



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2025-02798

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री संतोष बनर्जी, पिता—श्री संतुराम बनर्जी,
पता—स्काई लाईफ अपार्टमेंट, रामा वर्ल्ड
ए.डी.फन के सामने, तिफरा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) अम्बे रियालिटीज,
पता—एल.आई.सी. ऑफिस के सामने
मगरपारा रोड, जिला—बिलासपुर
- (2) हाउसिंग कार्ड,
डायरेक्टर—श्री अर्पण अग्रवाल,
- (3) श्री गौरव अग्रवाल,
पता—भारत पेंट कॉम्प्लेक्स, भू-तल,
नेहरू चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री संदीप सिन्हा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) सी.ए. श्री अंकित गोयल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“बिलासपुर ट्रेड सेंटर” पता—तिफरा, जिला—बिलासपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA290722001483

आदेश

(दिनांक—19/09/2025)

आवेदक श्री संतोष बनर्जी, पिता—श्री संतुराम बनर्जी, पता—स्काई लाईफ अपार्टमेंट, रामा वर्ल्ड, ए.डी.फन के सामने, तिफरा, 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-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा बिलासपुर सिटी में “बिलासपुर ट्रेड सेंटर” नाम से व्यवसायिक प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया था, जो तिफरा क्षेत्र में स्थित हैं यह प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक— PCGRERA290722001483 के रूप में पंजीकृत है। अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 अपने कंपनी हाउसिंग कार्ड के तहत

संपत्ति अभिकर्ता का कार्य कर रहे हैं तथापि वह प्राधिकरण में अभिकर्ता के रूप पंजीकृत नहीं है। अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 द्वारा व्यवसायिक दुकानों के विक्रय के लिये दिनांक 08.03.2024 को समाचार पत्र में विज्ञापन प्रकाशित किया गया था, जिसे अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा संनिर्मित किया गया था और उसी विज्ञापन को उसके द्वारा अपने स्वयं के वेबसाइट में प्रकाशित किया गया था। आवेदक द्वारा उनके पंजीकृत कार्यालय में गया था और अनावेदक क्रमांक-02 से मिला था। मिलने के दौरान अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 के प्रोजेक्ट के बारे में स्पष्ट रूप से बताया गया और आवेदक से कहा गया था कि उन्हें अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने प्रोजेक्ट में दुकानों के विक्रय के लिये प्राधिकृत किया गया था। आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 से प्रस्ताव करने के पश्चात् वह बिलासपुर ट्रेड सेंटर प्रोजेक्ट के अंतर्गत दुकान नं.-06 क्रय करने के लिये इच्छुक था। लंबी विचारण बैठक से अंतिम रूप से आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, तदनुसार अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा पूर्ण प्रतिफल राशि रुपये 66,00,000/- में आवेदक के पक्ष में दुकान नं.-06 को विक्रय किया गया। विक्रय होने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक-02 के अनुदेश के तहत आवेदक द्वारा अग्रिम के रूप में रुपये 30,00,000/- भुगतान किया गया। विक्रय की प्रतिफल राशि रुपये 13,00,000/- अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त किया गया तथा रुपये 17,00,000/- अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा प्राप्त किया गया है। विक्रय अनुबंध दिनांक 03.07.2024 के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा आवेदक को अनुदेशित किया गया कि वह पंजीयन कार्यालय में विक्रय विलेख के निष्पादन के लिये उपस्थित रहे। अनुदेश के अनुसार आवेदक शेष प्रतिफल राशि रुपये 33,00,000/- के साथ रजिस्ट्रार कार्यालय, बिलासपुर में उपस्थित रहा, तथापि अनावेदक न तो उपस्थित हुआ और न ही आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 23.07.2024 को रजिस्ट्रार, बिलासपुर के समक्ष भारतीय पंजीयन अधिनियम की धारा-36 के तहत आवेदन प्रस्तुत किया गया, जो विचारण के लिये लंबित है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा कई बार विक्रय अनुबंध के अनुपालन के लिये अनावेदकगण के पास गया, तो अनावेदक द्वारा आवेदक को सूचित किया गया कि दुकान नं.-06 पूर्व ही दूसरे व्यक्ति को विक्रय कर दी गई है, इसलिये दुकान नं.-06 के लिये वह आवेदक के साथ विक्रय अनुबंध का अनुपालन नहीं कर सकते हैं। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा प्रकरण की रिपोर्ट पुलिस, सिविल लाईन, बिलासपुर के समक्ष किया गया, उक्त पुलिस परिवाद के अन्वेषण के दौरान अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपनी सुरक्षा के लिये अग्रिम राशि 13,00,000/- रुपये आवेदक को वापस कर दिया गया, तथापि अपने अनुबंध को निरस्त नहीं किया गया, जिसे आवेदक के पक्ष में उसके प्राधिकृत अभिकर्ता हाउसिंग कार्ट द्वारा निष्पादित किया गया था। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा

अनावेदकगण के दिनांक 16.08.2024 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया एवं विक्रय अनुबंध के निष्पादन की माँग किया गया था और इस नोटिस द्वारा सूचित किया गया था कि वह सदैव अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिये तैयार है। तथापि अनावेदक नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् न तो कोई उत्तर दिया गया तथा आवेदक के विधिक अधिकार का हनन किया गया। अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय अनुबंध दिनांक 24.04.2024 के अनुपालन से जान-बूझकर अस्वीकार किया गया; इसलिये आवेदक संविदा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत क्षतिपूर्ति के रूप में विक्रय प्रतिफल की राशि का दुगुना वसूल करने का अधिकार रखता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “बिलासपुर ट्रेड सेंटर” में दुकान नं.-06 के लिये आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-74 के प्रावधान के अनुसार कारित क्षति या नुकसान के लिये क्षतिपूर्ति का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 के विरुद्ध दायित्व लागत अधिरोपित किया जाये।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक द्वारा उल्लेखित तथ्य	जवाब
अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा बिलासपुर सिटी में “बिलासपुर ट्रेड सेंटर” नाम से व्यवसायिक प्रोजेक्ट प्रारंभ किया गया था, जो तिफरा क्षेत्र में स्थित हैं यह प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA290722001483 के रूप में पंजीकृत है।	प्रोजेक्ट का नाम बिलासपुर ट्रेड सेंटर है और विज्ञापन में व्यापार का अड्ड यह दर्शित करने के लिये रखा गया है। व्यवसायिक प्रोजेक्ट केवल कारोबार के लिये और यह इसका नाम नहीं था, विज्ञापन हाउसिंग कार्ट द्वारा प्रकाशित किया गया है, न कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा।
अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 अपने कंपनी हाउसिंग कार्ट के तहत संपत्ति अभिकर्ता का कार्य कर रहे हैं तथापि वह प्राधिकरण में अभिकर्ता के रूप पंजीकृत नहीं है।	हाँ, हाउसिंग कार्ट प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है।
अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 द्वारा समाचार पत्र में व्यवसायिक दुकानों के विक्रय के लिये दिनांक 08.03.2024 को विज्ञापन प्रकाशित किया गया था,	तथ्य है कि अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 प्रोजेक्ट में दुकान के विक्रय हेतु प्राधिकृत है, गलत है। उन्हें केवल विज्ञापन के लिये एवं

जिसे अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा संनिर्मित किया गया था और उसी विज्ञापन को उसके द्वारा अपने स्वयं के वेबसाईट में प्रकाशित किया गया था। आवेदक द्वारा उनके पंजीकृत कार्यालय में गया था और अनावेदक क्रमांक-02 से मिला था। मिलने के दौरान अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 द्वारा अनावेदक क्रमांक-01 के प्रोजेक्ट के बारे में स्पष्ट रूप से बताया गया और आवेदक से कहा गया था कि उन्हें अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने प्रोजेक्ट में दुकानों के विक्रय के लिये प्राधिकृत किया गया था।	ग्राहकों को लाने हेतु नियुक्त किया गया था।
आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 से प्रस्ताव करने के पश्चात् वह बिलासपुर ट्रेड सेंटर प्रोजेक्ट के अंतर्गत दुकान नं.-06 क्रय करने के लिये इच्छुक था। लंबी विचारण बैठक से अंतिम रूप से आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक-02 के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, तदनुसार अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा पूर्ण प्रतिफल राशि रुपये 66,00,000/- में आवेदक के पक्ष में दुकान नं.-06 को विक्रय किया गया। विक्रय होने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक-02 के अनुदेश के तहत आवेदक द्वारा अग्रिम के रूप में रुपये 30,00,000/- भुगतान किया गया। विक्रय की प्रतिफल राशि रुपये 13,00,000/- अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त किया गया तथा रुपये 17,00,000/- अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा प्राप्त किया गया है।	हाँ, रुपये 13 लाख की राशि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त की गई थी, जिसे चेक क्रमांक-000882 दिनांक 26.07.2024 द्वारा विधिवत् आवेदक को वापस कर दी गई है, जिसे श्री संतोष बनर्जी द्वारा अभिस्वीकृति किया गया है। क्योंकि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा कोई बकाया शेष नहीं और यह तथ्य नहीं जानते है कि क्या 17 लाख रुपये अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 द्वारा प्राप्त किया गया था अथवा नहीं। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा उस धनराशि को प्राप्त करने की कोई पावती जारी नहीं की गई थी। क्योंकि प्रदान की गई पावती में केवल अनावेदक क्रमांक-01 का नाम है, परन्तु हस्ताक्षर हाउसिंग कार्ट प्राधिकृत व्यक्ति के लिये है।
विक्रय अनुबंध दिनांक 03.07.2024 के पश्चात् अनावेदकगण द्वारा आवेदक को अनुदेशित किया गया कि वह पंजीयन कार्यालय में विक्रय विलेख के निष्पादन के लिये उपस्थित रहे। अनुदेश के अनुसार आवेदक शेष प्रतिफल राशि रुपये 33,00,000/- के साथ रजिस्ट्रार कार्यालय, बिलासपुर में उपस्थित रहा, तथापि अनावेदक न तो उपस्थित हुआ और न ही आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया गया।	अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा ऐसा कोई अनुबंध नहीं किया गया है, जो प्रोजेक्ट का वास्तविक मालिक है। उनका अनावेदक क्रमांक-02 के साथ भी अनुबंध के साथ संबद्ध है, वह वास्तविक अपराधी है, जिन्हें दण्डित किया जाना चाहिये। क्योंकि उन्होंने अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा बिना प्राधिकृत किये इस कृत्य को करके प्रोजेक्ट के लिये भी घटिया प्रचार किया गया था।
इसके पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 23.07.2024 को रजिस्ट्रार, बिलासपुर के समक्ष भारतीय पंजीयन अधिनियम की धारा-36 के तहत आवेदन प्रस्तुत किया गया, जो विचारण के लिये लंबित है।	आवश्यक नहीं।

आवेदक द्वारा कई बार विक्रय अनुबंध के अनुपालन के लिये अनावेदकगण के पास गया, तो अनावेदक द्वारा आवेदक को सूचित किया गया कि दुकान नं.-06 पूर्व ही दूसरे व्यक्ति को विक्रय कर दी गई है, इसलिये दुकान नं.-06 के लिये वह आवेदक के साथ विक्रय अनुबंध का अनुपालन नहीं कर सकते हैं।	बिना पूरी राशि प्राप्त किये अनावेदक क्रमांक-01 कैसे ऐसे अनुबंध को निष्पादित कर सकता है, जिसे अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा निष्पादित तक नहीं किया गया है और यह अनावेदक क्रमांक-01 के ऊपर कैसे आबद्धकारी हो सकता है। अनावेदक क्रमांक-01 क्रेता के भूल को भी रेखांकित करते हैं कि अनावेदक क्रमांक-01 जानकारी के बिना कैसे उसने ऐसे अनाधिकृत व्यक्ति के साथ अनुबंध निष्पादित कर सकता है।
इसके पश्चात् आवेदक द्वारा प्रकरण की रिपोर्ट पुलिस, सिविल लाईन, बिलासपुर के समक्ष किया गया, उक्त पुलिस परिवाद के अन्वेषण के दौरान अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपनी सुरक्षा के लिये अग्रिम राशि 13,00,000/- रुपये आवेदक को वापस कर दिया गया, तथापि अपने अनुबंध को निरस्त नहीं किया गया, जिसे आवेदक के पक्ष में उसके प्राधिकृत अभिकर्ता हाउसिंग कार्ट द्वारा निष्पादित किया गया था।	अनावेदक क्रमांक-01 पुनरावृत्ति करते हैं कि हाउसिंग कार्ट प्रोजेक्ट में बुकिंग लेने के लिये प्राधिकृत व्यक्ति नहीं है। यह भी सामान्य चलन है। सभी भू-संपदा प्रोजेक्टों में भू-संपदा प्रोजेक्ट का विज्ञापन करने वाला व्यक्ति संपत्ति के लिये अनुबंध निष्पादित करने हेतु कभी प्राधिकृत नहीं किया जाता है, जो उसके द्वारा स्वामित्व भी नहीं रखता है। अनावेदक क्रमांक-01 उस राशि को सम्यक् रूप से वापस कर दिया गया है, जो अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त की गई थी और आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि उनका कोई अन्य बकाया नहीं है।
अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में विक्रय अनुबंध दिनांक 24.04.2024 के अनुपालन से जान-बूझकर अस्वीकार किया गया; इसलिये आवेदक संविदा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत क्षतिपूर्ति के रूप में विक्रय प्रतिफल की राशि का दुगुना वसूल करने का अधिकार रखता है।	प्रकरण के वास्तवित अपराधी से वसूल कर सकते हैं, जो अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 है, क्योंकि अनावेदक क्रमांक-01 ईमानदार प्रमोटर के रूप में प्राप्त की गई राशि को विधिवत् वापस कर दिया गया है। अनावेदक क्रमांक-01 प्रकरण से अनुतोष की अनुज्ञा दी जाये।

अनावेदक क्रमांक-01 श्री परमीत सिंह बग्गा के लिये एक इकाई बुक किया गया था और परमीत से दिनांक 05.03.2024 को रुपये 15 लाख की राशि प्राप्त किया गया था। श्री परमीत सिंह बग्गा इसके पश्चात् इस सौदा को श्री संतोष कुमार बनर्जी को अंतरित कर दिया गया था। श्री संतोष कुमार बनर्जी द्वारा दिनांक 28.04.2024 को अनावेदक क्रमांक-01 को रुपये 13 लाख का भुगतान किया गया। श्री संतोष कुमार बनर्जी द्वारा इस तथ्य को अनावेदक क्रमांक-01 की जानकारी में लाया है कि उसने कुछ राशि नगद में इकाई के कीमत में कुछ लाभकारी छूट प्रदान करने के लिये श्री अर्पण अग्रवाल को भुगतान किया गया था। श्री अर्पण अग्रवाल ग्राहकों से कोई राशि संग्रहित करने के लिये प्राधिकृत नहीं है। इस तथ्य की जानकारी प्राप्त होने पर प्रमोटर द्वारा श्री अर्पण अग्रवाल से अभिपुष्ट

करने का प्रयत्न किया गया था कि उसने कोई राशि श्री संतोष बनर्जी से संग्रहित किया है, तथापि वह शहर से भाग गया और अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा किसी रीति में संपर्क नहीं किया जा सका है। हाउसिंग कार्ट श्री अर्पण अग्रवाल अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्रोजेक्ट में सर्वधन एवं विज्ञापित करने के लिये ही अनुमति दी गई थी। वह प्रमोटर का कर्मचारी भी नहीं है। श्री संतोष बनर्जी के निवेदन पर प्रमोटर द्वारा चेक क्रमांक-000882 द्वारा रुपये 13 लाख श्री संतोष बनर्जी को दिनांक 26.07.2024 को वापस कर दिया गया है और श्री संतोष बनर्जी द्वारा अभिस्वीकृति किया गया था कि उसका अनावेदक क्रमांक-01 से कोई बकाया शेष नहीं है। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा इकाई को मूल क्रेता श्री परमीत सिंह बग्गा को दिनांक 06.02.2025 को विक्रय कर दिया गया था। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि प्रकरण से मुक्त किया जाये।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकते हैं? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** व्यापार का अड्डा/बिलासपुर ट्रेड सेंटर, तिफरा क्षेत्र प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक-PCGRERA290722001489 द्वारा पंजीकृत भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक क्रमांक-01 संप्रवर्तक है एवं अनावेदक क्रमांक-02 कथित रूप से भू-संपदा उक्त प्रोजेक्ट का आवेदन अनुसार भू-संपदा अभिकर्ता है। उक्त प्रोजेक्ट में आवेदक दुकान क्रमांक-06 के लिये लागत रुपये 66 लाख में प्रतिफल रुपये 13 लाख का भुगतान करते हुये व आवेदन अनुसार रुपये 17 लाख अतिरिक्त भुगतान करते हुये आबंटिती है। आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि आंशिक प्रतिफल प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक पक्ष द्वारा भू-संपदा का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत करते हुये प्राधिकरण से याचना की गई है कि अनावेदक पक्ष को आवेदक के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादित करने का निर्देश दिया जावे अथवा संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-74 का उल्लंघन करने के लिये आवेदक को क्षतिपूर्ति दिलायी जावे व अनावेदक क्रमांक-02 के विरुद्ध अपंजीकृत भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य करने हेतु शास्ति अधिरोपित की जावे।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा आवेदक के तथ्यों से इंकार किया गया है। स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किये जाने के कारण विवाद की स्थिति निर्मित हुई है। अतः प्राधिकरण को आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार है एवं निराकरण की अधिकारिता है।

आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में वैकल्पिक रूप से संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-74 के अधीन क्षतिपूर्ति की मांग की गई है। प्राधिकरण को संविदा अधिनियम के अधीन किसी भी प्रकार का विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में से इस भाग पर प्राधिकरण द्वारा कोई विचार नहीं किया जा रहा है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूंकि आवेदक द्वारा किये गये भुगतान प्रतिफल रुपये 13 लाख को अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा दिनांक 26.07.2024 को वापस की गई है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा-137 के अधीन प्रस्तुत आवेदन भारतीय समय सीमा के तीन वर्ष के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा यह आवेदन किया गया है कि उसके द्वारा कुल 30 लाख प्रतिफल का भुगतान किया गया था। रुपये 17 लाख भुगतान शेष है।

अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है कि उसे रुपये 30 लाख का प्रतिफल प्राप्त हुआ है, उसे मात्र रुपये 13 लाख का प्रतिफल प्राप्त हुआ था, जिसे उसके द्वारा दिनांक 26.07.2024 को आवेदक को वापस किया जा चुका है। आवेदक द्वारा आवेदन के साथ संलग्न दस्तावेज में दो रसीद प्रस्तुत की गई है। एक रसीद में अनावेदक क्रमांक-01 अम्बे रियालिटीज एवं अन्य में अनावेदक क्रमांक-02 हाउसिंग कार्ट का उल्लेख है, जिसमें रुपये 13 लाख का भुगतान आवेदक द्वारा किया जाना प्रदर्शित होता है। दूसरी रसीद क्रमांक-154 दिनांक 24.04. अस्पष्ट है, जिसमें रुपये 17 लाख का भुगतान आवेदक द्वारा हाउसिंग कार्ट द्वारा प्रदत्त पावती है, जिसके पक्ष में भुगतान किया गया है, उसका कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा जवाब के साथ प्रस्तुत दस्तावेज से आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित दिनांक 23.07.2024 की स्वीकारोक्ति पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें चेक क्रमांक-000882 दिनांक 26.07.2024 द्वारा रुपये 13 लाख प्राप्त किया जाना स्वीकार किया गया है। साथ ही यह भी उल्लेखित है कि चेक से नकदीकृत होने के पश्चात् अम्बे रियालिटीज से लेना शेष नहीं रहेगा। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें यह परिलक्षित होता हो कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अनावेदक क्रमांक-02 को प्रश्नगत भू-संपदा के विपणन हेतु अथवा प्रतिफल प्राप्ति हेतु किसी प्रकार से अधिकृत किया गया हो। इसके विपरीत अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि रुपये 17 लाख अनाधिकृत रूप से अनावेदक क्रमांक-02 द्वारा लिया गया हो, उसका कोई जानकारी एवं जवाबदेही

अनावेदक क्रमांक-01 की नहीं है। चूँकि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्राप्त किया गया प्रतिफल रुपये 13 लाख आवेदक को वापस किया जा चुका है, जिसे आवेदक द्वारा स्वीकार भी किया गया है। अतः आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष कि प्रश्नगत भू-संपदा के विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु अनावेदक क्रमांक-01 को निर्देश दिया जाये, उक्त अनुतोष प्रदान किये जाने हेतु योग्य नहीं है।

आवेदक द्वारा आवेदन अनुसार कथित भू-संपदा अभिकर्ता अनावेदक क्रमांक-02 हाउसिंग कार्ट को भुगतान किया गया है, किन्तु उक्त भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं है। भू-संपदा के लिये किसी भी प्रतिफल का भुगतान आबंटिती द्वारा मूल संप्रवर्तक को ही किया जाना चाहिये। भू-संपदा अभिकर्ता को अपने खाते में नगद एवं अन्य माध्यम से प्राप्त करने का प्रावधान नहीं है। स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनाधिकृत व्यक्ति को अवैधानिक रूप से कथित रुपये 17 लाख का भुगतान किया गया है, जिसके लिये आवेदक अनुतोष की पात्रता प्राधिकरण के माध्यम से नहीं रखता है। अतः आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं है।

आवेदन के अनुसार रुपये 17 लाख का अवैधानिक रूप से बिना पंजीकरण करवाये अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 द्वारा प्राप्त किया गया है। अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है कि इस तथ्य की छानबीन अधिनियम के प्रावधानों की परिधि में किया जाना आवश्यक है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं होने से निरस्त किया जाता है।
 2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि अनावेदक क्रमांक-02 एवं 03 का बिना पंजीयन करवाये भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य करने हेतु अधिनियम की धारा-09 का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-62 के अधीन पृथक से प्रकरण दर्ज करे।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष