छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03555**

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

श्री अखिलेश शर्मा, पिता–श्री बी.जी. शर्मा,
पता–रामदास नगर, टिकरापारा,
जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) श्री बैजनाथ मिश्रा, पिता–श्री के.पी. मिश्रा,
पता–मंगला रोड, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
(2) श्री शाहब खान, पिता–श्री अब्दुल रज्जाक,
पता–शिव नगर, उस्लापुर,
तहसील–सकरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री नमन केशरवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01।
(3) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02।

(प्रोजेक्ट–''बी.एन. सिटी'', लोखड़ी, तखतपुर, जिला–बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA020818000655
आदेश
(दिनाँक–29/07/2026)

आवेदक श्री अखिलेश शर्मा, पिता–श्री बी.जी. शर्मा, पता–रामदास नगर, टिकरापारा, जिला–बिलासपुर (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। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक–01 त्रिमूर्ति कन्स्ट्रक्शन के स्वामी के रूप में और अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा दिनाँक 03.01.2011 को एक पंजीकृत साझेदारी विलेख में प्रवेश किया गया। इस प्रकार रेरा पंजीकृत परियोजना बी.एन.सिटी के तहत् भूखण्डों का विकास और बिक्री में भागीदार/सह–डेव्हलपर हैं। अनावेदक क्रमांक–01 बी.एन. सिटी परियोजना में प्रवर्तकों/डेव्हलपर्स में से एक के रूप में और अनावेदक

क्रमांक–02 के साथ संयुक्त रूप से प्रारंभ की गई परियोजना का प्रतिनिधित्व करते हुये, आवेदक के पक्ष में दिनाँक 15.11.2016 को आवासीय भूखण्ड क्रमांक–21, 22, 23, 34, 35 07 और 08 के संबंध में विक्रय समझौता निष्पादित किया गया, जो लोखंडी, सकरी, तहसील–तखतपुर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में स्थित खसरा क्रमांक–229 और 233 से अलग किये गये हैं। उक्त समझौते के निष्पादन के समय आवेदक द्वारा कुल विक्रय मूल्य के आंशिक भुगतान के रूप में रूपये 51,000/– का भुगतान किया गया, जिसे विधिवत स्वीकार कर लिया गया और आवेदक को आश्वासन दिया गया कि भूखण्डों का विकास किया जायेगा और विक्रय विलेख /पंजीकरण विधिवत निष्पादित किया जायेगा। उक्त समझौता संयुक्त रूप से विकसित परियोजना के लेन–देन का हिस्सा है और दोनों अनावेदकगण पर बाध्यकारी है। उक्त समझौते पर हस्ताक्षर करने से पहले आवेदक और विपक्षी पार्टी द्वारा आवेदक को परियोजना का प्रस्तावित ले–आाट मानचित्र दिखाया गया और समझाया गया था। आवेदक द्वारा इसे खरीदने पर सहमति व्यक्त की गई थी। उपर्युक्त विक्रय समझौते प हस्ताक्षर और आंशिक भुगतान के बाद आवेदक द्वारा तत्परतापूर्वक और सद्भावनापूर्वक कई बार अनावेदकगण श्री बैजनाथ मिश्रा और श्री साहब खान से संपर्क किया गया और उनसे समझौते के अनुसार विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण की तिथि निर्धारित करने का अनुरोध किया गया। आवेदक अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिये निरंतर तत्पर और इच्छुक रहा और उसने व्यक्तिगत रूप से उनसे मुलाकात की गई। फोन पर बातचीत की गई, ताकि लेन–देन बिना किसी विलंब के पूरा हो सके। हाँलाकि अनावेदक श्री साहब खान द्वारा मनमाने ढंग से और बिना किसी वैध कारण के पंजीकरण करने से इंकार कर दिया गया। इसके बाद आवेदक पूछताछ करने पर अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदक को स्पष्ट रूप से सूचित किया गया कि वह आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिये तैयार है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–2 पीछे हट गये है और उनके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने के इच्छुक नहीं है। आवेदक का कथन है कि आवेदक को हाल ही में पता चला है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उन्हीं भूखण्डों के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित किये गये हैं। तृतीय पक्ष के अधिकार सृजित किये गये हैं, जिन्हें दिनाँक 15.11.2016 के विक्रय समझौते के अनुसार आवेदक को बेचने पर सहमति हुई थी। अनावेदक क्रमांक–2 का यह कार्य मौजूदा संविदात्मक दायित्वों का स्पष्ट उल्लंघन है और पूरी तरह से अवैध, मनमाना और दुर्भावनापूर्ण है। विक्रय समझौते के निष्पादन और आंशिक प्रतिफल की स्वीकृति के बाद आवेदक के पक्ष में मूल्यवान और प्रवर्तनीय अधिकार प्राप्त हो गये थे। अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा स्वयं को संविदात्मक रूप से आवेदक को उक्त भूखण्ड हस्तांतरित करने के लिये बाध्य किया गया था, इसलिये वह उक्त समझौते का पालन करने के लिये कानूनी रूप से बाध्य था। इसके बाद किसी भी

तृतीय पक्ष के हित का सृजन कानून में अस्वीकार्य है और अनुबंध का स्पष्ट उल्लंघन है। यह एक स्थापित सिद्धांत है कि किसी संपत्ति के संबंध में पूर्व में किये गये बिक्री समझौते के बाद विक्रेता कानूनी रूप से उसी संपत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं कर सकता है। पूर्व समझौते की जानकारी होने पर किया गया कोई भी बाद का हस्तांतरण मुकदमें के लंबित होने के सिद्धांत और न्यायसंगतता के सिद्धांतों के अंतर्गत आता है और पूर्व समझौते के धारक के अधिकारों के अधीन होता है। दिनाँक 15.11.2016 के समझौते के बावजूद अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा संबंधित भूखण्डों को तीसरे व्यक्तियों को बेचना, एकाधिक आबंटन और आवेदक के निहित अधिकारों का जान–बूझकर हनन करने के समान है। ऐसा न करना केवल संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन है, बल्कि अनुचित और कपटपूर्ण व्यवहार भी है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा तृतीय पक्षों के पक्ष में किया गया कोई भी पश्चात् विक्रय या हस्तांतरण अमान्य घोषित किया जा सकता है और आवेदक पर बाध्यकारी नहीं होगा तथा विक्रय समझौते का आवेदक के पक्ष में लागू करने हेतु उचित निर्देश जारी किये जा सकते हैं। वाद का कारण प्रकृति में निरंतर है, क्योंकि अनावेदक अभी भी वैध विचार राशि स्वीकार करने से इंकार कर रहा है और उक्त अपार्टमेंट को तीसरे पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित करने की धमकी दे रहा है, जिससे इस प्राधिकरण के हस्तक्षेप की आवश्यकता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। बी.एन.सिटी परियोजना में प्लॉट क्रमांक–21, 22, 23, 34, 35, 7 और 8 के संबंध में आवेदक के पक्ष में हस्तांतरित/विक्रय विलेख निष्पादित और पंजीकृत करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। अनावेदकगण को उपर्युक्त भूखण्डों पर किसी भी प्रकार का तृतीय पक्ष अधिकार, हित या भार सृजित करने से स्थायी रूप से प्रतिबंधित किया जाये। उक्त भूखण्डों के संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा की गई किसी भी बाद की बिक्री, आबंटन या हस्तांतरण को अवैध घोषित किया जाये और वह आवेदक पर बाध्यकारी न हो। अनावेदकगण के कृत्यों और चूक के कारण हुई विलंब, मानसिक पीड़ा और वित्तीय हानि के लिये आवेदक उचित ब्याज और मुआवजा प्रदान किया जाये। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन के लिये अनावेदकगण के विरूद्ध उचित दंडात्मक कार्रवाई प्रारंभ करना। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का भी अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रमांक–1 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। शिकायत की कंडिका–4 असत्य होने से अस्वीकार है। उक्त परिवाद

प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण प्राधिकरण में प्रचलन योग्य नहीं है। शिकायत की कंडिका–5 असत्य होने से अस्वीकार है। अनावेदक क्रमांक–01 हमेशा से आवेदक के साथ किये विक्रय इकरारनामा के पालन के लिये तैयार एवं तत्पर रहा है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–02 के द्वारा आबंटिती के अधिकारों का हनन किया जा रहा है। यहाँ यह विशिष्ट रूप से उल्लेखनीय है कि अनावेदक क्रमांक–02 अपनी उक्त भूमि को पारिवारिक विवाद बताकर अपना बचाव करना चाहता है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–02 के द्वारा अपने परिवार के सदस्यों के साथ मिलीभगत कर उनसे उक्त भूमि के भाग को दान में प्राप्त कर अन्य व्यक्तियों को बी.एन.सिटी योजना के अंतर्गत का भाग बताकर प्लॉट क्रमांक–21, 34, 35 एवं 22 का विक्रय कर क्रेतागण से संपूर्ण राशि प्राप्त कर ली गई है। यहाँ यह विशिष्ट रूप से उल्लेखनीय है कि अनावेदक क्रमांक–02 के द्वारा संबंधित प्लॉट के पंजीकृत विक्रय विलेख में स्वीकृत अभिन्यास का आर्थिक लाभ उठाने की मंशा से प्लॉट नंबर के विशिष्ट रूप से उल्लेखित कर पंजीयन करवाया गया है, जो कि स्पष्ट करता है कि अनावेदक क्रमांक–02 की मंशा धोखा देकर लाभ प्राप्त करना है। शिकायत की कंडिका–6 में मांगी गई राहत अस्वीकार है। परिवाद में मांग की गई राहत अनावेदक क्रमांक–01 से प्राप्त किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक–01 हमेशा से आवेदक के साथ किये विक्रय इकरारनामा के पालन के लिये तैयार एवं तत्पर रहा है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–02 के द्वारा आबंटिती के पालन के लिये तैयार एवं तत्पर रहा है। परन्तु अनावेदक क्रमांक–02 के द्वारा आबंटिती के अधिकारों का हनन किया गया है व आज दिनाँक तक विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं कराया गया है अथवा अनुचित लाभ कमाने की मंशा से अन्य व्यक्तियों को प्लॉट का विक्रय कर दिया गया है। आवेदक, अनावेदक क्रमांक–02 से पृथक रूप से राहत पाने का अधिकारी है, जिसके लिये आवेदक पृथक से वाद प्रस्तुत कर सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रारंभ में ही शिकायत में लगाये गये प्रत्येक आरोप, कथन, तर्क और संकेत का पूरी दृढ़ता से खंडन यिका गया है। निम्नलिखित आधारों पर शिकायत को प्रारंभिक चरण में खारिज कर दिया जाना चाहिये :– यह शिकायत आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 के साथ सक्रिय मिलीभगत और सांठगांठ करके अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने और अनावेदक क्रमांक–02 को परेशान और डराने के उद्देश्य से प्रारंभ की गई एक काल्पनिक मुकदमेबाजी का स्पष्ट उदाहरण है। दिनाँक 15.11.2016 का कथित विक्रय समझौता, जिस पर पूरी शिकायत टिकी हैं। अनावेदक क्रमांक–02 की संपत्ति के स्वामित्व पर संदेह पैदा करने और उसे धोखा देने के एकमात्र उद्देश्य से बनाया

गया एक जाली मनगढ़ंत और गढ़ा हुआ दस्तावेज प्रतीत होता है। यह ध्यान देने योग्य है कि अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा कभी भी कोई समझौता नहीं किया गया था और उसने कभी भी ऐसे किसी दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर नहीं किये गये थे। आवेदक और अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 के खर्च पर अनुचित रूप से खुद को समृद्ध करने के लिये इस दस्तावेज को गढ़ने की साजिश रची गई है। अनावेदक क्रमांक–02, आवेदक और अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध जालसाजी, जाली दस्तावेज को असली के रूप में इस्तेमाल करने और आपराधिक साजिश के लिये आपराधिक कार्यवाही प्रारंभ करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखता है। आवेदक और अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य किसी भी प्रकार का कोई अनुबंध संबंध नहीं है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा कभी कोई समझौता नहीं किया गया और न ही उसने रूपये 51,000/– का कोई प्रतिफल प्राप्त किया गया, जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया है। भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा–2(एच) को धारा–10 और 11 के साथ पढ़ने पर निर्धारित अनुबंध कानून के अनुसार अनुबंध केवल पक्षों की स्वतंत्र सहमति से ही उत्पन्न हो सकता है। जहाँ सहमति नहीं दी गई है, वहाँ कोई अनुबंध अस्तित्व में नहीं आता है। यह सर्वविदित है कि अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से मिलीभगत से बनाया गया कोई भी दस्तावेज आरंभ से ही शून्य होता है और कानून की दृष्टि में अमान्य होता है, जो किसी भी प्रकार के कानूनी अधिकार या दायित्व उत्पन्न करने में असमर्थ होता है। आवेदक भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2(घ) के अर्थ में आबंटिती नहीं है। धारा–2(घ) आबंटिती को ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है, जिसे प्रवर्तक द्वारा कोई भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन आबंटित, बेचा या अन्यथा हस्तांतरित किया गया हो। चूँकि अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदक के पक्ष में कभी कोई समझौता नहीं किया या कोई आबंटन नहीं किया गया, इसलिये आवेदक के पास इस प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दर्ज करने के मूलभूत अधिकार नहीं है। आवेदक मात्र एक घुसपैठिया है और अनावेदक क्रमांक–02 की संपत्ति से संबंधित किसी भी लेन–देन से अपरिचित है और लगभग एक दशक की सुनियोजित चुप्पी के बाद मिलीभगत से तैयार किये गये एक दस्तावेज के माध्यम से रेरा पंजीकृत परियोजना की कई इकाईयों पर कब्जा करने का प्रयास कर रहा है। उपरोक्त बातों पर किसी पूर्वाग्रह के और यह मानते हुये कि ऐसा कोई समझौता हुआ था, यह शिकायत परिसीमा कानून के तहत पूरी तरह से खारिज हो जाती है। परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद–54 के तहत, निष्पादन हेतु निर्धारित तिथि से तीन वर्ष के भीतर विशिष्ट निष्पादन हेतु मुकदमा दायर किया जाना चाहिये। कथित समझौता दिनाँक 15.11.2016 का है और शिकायत लगभग दस वर्ष बाद वर्ष 2026 में बिना किसी उचित कारण के, इस अत्यधिक और अस्पष्ट विलंब के लिये प्रस्तुत की गई है। विलंब का सिद्धांत स्पष्ट रूप से लागू होता है, क्योंकि जो व्यक्ति अपने अधिकारों के प्रति अनुचित रूप से

लंबे समय तक निष्क्रिय रहता है, उसे ऐसे पुराने दावों को लागू कराने के लिये किसी भी मंच पर जाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। आवेदक की दस वर्षों की चुप्पी इस बात का सबसे मजबूत प्रमाण है कि कोई वास्तविक लेन–देन कभी हुआ ही नहीं था। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा कथन किया गया है कि शिकायत में उल्लेखित अधिकांश भूखण्ड वैध रूप से विक्रय विलेखों के माध्यम से वास्तविक तृतीय पक्ष आबंटितियों/खरीदारों के पक्ष में बेचे और पंजीकृत किये जा चुके हैं, जो उक्त भूखण्डों पर शांतिपूर्ण ढंग से कब्जा कर चुके हैं। यह तृतीय पक्ष किसी भी कथित पूर्व समझौते की जानकारी के बिना मूल्य के लिये सद्भावपूर्ण खरीदार है और उनके अधिकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा–41 के तहत् संरक्षित है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(4) का परंतुक भी ऐसे आबंटितियों के हितों की रक्षा करता है, जिन्होंने अपने पक्ष में पंजीकृत दस्तावेज प्राप्त किये गये हैं। इस शिकायत में कोई भी आदेश इन निर्दोष तृतीय पक्षों को गंभीर रूप से नुकसान पहुँचाएगा और उन्हें अपूरणीय क्षति पहुँचाएगा, जो इस कार्यवाही में पक्षकार भी नहीं है। कथित विक्रय समझौता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा–54 की अनिवार्य आवश्यकताओं का अनुपालन नहीं करता है, जिसके अनुसार रूपये 100 से अधिक मूल्य की भू–संपदा की बिक्री का अनुबंध लिखित रूप से दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित और पंजीकृत होना चाहिये। दोनों पक्षों द्वारा मिलीभगत से बनाया गया अपंजीकृत और जाली समझौता कानून में कोई प्रवर्तनीय अधिकार उत्पन्न नहीं कर सकता। इसके अतिरिक्त भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा–49 के तहत् भू–संपदा को प्रभावित करने वाले अपंजीकृत दस्तावेज को ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले किसी भी लेन–देन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है। कई आवासीय भूखण्डों के लिये मात्र रूपये 51,000/– का कथित प्रतिफल इतना अपर्याप्त और अनुचित रूप से कम है कि यह सभी व्यावसायिक तर्क और व्यापारिक समझ के विपरीत है। कथित अग्रिम राशि और संबंधित भूखण्ड के वास्तविक बाजार मूल्य के बीच का अंतर इतना स्पष्ट है कि यह स्वयं धोखाधड़ी, जालसाजी और मिलीभगत का सबसे मजबूत संकेत है। कोई भी समझदार व्यक्ति इतनी मामूली सांकेतिक राशि में कई विकसित भूखण्डों को बेचने का समझौता नहीं करेगा। यह परिस्थिति, दस वष की विलंब के साथ मिलकर, स्पष्ट रूप से स्थापित करती है कि कथित समझौता अनावेदक क्रमांक–02 की मूल्यवान संपत्ति को गैरकानूनी रूप से हड़पने के लिय रचा गया एक हालिया मनगढ़ंत दस्तावेज है।

अनावेदक क्रमांक–02 का कथन है कि आवेदक द्वारा उठाया गया संपूर्ण विवाद जिसमें जालसाजी, विवादित स्वामित्व, विवादित समझौते का प्रवर्तन आदि के आरोप शामिल है। विशिष्ट निष्पादन, पंजीकृत विक्रय विलेखों का निरस्तीकरण और निषेधाज्ञा राहत मूल रूप से और अनिवार्य रूप से एक दीवानी

विवाद है, जो दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908 के अंतर्गत एक सक्षम दीवानी न्यायालय के अनन्य क्षेत्राधिकार में आता है। इसमें शामिल मुद्दों की प्रकृति और जटिलता के लिये आवश्यक है। स्वामित्व और अधिकार का निर्धारण, मुख्य मुद्दा यह है कि क्या अनावेदक क्रमांक–02 भूमि का एकमात्र स्वामी है, क्या अनावेदक क्रमांक–01 का कोई स्वामित्व था और क्या कोई समझौता वैध रूप से निष्पादित किया गया था। यह स्वामित्व संबंधी प्रश्न है, जिनका निर्णय केवल एक दीवानी न्यायालय पूर्ण सुनवाई, गवाहों से जिरह और विशेषज्ञ साक्ष्य के बाद ही कर सकता है। जालसाजी की जांच – अनावेदक क्रमांक–02 का प्राथमिक बचाव यह है कि दिनाँक 15.11.2016 का विक्रय समझौता एक जाली दस्तावेज प्रतीत होता है। जालसाजी का निर्धारण करने के लिये विस्तृत फोरेसिक जांच, हस्तलेख विश्लेषण, विशेषज्ञ गवाही और गवाहों से जिरह जैसी प्रक्रियाओं की आवश्यकता होती है और इस प्राधिकरण की क्षमता या प्रक्रियात्मक ढांचे के अंतर्गत नहीं आती है। विशिष्ट निष्पादन एवं निषेधाज्ञा – विशिष्ट निष्पादन एवं स्थाई निषेधाज्ञा संबंधी राहते विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 द्वारा शासित हैं और पूर्ण सुनवाई के बाद केवल दीवानी न्यायालयों द्वारा ही प्रदान की जाती है। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा–14 उन अनुबंधों को सूचीबद्ध करती है, जिन्हें विशिष्ट रूप से लागू नहीं किया जा सकता है और धारा–16 विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने की शर्तों को निर्धारित करती है –ऐसे प्रश्न जिनके लिये पूर्ण अधिकार क्षेत्र वाले सक्षम न्यायालय द्वारा न्यायिक निर्णय आवश्यक है। पंजीकृत दस्तावेजों का निरस्तीकरण – आवेदक यह घोषणा चाहता है कि तीसरे पक्ष के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख अवैध और शून्य है। विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा–31 के तहत कोई भी व्यक्ति जिसके विरूद्ध कोई लिखित दस्तावेज शून्य या निरस्तीकरण है, उसे ऐसा घोषित कराने के लिये मुकदमा कर सकता है। यह शक्ति विशेष रूप से सिविल न्यायालयों में निहित है और रेरा को उपलब्ध नहीं है। इसी प्रकार विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा–33 के तहत पंजीकृत दस्तावेजों का निरस्तीकरण एक दीवानी उपाय है, जो केवल सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय से ही प्राप्त किया जा सकता है, इसलिये इस प्राधिकरण को वर्तमान शिकायत पर विचार नहीं करना चाहिये और आवेदक को उसके विवादित और मनगढ़ंत दावों के निपटारे के लिये उचित सिविल न्यायालय में भेजा जाना चाहिये।

वर्तमान शिकायत में आवश्यक पक्षकारों को शामिल न करने का गंभीर और अपूरणीय दोष है। आवेदक द्वारा शिकायत के अनुच्छेद–5.5 और प्रार्थना खंड में विशेष रूप से निम्नलिखित की मांग की गई हैः– (क) अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा तीसरे पक्षकारों के पक्ष में निष्पादित बाद के विक्रय विलेखों को अवैध और शून्य घोषित किया जाए, (ख) तीसरे पक्षकारों के अधिकारों को रद्द किया जाये,

(ग) उन भूखण्डों के संबंध में आवेदिका के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित और पंजीकृत करने का निर्देश दिया जाये, जो पहले ही दूसरों को बेचे जा चुके हैं।

शिकायत में उल्लेखित भूखण्डों के पंजीकृत विलेखों के माध्यम से वैध रूप से वास्तविक तृतीय पक्ष खरीदारों/आबंटितियों को बेचे जा चुके हैं, जो इन भूखण्डों पर शांतिपूर्ण ढंग से कब्जा कर चुके हैं। यह मौजूदा आबंटिती वर्तमान कार्यवाही के लिये आवश्यक और अपरिहार्य पक्षकार हैं, क्योंकि इस प्राधिकरण द्वारा पारित कोई भी आदेश–विशेष रूप से उनके पंजीकृत विलेखों को अमान्य घोषित करता, उनके अधिकारों को रद्द करना या आवेदक के पक्ष में उन्हीं भूखण्डों को पुनः पंजीकरण करने का आदेश–उनके वैधानिक अधिकारों को प्रत्यक्ष और प्रतिकुल रूप से प्रभावित करेगा। इन प्रभावित पक्षों को सुनवाई का अवसर दिये बिना उनकी पीठ पीछे कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता।

आवेदक द्वारा जान–बूझकर और सोच समझकर मौजूदा आबंटितियों/खरीदारों को इस शिकायत में पक्षकार नहीं बनाया गया है। जबकि वह भलीभाँति जानता है कि (क) उनकी उपस्थिति से आवेदक का दावा झूठा साबित हो जायेगा, क्योंकि उनके पास वैध पंजीकृत विक्रय विलेख है; (ख) उनकी गवाही आवेदक के घटनाक्रम के विपरीत होगी, (ग) उन्हें सुने बिना उनके पंजीकृत अधिकारों को रद्द करने का कोई आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन होगा और अमान्य एवं अप्रवर्तनीय होगा। यह प्राधिकरण उन व्यक्तियों के अधिकारों को प्रभावित करने वाला कोई आदेश पारित नहीं कर सकता, जो उसके समक्ष उपस्थित नहीं है और केवल इसी आधार पर शिकायत खारिज की जा सकती है।

आवेदक के मामले में संभवतः यही सबसे मूलभूत अधिकार क्षेत्रगत खामी है। रेरा अधिनियम, 2016 में ऐसा कोई प्रावधान नही है, जो इस प्राधिकरण को निम्नलिखित अधिकार प्रदान करता हो :–

(क) रेरा अधिनियम प्राधिकरण को भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत विधिवत् निष्पादित और पंजीकृत विक्रय विलेखों को रद्द करने, निरस्त करने, अमान्य घोषित करने या अमान्य करने का कोई अधिकार नहीं देता है। एक बार निष्पादित और पंजीकृत हो जाने के बाद पंजीकृत विक्रय विलेख को केवल सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा–31 के साथ धारा–33 के तहत विधिवत दायर मुकदमें में चुनौती दी जा सकती है और रद्द किया जा सकता है। प्राधिकरण कानूनी की अदालत नहीं है और पंजीकृत दस्तावेजों को रद्द करने के लिये सिविल न्यायालय की अंतर्निहित शक्तियाँ उसके पास नहीं है।

(ख) रेरा अधिनियम इस प्राधिकरण को उन भूखण्डों या इकाईयों के संबंध में विक्रय विलेखों के निष्पादन और पंजीकरण का निर्देश देने का कोई अधिकार नहीं देता है,

जो पहले से ही विधिवत रूप से तीसरे पक्ष के खरीदारों के पक्ष में बेचे और पंजीकृत किये जा चुके हैं। ऐसा निर्देश देना निम्न के समान होगाः (1) एक ही संपत्ति का दोहरा हस्तांतरण करना, जो कानूनी रूप से असंभव है और स्वामित्व के असहनीय विवाद उत्पन्न करेगा, (3) वास्तविक खरीदारों को बिना सुने उनके निहित अधिकारों से वंचित करना और (4) विधि द्वारा प्रदत्त अधिकार क्षेत्र से बाहर कार्य करना।

(ग) जहाँ एक ही संपत्ति प्रतिस्पर्धी दावों का विषय है – एक दावा आवेदक द्वारा कथित समझौते के आधार पर किया गया है और दूसरा दावा मौजूदा पंजीकृत खरीदारों द्वारा वैध पंजीकृत बिक्री विलेखों के आधार पर किया गया है – ऐसे परस्पर विरोधी और प्रतिद्वंदी स्वामित्व दावों का निर्णय पूरी तरह से सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में है और रेरा के दायरे और क्षमता से पूरी तरह बाहर है।

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदक के आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 पर अनुकरणीय लागत 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** :– यह स्वीकृत तथ्य है कि भू–संपदा प्रोजेक्ट ''बी.एन.सिटी.'' प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA020818000655 द्वारा पंजीकृत है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन किया गया है कि आवेदक के पक्ष में दिनाँक 15.11.2016 को आवासीय भूखण्ड क्रमांक–21, 22, 23, 34, 35 07 और 08 के संबंध में विक्रय समझौता निष्पादित किया गया, उक्त समझौते के निष्पादन के समय आवेदक द्वारा कुल विक्रय मूल्य के आंशिक भुगतान के रूप में रूपये 51,000/– का भुगतान किया गया। चूँकि उभय पक्ष के मध्य रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के भू–संपदा के लिए प्रतिफल भुगतान एवं विक्रय विलेख निष्पादन के संबंध में विवाद है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन का गुण दोष पर निराकरण की आवश्यकता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आंशिक प्रतिफल प्राप्त कर विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किए जाने संबंधी विवाद के के कारण परिवेदना कारण सतत् निंरतर है, अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि आवासीय भूखण्ड क्रमांक–21, 22, 23, 34, 35, 07 और 08 के लिए प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को निदेश दिया जाए।

अनुबंध का अवलोकन किया गया। अनुबंध की कंडिका–02 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''यह कि उक्त खसरा नंबर–229 में से भूखण्ड क्रमांक–21, 22, 23, 34, 35, 07 और 08 एरिया क्रमशः–2500, 2500, 1500, 1800, 2100, 2500, 1500 वर्गफुट एवं खसरा नंबर–233 से एरिया 0.87 एकड़ भूमि को श्री लव कुमार शुक्ला पिता–श्री हरिशचन्द्र शुक्ला, निवासी–चंगोराभाठा, रायपुर (छ.ग.), श्री अखिलेश शर्मा एवं अन्य रिश्तेदार को रूपये 650/– प्रतिवर्गफुट की दर से बिक्री करने का पक्का सौदा कर बयाना बतौर 51,000/–रूपये इन्क्यावन हजार रूपये मात्र नगद प्राप्त किया। बाकी रकम रजिस्ट्री के समय प्राप्त करूंगा।'' प्रकरण में श्री लवकुमार शुक्ला कोई आवेदक अथवा अनावेदक नहीं है। आवेदक द्वारा उपर्युक्त संबंधित को संयोजित नहीं किया गया है। खसरा नंबर–233 से एरिया 0.87 एकड़ का उल्लेख है, अर्थात् स्पष्ट है कि यह भू–संपदा प्रोजेक्ट के अनुमोदित अभिन्यास अनुसार भू–संपदा की श्रेणी में हिस्सा नहीं है। तर्क के दौरान प्राधिकरण द्वारा पृच्छा किए जाने पर की अनुमोदित अभिन्यास में 0.87 एकड़ क्षेत्रफल कहाँ हैं? आवेदक द्वारा असमर्थता व्यक्त की गई, प्राधिकरण द्वारा पृच्छा की गई कि प्लॉट नंबर–34 कहाँ है, आवेदक द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में प्लॉट नंबर–34 इंगित कर पाने में असमर्थ रहे, खसरा नंबर–229 अभिन्यास का अंग नहीं है, अतः भू–संपदा की श्रेणी में नहीं है। जब इकारनामा भू–संपदा के लिए निष्पादित ही नहीं है, उस स्थिति में प्राधिकरण का अभिमत है कि यह विक्रय अनुबंध किसी भू–संपदा वाणिज्यिक अथवा आवासीय अथवा मिश्रित प्रयोजन के लिए आबंटिती एवं संप्रवर्तक के मध्य निष्पादित अनुबंध नहीं है। अनुबंध रहवासी भू–संपदा इकाईयों अथवा वाणिज्यिक भू–संपदा इकाईयों अथवा मिश्रित प्रयोजन की भू–संपदा इकाईयों के लिए निष्पादित संप्रवर्तक एवं आबंटिती के मध्य अनुबंध नहीं है। यह अनुबंध संविदा अधिनियम के अधीन संपत्ति जो कि भूमि की प्रकृति में है, के लिए निष्पादित अनुबंध है। अतः प्राधिकरण द्वारा भू–संपदा से संबंधित वांछित अनुतोष नहीं होने के कारण प्रस्तुत इकरारनामा के आधार पर आवेदक को अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / —	सही / —
(धनंजय देवांगन)	**(संजय शुक्ला)**
सदस्य	अध्यक्ष