छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03545**

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

श्रीमती लावंगी देवी, पति–श्री आर.एस. यादव,
पता–एम.आई.जी.1/166,
एम.पी. नगर, जिला–कोरबा (छ.ग.) .... आवेदिका

विरूद्ध

(1) अनंता इन्फ्रामार्ट प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री मोहित सिंह,
पता–गीतांजली ईरा, श्री गुरूनानक फैमिला ढाबा के पास,
पोस्ट–बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
(2) मेसर्स स्काई रियाल्टीज,
द्वारा–पार्टनर श्री रोहित अग्रवाल,
पता–मेन रोड केसला, बिल्हा,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
(2) श्री श्री मनीष निगम, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01।
(3) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02।

(प्रोजेक्ट–''अनंता स्काई पार्क'', बिल्हा, जिला–बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA090818000675**

आदेश
(दिनाँक–30/06/2026)

आवेदिका श्रीमती लावंगी देवी, पति–श्री आर.एस. यादव, पता–एम.आई.जी.1/166, एम.पी. नगर, जिला–कोरबा (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। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक वर्तमान परियोजना अर्थात् अनंत स्काई पार्क, जिसका रेरा पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA 090818000675 है, के प्रवर्तक और विकासकर्ता हैं, जिसका विकास ग्राम–केसला, तहसील–बिल्हा, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में किया जा रहा है, अतः अनावेदक रेरा

अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार वर्तमान परियोजना के प्रवर्तक है। आवेदक वर्तमान परियोजना के विज्ञापन से आकर्षित होकर वर्तमान परियोजना स्थल पर गया, जहाँ अनावेदकगण और उनके कर्मचारियों के आकर्षक ब्रोशर प्रदर्शित करके आवेदिका को वर्तमान परियोजना के बारे में संक्षिप्त जानकारी दी गई। अनावेदकगण के आश्वासनों पर भरोसा करते हुये, आवेदिका भूखण्ड क्रमांक–43 का मालिक बनना चाहता है, जिसका क्षेत्रफल 1612 वर्गफुट है, वर्तमान परियोजना में स्थित है और परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा दिनाँक 10.12.2014 को चेक क्रमांक–000001 के माध्यम से रूपये 50 हजार की बुकिंग राशि का भुगतान किया गया था। दिनाँक 28.01.2015 को चेक क्रमांक–000002 के माध्यम से रूपये 50 हजार की राशि का भुगतान किया गया था। दिनाँक 14.03.2015 को चेक क्रमांक–000003 के माध्यम से रूपये 40 हजार की राशि का भुगतान किया गया था और दिनाँक 07.07.2017 को चेक क्रमांक–000016 के माध्यम से रूपये 40 हजार की राशि का भुगतान किया गया था। आवेदक द्वारा दिनाँक 07.08.2017 को चेक क्रमांक–000022 के माध्यम से रूपये 50 हजार और दिनाँक 11.08.2017 को चेक क्रमांक–000021 के माध्यम से रूपये 50 हजार अनावेदक क्रमांक–01 को भुगतान किया गया। इस प्रकार आवेदक द्वारा संबंधित भूखण्ड अर्थात् भूखण्ड क्रमांक–43 के लिये अनावेदक क्रमांक–01 को कुल रूपये 2,80,000/– का भुगतान किया गया। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 को दिनाँक 07.08.2015 को चेक क्रमांक–000006 के माध्यम से रूपये 60,000/– का भुगतान भी किया गया। रूपये 40,000/– चेक क्रमांक–000011 के माध्यम से दिनाँक 08.09.2015 को, रूपये 40 हजार चेक क्रमांक–000015 के माध्यम से दिनाँक 08.02.2017 को, रूपये 40,000/– चेक क्रमांक–000018 के माध्यम से दिनाँक 14.03.2017 को, रूपये 40 हजार चेक क्रमांक–000019 के माध्यम से दिनाँक 01.07.2017 को और रूपये 40 हजार चेक क्रमांक–000020 के माध्यम से दिनाँक 01.07.2017 को भुगतान के साथ अनावेदक क्रमांक–2 को कुल रूपये 2,60,000/– का भुगतान किया गया। इस प्रकार आवेदिका द्वारा संबंधित परियोजना के प्रमोटरों को कुल रूपये 5,40,000/– का भुगतान किया गया। अतः रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आवेदिका अनावेदकगण का आबंटिती है। सुरक्षा उपाय के तौर पर आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से संबंधित भूखण्ड के लिये बिक्री समझौता निष्पादित करने का लगातार अनुरोध किया गया था, परन्तु अनावेदकगण द्वारा अपने गुप्त इरादों के कारण इसे पूरी तरह से नकार दिया गया।

अचानक अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को सूचित किया गया कि वह संबंधित परियोजना के प्लॉट नंबर–43 के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने में असमर्थ हैं, क्योंकि इसे अनावेदकगण द्वारा किसी तीसरे पक्ष को बेच दिया गया था, जिससे आवेदिका उथल–पुथल की स्थिति में आ गया। आवेदिका एक

वरिष्ठ नागरिक है और अपनी उम्र के कारण होने वाली कठिनाईयों के बावजूद वह अनावेदकगण के कार्यालय जाने के लिये बिलासपुर जाया करती थी, परन्तु उनके पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के उनके अनुरोधों को अनावेदकगण द्वारा उनके ज्ञात कारणों से लगातार अस्वीकार किया जा रहा था। आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को यह स्पष्ट कर दिया था कि वह कोरबा (छ.ग.) स्थित अपने निवास से बिलासपुर की यात्रा बार–बार नहीं कर सकती, क्योंकि अनावेदकगण द्वारा उसके अनुरोधों को लगातार ठुकराया जा रहा है। इसी कारण आवेदिका के पति श्री आर.एस. यादव वाट्सअप मैंसेंजर के माध्यम से अनावेदकगण से आवेदिका के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन की स्थिति और समय के बारे में अनुरोध करते थे। आवेदिका और उसके पति द्वारा अनावेदकगण से आवेदिका को बेची जाने वाली भूखण्ड क्रमांक के संख्या के बारे में नियमित रूप से जानकारी मांगी गई, जिस पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक को बेचे जाने वाले भूखण्ड क्रमांक को बार–बार बदला गया। इससे आवेदिका से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने की अनावेदकगण की दुर्भावनापूर्ण मंशा स्पष्ट होती है। इसके अलावा आवेदिका के पति द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि और समय के बारे में पूछा गया, तो अनावेदकगण द्वारा हमेशा अस्पष्ट आश्वासन दिये गये, जिसका एकमात्र उद्देश्य आवेदक को पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन में विलंब करके अनावश्यक रूप से परेशान करना था। सभी अनावेदकगण के कृत्यों से मिलीभगत, सामान्य योजना और समन्वित आचरण का स्पष्ट पैटर्न सामने आता है, जिसका उद्देश्य आवेदिका को झूठे आश्वासनों के तहत् उसकी जीवन भर की बचत को हड़पना था, जबकि जान–बूझकर बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर को रोके रखना और अंततः उसी भूखण्ड को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करना था। अनावेदकगण की भूमिकाएँ पूरक और परस्पर संबंधित थी। जैसा कि ऊपर उल्लेखित तथ्यों के अनुसार आवेदिका, अनावेदकगण द्वारा संबंधित भूखण्ड के लिये पूरी राशि रूपये 5,40,000/– का भुगतान करके धोखा खा गया, क्योंकि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण से कई बार अनुरोध करने और उनके कार्यालय जाने के बावजूद अनावेदक द्वारा बेशर्मी से आवेदिका की मेहनत से कमाएँ गये पैसों को हड़पने के अपने दुर्भावनापूर्ण इरादों के लिये आवेदिका के पक्ष में संबंधित भूखण्ड की पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करने के आवेदिका के वास्तविक अनुरोध का हवाला दिया गया। संबंधित भूखण्ड के लिये पूरी राशि का भुगतान करने के बाद भी और आवेदिका द्वारा अपने पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने के कई असफल अनुरोधों के बाद आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अनावेदकगण के विरूद्ध एक ऑनलाईन शिकायत दर्ज की गई, जिसमें रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार उचित ब्याज सहित आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग की गई। अनावेदकगण द्वारा लगातार लूटे और

ठगे जाने के बाद आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत दर्ज करने का इरादा व्यक्त किया गया था, जिस पर अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 10.10.2025 को आवेदिका को केवल रूपये 5,40,000/– की मूल राशि लौटा दी गई, जिससे आवेदिका के कठिन परिश्रम से अर्जित धन को अपने पास रखने के अवैध कृत्य के कारण अनावेदकगण की दुर्भावना को स्वीकार किया गया। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को संबंधित भूखण्ड की पंजीकृत विक्रय विलेख आवेदिका के पक्ष में निष्पादित करने का नियमित आश्वासन दिया गया था, परन्तु आवेदिका के घोर आश्चर्य के लिये अनावेदकगण के बिना किसी ब्याज के राशि वापस कर दी गई। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार अनावेदक 10.85 प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ मूल राशि वापस करने के लिये बाध्य है और आवेदिका द्वारा अनावेदकगण को भुगतान की अंतिम तिथि यानी दिनाँक 11.08.2017 से गणना की जाये, तो अनावेदक अभी भी कानूनी रूप से बाध्य है। रूपये 5,97,618/– का ब्याज चुकाना, यानी धन वापसी में 10.20 वर्षों की देरी के लिये ब्याज। आवेदिका एक साधारण परिवार से है और अनावेदकगण द्वारा पर्याप्त आश्वासन दिये जाने के बावजूद संबंधित भूखण्ड खरीदने के लिये आवेदिका को विभिन्न लोगों से आवश्यक धन उधार लेना पड़ा। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका के साथ धोखाधड़ी करने का यह जान–बूझकर किया गया दुर्भावनापूर्ण आचरण, वह भी रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुये, आवेदिका को अत्यधिक मानसिक और आर्थिक पहुँचाई गई है, जिसके लिये अनावेदक संयुक्त रूप से और अलग–अलग रू‍प से आवेदिका को मुआवजा देने के लिये उत्तरदायी है। अनावेदकगण द्वारा आवेदिका को रूपये 5,40,000/– की राशि आठ वर्ष से अधिक की भारी देरी के बाद वापस करने से आवेदिका को अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत दर्ज करने का एक नया आधार प्राप्त होता है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदिका के पक्ष में प्लॉट नं.–43 के आकार और माप के समतुल्य प्लॉट की पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। वैकल्पिक रूप से अनावेदकगण को रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार रूपये 5,97,618/– की ब्याज राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। अनावेदकगण के दुर्भावनापूर्ण आचरण के परिणामस्वरूप आवेदिका को हुई मानसिक और वित्तीय पीड़ा के लिये रूपये 05 लाख का मुआवजा देने के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण को बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर न करने के लिय दंडित किया जाये। अनावेदक क्रमांक–01 को प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान परियोजना के प्रमोटर के रूप में स्वयं को पंजीकृत करने का निर्देश दिया जाये। परिणामस्वरूप अनावेदक क्रमांक–01 को गैर–पंजीकरण के उल्लंघन के लिये भारी जर्माना लगाया जाये। आवेदिका को वाद व्यय रूपये 40,000/– 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 का कथन है कि प्रस्तुत शिकायत जिस प्रकार से प्रस्तुत की गई है, उसमें कोई योग्यता या सार नहीं है, इसलिये इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदिका द्वारा अपनी सुविधा के अनुसार विकृत तथ्य प्रस्तुत किये गये हैं और अनुचित इरादे से प्राधिकरण से संपर्क किया गया है, इसलिये केवल इसी आधार पर यह शिकायत खारिज कर दी जानी चाहिये। अनोवदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका का यह दावा कि अनावेदक ''प्रमोटर'' है, निःसंदेह छ.ग. के बिलासपुर जिले के बिल्हा गांव में स्थित अनंत स्काई पार्क, जिसका रेरा पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA090818000675 है, को स्पष्ट रूप से अस्वीकार और विवादित किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक उक्त परियोजना का प्रवर्तक नहीं है। रेरा की वेबसाईट पर उपलब्ध जानकारी के अनुसार उक्त परियोजना ''अनंता स्काई पार्क'' के नाम से पंजीकृत और श्री रोहित अग्रवाल अर्थात् अनावेदक क्रमांक–02 उक्त परियोजना के प्रवर्तक है। भूमि अनावेदक क्रमांक–01 का उक्त परियोजना से कोई संबंध नहीं है, इसलिये वह रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–2(zk) में परिभाषित ''प्रवर्तक'' नहीं हो सकते।

अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि रेरा अधिनियम, 2016 के लागू होने से पूर्व अनावेदक क्रमांक–01 उक्त परियोजना का विपणन कर रहा था और रेरा अधिनियम के लागू होने के पूर्व आवेदिका द्वारा उक्त परियोजना में भूखण्ड के आबंटन के लिये अनावेदक क्रमांक–01 से संपर्क किया गया था। आवेदिका और उक्त परियोजना के प्रमोटर के बीच यह सहमति हुई थी कि 1612 वर्गफुट का भूखण्ड 440 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से बेचा जायेगा, परन्तु अनावेदक क्रमांक–01 की जानकारी के अनुसार आवेदिका द्वारा पूरी बिक्री राशि का भुगतान नहीं किया गया था। रेरा अधिनियम के कड़े प्रावधानों को देखते हुये इसके लागू होने से पूर्व बिल्हा में यह सहमति बनी हुई थी कि अनावेदक क्रमांक–01 के पास पहले से जमा रूपये 2,80,000/– की राशि को बिल्हा में आवेदिका के घर के निर्माण में समायोजित और उपयोग किया जायेगा। हाँलाकि आवेदिका को ज्ञात कारणों से अनावेदक क्रमांक–01 को घर के निर्माण के लिये प्लॉट नहीं सौंपा गया। इसके बाद आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 से राशि वापस करने का अनुरोध किया गया, जिसे अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा तत्काल वापस कर दिया गया। बैंक स्टेटमेंट की प्रति संलग्न है। अनावेदक क्रमांक–01 का कथन है कि आवेदिका द्वारा भूखण्ड की दरों से संबंधित महत्वपूर्ण तथ्य को जान–बूझकर

छुपाया गया है, इसलिये इसका स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है। उसने संबंधित भूखण्ड के लिये पूरी विक्रय राशि का भुगतान नहीं किया गया है। उक्त भूखण्ड की बिक्री के लिये आवेदिका और अनावेदक क्रमांक–01 मध्य कोई समझौता नहीं हुआ था। रेरा अधिनियम के लागू होने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा उक्त परियोजना के विपणन से स्वयं को अलग कर लिया गया। यह कानून का स्थायी सिद्धांत है कि कोई भी व्यक्ति अपने ही गलत काम का लाभ नहीं उठा सकता। आवेदिका द्वारा उभय पक्षों के मध्य तय की गई पूरी विक्रय राशि का भुगतान नहीं किया गया है, इसलिये कथित भूखण्ड के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने की उसकी प्रार्थना स्वीकार नहीं की जा सकती । फलस्वरूप वह शिकायत में मांगी गई किसी अन्य राहत की हकदार नहीं है। चूँकि अनुबंध का कोई बंधन नहीं है। आवेदिका और अनावेदक क्रमांक–01 के मध्य कोई विवाद नहीं है और अनावेदक क्रमांक–01 इस मामले में विचाराधीन परियोजना का प्रवर्तक नहीं है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–01 पर इस मंच के समक्ष मुकदमा नहीं चलाया जा सकता। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई शिकायत विचारणीय नहीं है और इसे प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। अनावेदक क्रमांक–01 के हितों के विरूद्ध इस शिकायत में लगाये गये सभी आरोपों का स्पष्ट रूप से खंडन और विरोध किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–01 इस स्तर पर याचिका का पैराग्राफवार उत्तर दाखिल नहीं कर रहा है, हाँलाकि यदि आवश्यकता पड़ी या प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया गया, तो वह इस शिकायत का पैराग्राफवार उत्तर दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।

अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में ही अनावेदक क्रमांक–02 का कथन है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत झूठी, तुच्छ, परेशान करने वाली, भ्रामक और विधि या तथ्यों के आधार पर मान्य नहीं है और अनावेदक क्रमांक–02 आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में किये गये प्रत्येक कथन को पूर्णतः अस्वीकार करता है, सिवाय उन कथनों के जो अभिलेख में दर्ज हैं और शिकायत में लिखित कोई भी बात तब तक स्वीकार नहीं की जायेगी, जब तक कि उसे यहाँ विशेष रूप से स्वीकार न किया गया हो। अनावेदक क्रमांक–02 शिकायत में किये गये प्रत्येक आरोप कथन, अभिकथन और कथन को अस्वीकार करता है, जब तक कि उसे यहाँ विशेष रूप से और स्पष्ट रूप से स्वीकार न किया गया हो। यह शिकायत विधि की प्रक्रिया का दुरूपयोग है और अनावेदक क्रमांक–02 को परेशान करने और दबाव डालने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से प्रस्तुत की गई है। आवेदिका द्वारा जान–बूझकर इस प्राधिकरण से महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है और अनुचित इरादे से इस प्राधिकरण के समक्ष आया है। अनावेदक क्रमांक–02 को इस प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किये जाने पर अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने, अतिरिक्त

आपत्तियाँ उठाने और एक और विस्तृत जवाब प्रस्तुत करने का अधिकार सुरक्षित है। अनावेदक क्रमांक–02 का कथन है कि इस प्राधिकरण की अनुमति से आवश्यकता पड़ने पर सभी दस्तावेजों, अभिलेखों और पत्राचार का संदर्भ लेने और उन पर भरोसा करने का अधिकार है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा प्रारंभ में ही इस शिकायत के अधिकार क्षेत्र और स्वीकार्यता पर प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई है, जो इस कार्यवाही का मूल आधार है। आवेदिका वर्तमान में आबंटन प्राप्तकर्ता नहीं है, क्योंकि उसे पहले ही उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि प्राप्त हो चुकी हैऔर यह शिकायत केवल अनावेदक क्रमांक–02 को परेशान करने और उनसे अनुचित लाभी प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत की गई है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 जिसके अंतर्गत इस प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दर्ज की जा सकती है, किसी भी पीड़ित व्यक्ति को रेरा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन या अवहेलना के संबंध में शिकायत दर्ज करने की अनुमति देती है। इस प्रकार प्रदत्त अधिकार क्षेत्र विनियामक प्रकृति का है और रेरा अधिनियम से उत्पन्न दायित्वों के संदर्भ में प्रवर्तकों, आबंटितियों और भू–संपदा एजेंटों पर निर्देशित है। आवेदिका रेरा अधिनियम की धारा–2(डी) के अंतर्गत ''आबंटिती'' की परिभाषा में नहीं आता है, क्योंकि धारा के अनुसार यह परिभाषा केवल उस व्यक्ति को दी गई है, जिसे प्रमोटर द्वारा कोई भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आबंटित, बेचा या किसी अन्य रूप में हस्तांतरित किया गया हो। अतः परिभाषा के आधार पर ही यह स्पष्ट है कि आवेदिका न तो आबंटिती है और न ही उसने इस हैसियत से कोई इकाई प्राप्त की गई है। अनावेदक क्रमांक–02 का कथन है कि प्राधिकरण इस आपत्ति को स्वीकार करते हुये इस शिकायत को प्रारंभिक अवस्था में ही खारिज कर दे। शिकायत की कंडिका–2 में उल्लेखित तथ्यों को अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदिका को अपने स्थल और परियोजना पर बुलाने के लिये कोई कार्रवाई नहीं की गई। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अन्य सभी व्यापारियों की तरह अपनी परियोजना का विपणन किया गया और आवेदिका उक्त परियोजना में रूचि रखते हुये अनावेदक क्रमांक–02 की परियोजना स्थल का दौरा किया गया, जहाँ उनके कर्मचारियों का यह कर्तव्य है कि वह ओवदिका को परियोजना के बारे में संक्षिप्त जानकारी दे। यह स्वीकार किया जाता है कि अनुच्छेद में उल्लेखित विभिन्न राशियों का भुगतान अनावेदक क्रमांक–02 को किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदिका अधिनियम के अनुसार अनावेदक क्रमांक–02 की आबंटन प्राप्तकर्ता है। आवेदिका द्वारा किये गये सभी भुगतान छ.ग. राज्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के लागू होने के पहले किये गये थे और इस मामले की प्रस्तुति के समय तक आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 से भुगतान की गई राशि विधिवत् प्राप्त कर ली गई है। शिकायत की कंडिका–4 में उल्लेखित बातें झूठी,

निराधार है, इसलिये उन्हें अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा विक्रय समझौते पर हस्ताक्षर करने से कभी इंकार नहीं किया गया, बल्कि इसके विपरीत अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा ही आवेदिका से आवश्यक समझौता करवाने का प्रयास किया गया था, परन्तु आवेदिका द्वारा शेष राशि के भुगतान का अंतिम निर्धारण नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप उसने समझौते पर हस्ताक्षर करने से इंकार कर दिया गया। अनावेदक क्रमांक–02 का कोई गुप्त उद्देश्य नहीं था, जो इस तथ्य से भी स्पष्ट है कि जब आवेदिका भूखण्ड की पूरी कीमत का भुगतान नहीं कर पाई, तो अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा भुगतान की गई राशि वापस कर दी गई। आवेदिका द्वारा मामले के तथ्यों का उचित विवरण नहीं दिया गया है और महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है। मामले के वास्तविक तथ्य यह है कि आवेदिका द्वारा प्रारंभ में 1612 वर्गफुट क्षेत्रफल वाला प्लॉट क्रमांक–43, रूपये 440/– प्रति वर्गफुट की दर से रूपये 7,09,280/– में बुक किया गया था। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उसने तीन वर्षों से अधिक की अवधि में कुल रूपये 5,40,000/– का भुगतान किया गया, जिसमें से अनावेदक क्रमांक–02 को केवल रूपये 2,60,000/– ही प्राप्त हुये। जब अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा उससे पूरी बिक्री राशि का भुगतान करने और उसके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया गया, तो उसने वित्तीय कठिनाईयों और धन की अनुपलब्धता का हवाला देते हुये इससे इंकार कर दिया गया। शिकायत के पैरा–5 में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। यह बात भी खंडन की जाती है कि अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदिका को प्लॉट क्रमांक–43 के लिये विक्रय विलेख निष्पादित करने में अपनी असमर्थता के बारे में सूचित किया गया था, क्योंकि वह प्लॉट किसी तीसरे पक्ष को बेच दिया गया। तथ्य यह है कि आवेदिका द्वारा इस बात से इंकार किया गया है कि वह प्लॉट क्रमांक–43 के संबंध में पूरी विक्रय राशि का भुगतान नहीं कर सकी। यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि प्लॉट क्रमांक–43 अभी भी अविक्रित है, परन्तु जैसा कि पहले बताया गया है कि चूँकि आवेदिका बड़े प्लॉट के लिये विक्रय राशि का भुगतान नहीं कर सकी, इसलिये कोई समझौता निष्पादित नहीं किया जा सका। शिकायत की कंडिका–(6)(7)(8) और (9) में उल्लेखित बातों को पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक क्रमांक–02 का आवेदिका से अनुचित लाभ प्राप्त करने का कोई दुर्भावनापूर्ण इरादा नहीं था। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा बार–बार आवेदिका से संपूर्ण विक्रय राशि का भुगतान करने और उसके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करवाने का अनुरोध किया गया, परन्तु उसने वित्तीय बाधाओं, आस–पास के क्षेत्र में विकास न होने आदि के विभिन्न झूठे बहाने बनाकर इसे लगातार अस्वीकार किया गया। कंडिका–(10) में उल्लेखित सभी बातों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है। यह उल्लेख करना अनिवार्य है कि आवेदिका द्वारा आज

तक पूरी बिक्री राशि का भुगतान नहीं किया गया है, वर्ष 2017 में तो बिल्कुल भी नहीं। लेन–देन को अंतिम रूप देने में देरी केवल आवेदिका द्वारा निर्धारित समय के भीतर भूखण्ड की शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थता के कारण हुई। इसके बाजवूद अनावेदकगण द्वारा सदभावनापूर्वक कार्य किया और अन्य विकल्प दिये गये तथा अंततः आवेदिका के अनुरोध प उससे प्राप्त पूरी मूल राशि वापस कर दी गई।

कंडिका–(11) में उल्लेखित तथ्यों का खंडन किया जाता है। यह बात अस्वीकार की जाती है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय राशि का भुगतान किया गया था। यह पूरा मामला आवेदिका द्वारा संपूर्ण राशि का भुगतान न करने और ऐसा करने में उसकी असमर्थता के कारण उत्पन्न हुआ है। अनावेदक क्रमांक–02 को केवल रूपये 2,60,000/– प्राप्त हुये हैं, जबकि अनावेदक क्रमांक–01 को बिना किसी अधिकार के रूपये 2,80,000/– प्राप्त हुये हैं। अनावेदकगण को भुगतान की गई कुल राशि अभी भी रूपये 7,09,280/– की निर्धारित राशि से कम है। आवेदिका द्वारा 8 वर्षों से अधिक समय तक कोई कार्रवाई न किये जाने और अनावेदक क्रमांक–02 को कोई और भुगतान न किये जाने पर, वर्ष 2017 के बाद अनावेदक क्रमांक–02 के पास आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था। चूँकि अनावेदक क्रमांक–02 के अन्य सभी विकल्पों का उपयोग कर लिया गया था, इसलिये आवेदिका और अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य उचित चर्चा के बाद, अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि वापस कर दी गई। आवेदिका द्वारा बिना किसी विरोध के उक्त राशि स्वीकार कर ली गई और उसके बाद आवेदिका द्वारा बिना किसी विरोध के उक्त राशि स्वीकार कर ली गई और उसके बाद दुर्भावनापूर्ण तरीके से अनावेदक क्रमांक–02 को परेशान करने और उनसे गलत तरीके से लाभ प्राप्त करने के लिये यह शिकायत दर्ज की गई है। यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि आवेदिका द्वारा संपूर्ण विक्रय राशि का भुगतान करने में हुई विलंब के कारण वह उक्त विलंब के लिये ब्याज का भुगतान करने के लिये भी उत्तरदायी है, जैसा कि अधिनियम की धारा–19(6) और धारा–19(7) में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है। आवेदिका से यह राशि मांगी गई थी, जिसके बाद उसने अनावेदक क्रमांक–02 से उसके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि वापस करने का अनुरोध किया गया। चूँकि आवेदिका और अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य कोई बिक्री समझौता मौजूद नहीं है, इसलिये शर्तों और नियमों को परिस्थितियों के अनुसार देखना होगा। परिस्थितियाँ स्पष्ट रूप से दर्शाती है कि आवेदिका द्वारा 3 वर्षों में रूपये 5,40,000/– का भुगतान किया गया, जबकि वर्ष 2014–15 में वास्तविक सहमत दर 440/– रूपये प्रति वर्गफुट थी। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 को पूरी बिक्री राशि का भुगतान नहीं किया गया। जब अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा उक्त राशि पर ब्याज की मांग की गई, तो आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 से

भुगतान की गई राशि वापस करने का अनुरोध किया गया। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा दिनाँक 10.10.2025 को आवेदिका को विधिवत भुगतान कर दिया गया, जिसे उसने किसी विरोध के स्वीकार कर लिया गया। चूँकि आवेदिका द्वारा रेरा अधिनियम के लागू होने से पहले राशि का भुगतान किया गया था, इसलिये अनावेदक क्रमांक–02 कुल प्रतिफल के 10 प्रतिशत से अधिक लेने से अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं कर रहे हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है तथा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदिका 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 आवेदिका का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदिका 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** :– ''अनंता स्काई पार्क'' प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA090818000675 से पंजीकृत एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक क्रमांक–02 संप्रवर्तक है व अनावेदक क्रमांक–01 भू–संपदा अभिकर्ता है, जो रेरा में पंजीकृत नहीं है। आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में भू–संपदा भूखंड क्रमांक–43, क्षेत्रफल 1612 वर्गफीट के लिए 5,40,000/– रूपये का भुगतान कर आबंटिती है। अनावेदकगण द्वारा भूखंड का आंशिक प्रतिफल प्राप्त करते हुए भूखंड आबंटन से अस्वीकार किया गया है एवं अन्य तृतीय पक्ष को विक्रय कर दिया गया है तथा भुगतान किया गया मूलधन 5,40,000/– रूपये आवेदिका को वापिस कर दिया गया है, आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अधिनियम के प्रावधानों के अधीन भू–संपदा प्लॉट नंबर–43 के समतुल्य प्लॉट उपलब्ध कराने अनावेदकगण को निदेश देने क्षतिपूर्ति भुगतान किए जाने व ब्याज राशि 5,97,618/– रूपये भुगतान किए जाने के लिए अनुतोष की याचना करते हुए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसके विरूद्ध अनावेदक पक्ष द्वारा प्रतिवाद किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है। भू–संपदा के लिए प्रतिफल प्राप्ति वापसी आधिपत्य संबंधी विवाद को दृष्टिगत रखते हुए अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदिका द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल 5,40,000/– रूपये को दिनाँक 10.10.2025 को वापस किया

गया है एवं आवेदिका द्वारा दिनाँक 26.02.2026 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय–सीमा तीन वर्ष के भीतर है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदिका द्वारा भू–संपदा प्लॉट क्रमांक–43 के समतुल्य प्लॉट अनावेदक क्रमांक–02 से दिलाए जाने हेतु अनुतोष याचना की गई है, विलंब अवधि के लिए ब्याज की माँग की गई है एवं क्षतिपूर्ति की माँग की गई है।

यह सभी पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि अनंता स्काई एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जो कि प्राधिकरण में पंजीकृत प्रोजेक्ट है, अनावेदक क्रमांक–01 उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक नहीं है, उसके द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का विपणन किया जाना, स्वीकार किया गया है, किंतु प्राधिकरण में भू–संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन नहीं करवाया गया है, उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक–02 है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आवेदिका से उनका कोई संव्यवहार हुआ है, न ही कोई अनुबंध निष्पादित हुआ है, न ही अनावेदक क्रमांक–02 आवेदिका को कोई भू–संपदा आबंटन किया गया है, न ही भू–संपदा के एवज में कोई प्रतिफल राशि प्राप्त की गई है।

अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि विपणन के एवज में 1612 वर्गफीट भूखंड 440/– रूपये प्रतिवर्गफुट की तय दर पर आवेदिका से 2,80,000/– रूपये प्राप्त किया गया है, जो कि निर्माण में समायोजित होना है। आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया है, कि उसके द्वारा 5,40,000/– रूपये उसे दिनाँक 10.10.2025 को वापिस किया जा चुका है। चूँकि अनावेदक क्रमांक–01 के पक्ष में कोई प्रतिफल राशि शेष नहीं है एवं संप्रवर्तक व आवेदिका के मध्य अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ है, इसलिए आवेदिका को समतुल्य भू–संपदा उपलब्ध कराने का निर्देश दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदिका को भू–संपदा अभिकर्ता को भुगतान नहीं करना था, न ही भू–संपदा अभिकर्ता को प्रतिफल प्राप्त करना था, चूँकि अनावेदक क्रमांक–01 के अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, अतः अधिनियम की धारा–09 एवं 10 के प्रावधानों का उल्लंघन किए जाने के कारण अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध प्राधिकरण स्व–प्रेरणा से प्रकरण दर्ज कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है।

चूँकि प्रतिफल की राशि संप्रवर्तक को आवेदिका द्वारा भुगतान नहीं किया गया था, इसलिए विलंब अवधि के लिए संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक–02 को ब्याज भुगतान किए जाने का निर्देश दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अनावेदक क्रमांक–01 को प्रतिफल प्राप्त किए जाने की पात्रता ही नहीं थी। अस्तु

अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध अधिनियम की धारा–10 एवं 62 के अधीन कार्यवाही की जा सकती है, किंतु भू–संपदा अभिकर्ता से विलंब अवधि के ब्याज भुगतान के लिए कोई उपबंध नहीं होने के कारण आवेदिका को अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता।

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

1. आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाता है।
2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, रायपुर को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध अधिनियम की धारा–09, 10 एवं धारा–62 के अधीन स्व–प्रेरणा से पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष