, स्वार्थपरक और मनगढ़ंत दस्तावेज है। यह साधारण मुद्रित रसीदें है, जो आसानी से प्राप्त की जा सकती है, जिन पर कोई अधिकारिक मुहर नहीं है, कोई जी.एस.टी/कर संदर्भ नहीं है, कोई पैन विवरण नहीं है और किसी भी पक्ष के बैंक रिकार्ड से इनका कोई संबंध नहीं है। इन कथित नगद भुगतानों में से एक भी अनावेदकगण के किसी भी लेखा परीक्षित वित्तीय विवरण, किसी भी आयकर रिटर्न या किसी भी बैंक लेन–देन में दर्ज नहीं है।

3. आवेदिका के दिनाँक 15.02.2025 के कानूनी नोटिस में लिखा गया है, ''पूरी राशि 12,00,500/– का भुगतान कर दिया गया है।'' और इससे अधिक कुछ नहीं। इसमें रूपये 13,21,000/– के पूर्व नगद भुगतान का कोई उल्लेख नहीं है, न ही रूपये 8,31,000/– का, न ही किसी बिक्री प्रोत्साहन योजना का और न ही अधिक भुगतान का कोई दावा है। यह आवेदिका के मामले के विरूद्ध सबसे बड़ा प्रमाण है। कानूनी नोटिस एक योग्य वकील द्वारा आवेदिका से पूर्ण परामर्श के बाद तैयार किया गया था, फिर भी इसमें केवल विक्रय विलेख की राशि का उल्लेख है। अधिक भुगतान का दावा स्पष्ट रूप से बाद में गढ़ा गया एक मनगढ़ंत तथ्य है, जिसे केवल इस शिकायत के उद्देश्य से बनाया गया है।

4. यदि आवेदिका के साथ वास्तव में रूपये 3,97,340/– की धोखाधड़ी हुई होती है, तो यह समझ से परे है कि कब्जा मांगने वाले पहले कानूनी नोटिस से कथित अधिक शुल्क का उल्लेख क्यों नहीं किया गया। कानूनी नोटिस में किसी भी अतिरिक्त भुगतान के बारे में पूरी तरह चुप्पी इस बात बा पुख्ता सबूत है कि यह दावा बाद में गढ़ा गया था, संभवतः अनावेदकगण द्वारा कानूनी नोटिस के जवाब में आवेदिका के बकाया भुगतान दायित्वों का खुलासा होने के बाद।

5. कथित नगद प्राप्तियाँ वर्ष 2011 से 2015 तक की अवधि की बताई जाती है। हाँलाकि आवेदिका द्वारा लगभग 10 वर्षों तक अतिरिक्त वसूली के बारे में कभी कोई चिंता नहीं जताई गई, न तो विक्रय विलेख निष्पादन के समय, न ही उसके बाद के किसी पत्राचार में और न ही दिनाँक 15.02.2025 की कानूनी सूचना में। यह लंबी चुप्पी आवेदिका के मामले के लिये घातक है और स्पष्ट रूप से स्थापित करती है कि यह प्राप्तियाँ मनगढ़ंत और बाद में बनाई गई है।

पैरा–क में उल्लेखित तथ्यों को उनकी सही पहचान से संबंधित हद तक आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। हाँलाकि इनमें उल्लेखित विवरण और भूमिका निर्धारण की वास्तविक तथ्यों से असंगत होने की हद तक अस्वीकार किया जाता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक क्रमांक–01 और अनावेदक क्रमांक–02 साझेदारी फर्म होने के कारण अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ताओं के माध्यम से प्रतिनिधित्व कर रहे हैं। अनावेदक क्रमांक–01 के संबंध में रिकाड्र में ऐसा कुछ भी

नहीं है, जिससे यह साबित हो सके कि अनावेदक क्रमांक–01 इस लेन–देन में प्रमोटर है या किसी भी तरह से इससे संबंधित है और उसे केवल अनावेदक को परेशान करने के लिये बाद में पक्षकार बनाया गया है। पैरा–3 में क्षेत्राधिकार के संबंध में उल्लेखित बातों से इंकार नहीं किया जाता है, हॉंलाकि आवेदिका के दावा वास्तव में इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है, क्योंकि वास्तविक विवाद कथित अतिरिक्त धन की वसूली का है, जो कि एक दीवानी विवाद है और दीवानी न्यायालय के अनन्य अधिकार क्षेत्र में आता है। पैरा–4.1 में उल्लेखित बातों का अनावेदकगण पुरजोर खंडन करते हे। यह शिकायत रेरा अधिनियम, 2016 के किसी वास्तविक उल्लंघन के कारण दर्ज नहीं की गई है। यह एक दोषी खरीदार द्वारा अपने संविदात्मक और वित्तीय दायित्वों को पूरा किये बिना अनावेदकगण पर कब्जा सौंपने का दबाव डालने का दुर्भावनापूर्ण और परेशान करने वाला प्रयास है। आवेदिका द्वारा जान–बूझकर यह तथ्य छिपाया गया है कि पूरी बिक्री राशि का भुगतान करने में विफल रही है। उसने जान–बूझकर अधिक भुगतान की झूठी कहानी गढ़ी है और इस पर विचार किया जाना है। पैरा–4.2 में उल्लेखित तथ्य इस हद तक स्वीकार किये जाते हैं कि परियोजना ''लोटस टॉवर फेस–2'' मठपुरैना, रायपुर में स्थित है और छ.ग. रेरा में पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA280618000377 के साथ पंजीकृत है। हॉंलाकि यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि प्रस्तावित निर्माण पूर्ण होने की विस्तारित तिथि समाप्त हो गई है, जिससे अनावेदकगण पर रेरा अधिनियम का उल्लंघन हुआ है। यह उल्लेखनीय है कि ब्लॉक–ई, जिसमें आवेदिका का फ्लैट स्थित है, रेरा अधिनियम, 2016 में लागू होने से काफी पहले ही लगभग पूरा ही चुका था। ब्लॉक–ई के कर्ठ आबंटितियों द्वारा पहले ही अपने पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित कर दिये गये थे और वर्ष 2015–2016 से अपने–अपने फ्लैटों में रहना प्रारंभ कर दिया था। अनावेदकगण द्वारा सक्षम नगरपालिका प्राधिकरण से दिनॉंक 03.06.2021 का निर्माण पूर्ण होने का प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। पैरा–4.3 में बिक्री प्रोत्साहन योजना से संबंधित सामग्री को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका द्वारा एक कथित बिक्री प्रोत्साहन योजना पर भरोसा किया गया है, जो कि वर्ष 2011 में विपणन उद्देश्यों के लिये इस्तेमाल किया गया एक सामान्य प्रचार ब्रोशर मात्र है। उभय पक्षों के मध्य बाध्यकारी संविदात्मक संबंध केवल दिनॉंक 01.04.2016 की पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा शासित है, जो किसी भी पूर्व कथित प्रचार सामग्री प्रस्तुतियों या प्रारंभिक वार्ताओं को निरस्त करता है। आवेदिका लगभग 15 वर्षों के बाद किसी पंजीकृत दस्तावेज की स्पष्ट शर्तों की रद्द करने के लिये किसी भी कथित प्रचास सामग्री पर भरोसा नहीं कर सकती है। कंडिका–4.4 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका का यह आरोप कि उसने विभिन्न विज्ञापनों और प्रस्तुतियों के आधार पर फ्लैट बुक किया

गया था, भ्रामक है। आवेदिका बिक्री की शर्तों और नियमों से पूरी तरह अवगत थी और उसने विचार राशि भुगतान की शर्तों और अन्य सभी शर्तों की पूरी जानकारी होने के बावजूद स्वेच्छा से पंजीकृत विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर किये गये हैं। कंडिका–4.5 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–2 को किश्तों में भुगतान करने के निर्देशों के संबंध में दिया गया विवरण निराधार है और किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है। फ्लैट के लिये वैध भुगतान केवल पंजीकृत विक्रय विलेख में दर्ज है, जिसमें केवल दो चेकों के माध्यम से किये गये भुगतान का उल्लेख है। कंडिका–4.6 में उल्लेखित तथ्यों का पुरजोर खंडन किया जाता है और वह शिकायत के मनगढ़ंत मामले का मूल आधार है। इस बात को दोहराया और बल दिया जाता है। पैरा–4.7 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। विक्रय विलेख रूपये 12,00,500/– के मूल्य पर निष्पादित किया गया था और इसमें दो चेकों के माध्यम से भुगतान दर्ज है। चेक क्रमांक–249052, रूपये 4,33,660/–, अनावेदकगण द्वारा अपने बैंक में भुनाने के लिये विधिवत् प्रस्तुत किया गया था, परन्तु आवेदिका के खाते में ''अपर्याप्त धनराशि'' के कारण इसे अस्वीकृत कर दिया गया और भुगतान नहीं किया गया। उक्त चेक के अस्वीकृत/वापस किये जाने को स्पष्ट रूप से दर्शाने वाले अनावेदकगण के बैंक स्टेटमेंट की प्रति संलग्न है। चेक अस्वीकृत होने पर, अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को विधिवत सूचित किया गया और आवेदिका द्वारा आश्वासन दिया गया कि भुगतान शीघ्र ही कर दिया जायेगा। हाँलाकि बार–बार मौखिक आश्वासनों और अनुवर्ती कार्रवाई के बावजूद आवेदिका द्वारा आज तक रूपये 4,33,660/– रूपये का भुगतान नहीं किया गया है। इस प्रकार आवेदिका रूपये 12,00,500/– के बकाया का भुगतान करने में असमर्थ है। पंजीकृत विक्रय विलेख के मूल्य के मुकाबले रूपये 4,33,600/– रूपये।

पैरा–4.8 में कब्जे की गैर सौंपे जाने संबंधी तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। फ्लैट का कब्जा इसलिये नहीं सौंपा गया है, क्योंकि आवेदिका एक डिफाल्टर खरीदार है, जिसने पूरी बिक्री राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण को केवल रूपये 7,66,840/– का चेक प्राप्त हुआ, जबकि रूपये 4,33,660/– का दूसरा चेक अपर्याप्त धनराशि के कारण बाउंस हो गया। जब आवेदिका द्वारा पूरी बिक्री राशि का भुगतान नहीं किया गया है, तो अनावेदकगण को कब्जा सौंपने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता है। कब्जे की प्राप्ति में विलंब पूरी तरह से आवेदिका द्वारा भुगतान में चूक के कारण हुई है। कंडिका–4.9 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। आवेदिका का यह दावा कि अनावेदकगण द्वारा रूपये 7,66,840/– की राशि मनमाने ढंग से और अवैध रूप से मांगी स्पष्ट रूप से झूठा है। विक्रय विलेख में ही यह राशि चेक द्वारा देय विक्रय मूल्य के हिस्से के रूप में दर्ज है। अनावेदकगण द्वारा केवल स्वीकृत चेक को

भुनाया गया। रूपये 4,33,660/— का दूसरा चेक आवेदिका के खाते में अपर्याप्त धनराशि के कारण बैंक द्वारा बाउंस कर दिया गया, जो बैंक रिकार्ड में दर्ज है और अनावेदकगण के बैंक स्टेटमेंट से सिद्ध होता है। अतिरिक्त राशि वसूलने के बजाय अनावेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रय मूल्य से रूपये 4,33,660/— कम प्राप्त किये गये हैं। उभय पक्षों के मध्य वास्तविक वित्तीय स्थिति इस प्रकार है :—

Sr.	Particulars	Basis/Period	Amount
A.	Total Sale Consideration	As per registered sale deed	12,00,500/-
B.	Amount received	Vide Cheque No- 249053	7,66,840/-
C.	Outstanding Principal Balance	Resultant Default	4,33,660/-
D.	Interest on outstanding balance	Calculated @11.45% p.a. from 01.04.2016	5,00,670/-
E.	Maintenance Charges	@Rs. 800/- per month for 121 month	96,800/-
	Total Dues payble		**10,31,139/-**

इससे यह स्पष्ट है कि आवेदिका पर अनावेदकगण का काफी बड़ा बकाया है और अतिरिक्त राशि के भुगतान का उसका दावा पूरी तरह से मनगढ़ंत है। अनावेदकगण के बैंक स्टेटमेंट से यह स्पष्ट रूप से साबित होता है कि रूपये 4,33,660/— का चेक अप्राप्त लौटा दिया गया था। कंडिका—4.10 में उल्लेखित तथ्यों को स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा पूर्ण सद्भावना से और संविदा की शर्तों के अनुसार कार्य किया गया है। आवेदिका द्वारा ही बेईमानी से काम किया गया है, क्योंकि उसने अपर्याप्त धनराशि के कारण अस्वीकृत चेक जारी किया गया, बार—बार आश्वासन दिये जाने के बावजूद भुगतान नहीं किया गया, और अंत में अनावेदकगण पर पूर्ण विक्रय राशि प्राप्त किये बिना कब्जा सौंपने के लिये दबाव डालने हेतु मनगढ़ंत दस्तावेजों के साथ झूठी शिकायत दर्ज की गई। कंडिका—4.11 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। कब्जा इसलिये नहीं सौंपा गया है, क्योंकि आवेदिका चूक करने वाली खरीदार है, जिसने पूरी राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदिका स्वयं का रूपये 4,33,660/— का चेक अपर्याप्त धनराशि के कारण बाउंस हो गया और बार—बार आश्वासन देने के बावजूद उसने यह भुगतान नहीं किया गया। स्थापित कानून के अनुसार विक्रेता तब तक कब्जा सौंपे के लिये बाध्य नहीं है, जब तक कि खरीदार पूरी बिक्री राशि का भुगतान न कर दे। आवेदिका विक्रय विलेख के तहत् अपने

दायित्वों का पूरा करने से इंकार करते हुये विक्रय विलेख का लाभ नहीं उठा सकती। कंडिका–4.12 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। अनावेदकगण की ओर से जान–बूझकर या दुर्भावनापूर्ण ढंग से कोई विलंब नहीं किया गया था। यदि कब्जे का हस्तांतरण करने में कोई विलंब हुआ है, तो वह पूरी तरह से आवेदिका द्वारा पूर्ण विक्रय राशि का भुगतान न करने के कारण है। आवेदिका का चेक बाउंस हो गया, उसने भुगतान का आश्वासन दिया जिसे उसने कभी पूरा नहीं किया गया और वह विक्रय विलेख की तिथि से लगभग 10 वर्षों से अपने भुगतान दायित्वों से बच रही है। जब आवेदिका द्वारा कब्जे के साथ–साथ अधिभोग प्रमाण पत्र की मांग की गई, तो उसे उसके बकाया भुगतान दायित्वों के बारे में सूचित किया गया, जिसे उसने लगातार पूरा करने से इंकार कर दिया गया है। कंडिका–4.13 में उल्लेखित आरोप अस्वीकृत किये जाते हैं। आवेदिका को कभी भी बिना शर्त कब्जा देने से इंकार नहीं किया गया। आवेदिका को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था कि सभी बकाया राशि का भुगतान होने पर कब्जा सौंप दिया जायेगा। दिनाँक 15.02.2025 का कानूनी नोटिस आवेदिका द्वारा दबाव बनाने की एक रणनीति थी और विशेष रूप से कानूनी नोटिस में भी किसी अतिरिक्त भुगतान नगद रसीद ''बिक्री प्रोत्साहन योजना'' या रूपये 12,00,500/– से अधिक की किसी भी राशि का उल्लेख नहीं है, जिससे आवेदिका के कथित अधिक भुगतान के दावे का खंडन होता है। कंडिका–4.14 और 4.15 की सामग्री केवल इस हद तक स्वीकार की जाती है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के आधारहीन कानूनी नोटिस के जवाब में दिनाँक 01.03.2025 को जवाबा दिया गया था। अनावेदकगण के उत्तर की सामग्री को सत्य और सही मानते हुये दोहराया गया और उस पर भरोसा किया जाता है। अनावेदकगण के जवाब में सही कहा गया है कि कब्जे में विलंब आवेदिका द्वारा पूरी राशि का भुगतान न करने के कारण हुई है और आवेदिका रूपये 4,33,660/– का चेक अनादृत हो गया था। कंडिका–4.15 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। आवेदिका का यह दावा कि अनावेदकगण द्वारा भुगतान न होने का झूठा आरोप लगाया गया है, स्वयं ही झूठा और भ्रामक है। आवेदिका द्वारा स्वयं प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट में केवल रूपये 7,66,840/– रूपये की डेबिट राशि दर्शाई गई है। आवेदिका द्वारा जान–बूझकर रूपये 4,33,660/– के दूसरे चेक के स्वीकृत होने का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, क्योंकि वास्तव में अपर्याप्त धनराशि के कारण वह चेक अस्वीकृत हो गया था। अनावेदकगण के बैंक स्टेटमेंट से इस चेक के अस्वीकृत होने का स्पष्ट प्रमाण मिलता है, इस प्रकार आवेदिका के स्वयं के साक्ष्य ही उसके दावे का खंडन करते हैं। कंडिका–4.16 में उल्लेखित बातें स्पष्ट रूप से अस्वीकृत है और पूरी तरह से झूठी है। आवेदिका का यह आरोप कि अनावेदक द्वारा न तो पूर्णता प्रमाण

पत्र प्राप्त किया गया है और न ही रेरा पंजीकरण का वैध विस्तार मांगा है, तथ्यों का जान–बूझकर गलत बयान है। सही स्थिति इस प्रकार है :–

1. अनावेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी, नगरपालिका निगम, रायपुर कार्यालय द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदकगण के आवेदन के जवाब में नगरपालिका अधिकारियों द्वारा विधिवत् निरीक्षण के बाद जारी किया गया था, जिसमें पुष्टि की गई थी कि आंतरिक विकास कार्य जिनमें निर्माण विद्युतीकरण जल संचयन अग्निसुरक्षा, वर्षा जल प्रणाली, वृक्षारोपण और अन्य सभी कार्य शामिल हैं, अनुमादित योजनाओं के अनुसार विधिवत् पूर्ण कर लिये गये हैं।

2. यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि लोटस टॉवर फेस–2 परियोजना का ब्लॉक–ई, जिसमें आवेदिका का फ्लैट स्थित है। रेरा अधिनियम, 2016 के लागू होने से काफी पहले ही लगभग पूरा हो चुका था। ब्लॉक–ई का निर्माण 2015–2016 के दौरान पूरा हुआ था और ब्लॉक–ई के कई आबंटितियों द्वारा पहले ही अपने पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित कर अपने–अपने फ्लैटों का वास्तविक भौतिक कब्जा प्राप्त कर लिया गया था और वह 2015–2016 से ब्लॉक–ई में रह रहे हैं। यह तथ्य उप–पंजीयक कार्यालय के अभिलेखों, नगरपालिका अभिलेखों, ब्लॉक–ई के अन्य आबंटितियों के बिजली और पानी के कनेक्शन अभिलेखों और यदि कोई हो तो सोसायटी अभिलेखों से सत्यापित किया जा सकता है।

3. यह तथ्य कि ब्लॉक–ई में अन्य आबंटितियों द्वारा 2015–2016 से अपने फ्लैटों में निवास किया गया है, यह स्पष्ट रूप से सिद्ध करता है कि (1) भवन पूर्ण रहने योग्य था, (2) अनावेदकगण कब्जा सौंपने के लिये तैयार , इच्छुक और सक्षम थे, और (3) आवेदिका को कब्जा न मिलने का एकमात्र कारण पूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान करने में उसकी स्वयं की विफलता है। यदि भवन अधूरा या रहने योग्य नहीं होता, तो कोई भी आबंटिती उसमें निवास नहीं कर पाता। 2015–2016 से एक ही ब्लॉक में कई निवासियों की उपस्थिति आवेदिका के अपूर्ण निर्माण और विलंबित कब्जे के आरोप को ध्वस्त कर देती है।

(4) आवेदिका का विक्रय विलेख दिनाँक 01.04.2016 को निष्पादित किया गया था, जो इस बात की पुष्टि करता है कि उस समय फ्लैट कब्जे के लिये तैयार था। अनावेदकगण उस फ्लैट के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख का गैर पूर्णता संबंधी आरोप जान–बूझकर और दुर्भावनापूर्ण रूप से गलत बयानी है, जिसका उद्देश्य प्राधिकरण को गुमराह करना है।

(5) दिनाँक 03.06.2021 का पूर्णता प्रमाण पत्र कई शर्तों के साथ जारी किया गया था, जिसमें छ.ग. नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन और शर्तें) नियम, 2013 का अनुपालन शामिल था। अनावेदकगण द्वारा इन सभी शर्तों का अनुपालन किया गया

है। वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन न करने का आरोप पूरी तरह निराधार है।

कंडिका–4.17 में उल्लेखित सभी आरोप और उसमें सूचीबद्ध कथित उल्लंघनों को अस्वीकार किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा किसी भी प्रकार की झूठी या भ्रामक गतिविधि नहीं की गई है। अनावेदकगण द्वारा मनमाने ढंग से कब्जा सौंपने में कोई चूक नहीं की गई है, कब्जा केवल आवेदिका द्वारा पूर्ण भुगतान न करने के कारण रोका गया है। अनावेदकगण द्वारा कोई अतिरिक्त राशि नहीं वसूली है। इसके विपरीत आवेदिका पर अनावेदकगण का रूपये 4,33,660/– ब्याज और भरण–पोषण शुल्क सहित बकाया है।

बकाया राशि के संबंध में :–

(1) बैंक रिकार्ड में यह निर्विवाद रूप से दर्ज है कि आवेदिका द्वारा पंजीकृत विक्रय मूल्य के आंशिक भुगतान के रूप में जारी किया गया, चेक क्रमांक–249052 दिनाँक 31.03.2016 जिसकी राशि 4,33,660/– थी, अनावेदकगण द्वारा उनके बैंक में प्रस्तुत किया गया और अपर्याप्त धनराशि के पृष्ठांकन के साथ अनादृत लौटा दिया गया। अनावेदकगण को बैंक विवरण जो इसके साथ संलग्न है, इस तथ्य का निर्णायक प्रमाण है।

(2) चेक के अनादरण पर अनावेदकगण द्वारा तुरंत इसकी सूचना आवेदिका को दी गई और उनसे भुगतान करने का अनुरोध किया गया। आवेदिका द्वारा मौखिक आश्वासन दिया गया कि भुगतान शीघ्र ही कर दिया जायेगा, परन्तु लगभग 10 वर्ष बीत जाने के बावजूद आवेदिका द्वारा कभी भी अपना वादा पूरा नहीं किया गया और रूपये 4,33,660/– का भुगतान नहीं किया गया।

(3) अपर्याप्त धनराशि के कारण अस्वीकृत चेक जारी करना पंजीकृत विक्रय विलेख के तहत् आवेदिका के संविदात्मक दायित्व का उल्लंघन है। आवेदिका का यह कानूनी दायित्व था कि वह विक्रय राशि के लिये जारी किये गये दोनों चेकों का भुगतान सुनिश्चित करें। ऐसा करने में विफल रहने के कारण, आवेदिका एक चूककर्ता क्रेता है और ब्याज सहित बकाया राशि का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है।

(4) आवेदिका चेक के अनादरण की तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक रेरा अधिनियम के तहत् निर्धारित दर पर रूपये 4,33,660/– की बकाया राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के तहत आबंटिती देय राशि के भुगतान में किसी भी विलंब के लिये ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है।

अनावेदकगण को लोटस टॉवर फेस–2 परियोजना के ई–ब्लॉक में स्थित चौथी मंजिल के फ्लैट क्रमांक–ई–4/10 का शांतिपूर्ण कब्जा आवेदिका को

सौंपन में कोई आपत्ति नहीं है, बशर्त और केवल इस शर्त पर कि आवेदिका पहले अपने सभी बकाया भुगतान कर दे, जिनमें निम्नलिखित शामिल हैः–

(1) बकाया विक्रय राशि 4,33,660/–।

(2) बकाया राशि पर रेरा अधिनियम के तहत् निर्धारित दर से दिनाँक 01.04.2016 से वास्तविक भुगतान की तिथि तक ब्याज।

(3) बिक्री विलेख के पंजीकरण की तिथि से लेकर वास्तविक कब्जे के हस्तांतरण की तिथि तक रूपये 800/– प्रतिमाह की दर से भरण–पोषण शुल्क

(4) कोई अन्य लागू वैधानिक देय राशियाँ, शुल्क या प्रभार।

कब्जे में विलंब के लिये ब्याज के दावे के संबंध में प्रस्तुतियाँ :–

(1) रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) के तहत् प्रत्येक आबंटिती जिसने बिक्री के लिये समझौता किया गया है, उसमें निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा। आवेदिका आवश्यक भुगतान करने में विफल रहा है।

(2) रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के तहत् आबंटन प्राप्तकर्ता भुगतान में किसी भी विलंब के लिये निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा। आवेदिका विलंबित शेष राशि 4,33,660/– के लिये ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है।

(3) यह सर्वविदित है कि भुगतान में चूक करने वाली आबंटिती विलंबित कब्जे के लिये ब्याज का दावा नहीं कर सकती, यदि विलंब स्वयं भुगतान न करने के कारण हुआ हो। अनावेदकगण पूर्ण भुगतान प्राप्त होने पर कब्जा सौंपने के लिये तैयार थे। आवेदिका का चेक स्वयं बाउंस हो गया और उसने कभी भुगतान नहीं किया गया। विलंब पूरी तरह से स्वयं की गलती के कारण हुआ है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है :–

(1) वर्तमान शिकायत को भारी लागत सहित खारिज किया जाये।

(2) बकाया राशि 4,33,660/– की अनादृत राशि है, का भुगतान रेरा अधिनियम के तहत निर्धारित दर से दिनाँक 01.04.2016 से वास्तविक भुगतान की तिथि तक ब्याज सहित और दिनाँक 01.04.2016 से कब्जे के वास्तविक हस्तांतरण की तिथि तक रूपये 800/– प्रतिमाह की दर से भरण–पोषण शुल्क का भुगतान करने हेतु आवेदिका को निर्देशित किया जाये।

(3) उपरोक्त सभी बकाया राशि का भुगतान और निपटान हो जाने पर अनावेदकगण अधिभोग प्रमाण पत्र और अन्य संबंधित दस्तावेजों के साथ फ्लैट का शांतिपूर्ण कब्जा लेने हेतु आवेदिका को निर्देशित किया जाये।

(4) महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाने के कारण आवेदिका पर अनुकरणीय जुर्माना लगाया जाये।

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 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** :– भू–संपदा प्रोजेक्ट ''लोटस टॉवर फेस–2'' प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA280618000377 द्वारा पंजीकृत है, जिसका संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक–01 है। आवेदिका उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में भू–संपदा फ्लैट नंबर–ई–4/10 के लिए प्रतिफल अनावेदक पक्ष को प्रदान करते हुए दिनाँक 01.04.2016 को अनावेदक पक्ष से रजिस्टर्ड विक्रय विलेख मूल्य 12,00,500/– रूपये निष्पादित करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदिका द्वारा प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी तथा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादन होने के उपरांत भी भू–संपदा का आधिपत्य अनावेदक क्रमांक–01 से प्राप्त नहीं होने से व्यथित होकर अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी प्राप्त न होने संबंधी अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन होने के कारण प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित होने के उपरांत भी आवेदिका को भू–संपदा का आधिपत्य प्राप्त न होने के कारण परिवेदना का कारण निरंतर बना हुआ है, अतः प्रकरण में समय–सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। आवेदन प्राधिकरण के मतानुसार कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका द्वारा वांछित अनुतोष में प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य मय आधिपत्य प्रमाण पत्र अनावेदक से प्रदान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिए जाने की याचना की गई है।

चूँकि प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है, इसका कारण जवाब एवं तर्क में अनावेदक द्वारा कथन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका से 4,33,660/– रूपये एवं उक्त राशि पर वर्ष 2016 से अधिरोपित ब्याज आवेदिका से अप्राप्त है, इस कारण आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। चूँकि अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में दिनाँक 01.04.2016 को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा यह मान्य किया जाएगा कि संपूर्ण प्रतिफल अनावेदक को प्राप्त हो चुका है। अतः आवेदक प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य आवेदिका को प्रदान करने हेतु अधिनियम के प्रावधानों के तहत् बाध्य है।

आवेदिका प्राधिकरण से यह अनुतोष की भी याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा 3,97,340/– रूपये प्राप्त किया गया है, उसे वापस दिलाई जाए। चूँकि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में लागत मूल्य सक्षम प्राधिकारी के समक्ष 12,00,500/– रूपये अंकित है, अतः रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के भीतर कोई भी लेन–देन अथवा लॉटरी अथवा अतिरिक्त प्रभार प्राधिकरण द्वारा मान्य नहीं किया जा सकता है।

आवेदिका द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल पर अधिनियम की धारा–18(1) के अधीन ब्याज प्रदान किए जाने की भी मॉग की गई है। चूँकि प्रश्नगत भू–संपदा की रजिस्ट्री अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व वर्ष 2016 की है और आवेदिका द्वारा दिनाँक 24.02.2026 को प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः भुगतान किए गए प्रतिफल पर मार्च, 2026 से अगस्त, 2026 तक की अवधि के लिए ही ब्याज प्राप्त करने की पात्रता आवेदिका रखती है।

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

1. अनावेदक क्रमांक–01 प्रश्नगत भू–संपदा ई–4/10 ''लोटस टॉवर फेस–2'' का आधिपत्य 45 दिवस के भीतर आवेदिका को सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त आधिपत्य प्रमाण पत्र के साथ प्रदान करें।

2. अनावेदक क्रमांक–01 45 दिवस के भीतर आवेदिका को भुगतान किए गए मान्य प्रतिफल 12,00,500/– रूपये पर अधिनियम की धारा–18, नियम–17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 64,827/– रूपये भुगतान करे।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य