छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
26/07/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदकगण द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री यश तिवारी उपस्थित। – अनावेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – आवेदकगण द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा खुली भूमि के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है और उभय पक्ष के मध्य निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि उक्त संपत्ति एक कृषि भूमि है। माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत कानून के तहत् वर्जित है और इस प्रकार माननीय प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश–07, नियम–11 में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार कानून के विभिन्न सिद्धांतों के आधार पर वाद की अभिस्वीकृति से संबंधित है। उपर्युक्त आदेश में वाद पत्र खारिज करने का प्रावधान इस प्रकार है :– ''वाद पत्र की अभिस्वीकृति। निम्नलिखित मामलों में वाद पत्र खारिज कर दिया जायेगा। (अ) कार्यवाही का कारण का खुलासा नहीं करता है ;	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	(ब) जहाँ दावा की गई राहत का मूल्यांकन कम किया गया है और आवेदकगण, न्यायालय द्वारा निर्धारित समय के भीतर मूल्यांकन को सही करने के लिये कहे जाने पर, ऐसा करने में विफल रहता है, (स) जहाँ दावा की गई राहत का उचित मूल्यांकन किया गया है, परन्तु वाद पत्र पर्याप्त रूप से मुद्रांकित कागज पर नहीं लिखा गया है और आवेदकगण को न्यायालय द्वारा एक समय के भीतर अपेक्षित स्टाम्प पेपर की आपूर्ति करने की आवश्यकता होने पर, वह ऐसा करने में विफल रहता है। (द) जहाँ वाद पत्र में दिये गये बयान में ऐसा प्रतीत होता है कि वाद किसी भी कानून द्वारा वर्जित है; (इ) जहाँ इसे दो प्रतियों में दाखिल नहीं किया गया है। (एफ) जहाँ आवेदकगण नियम–9 के प्रावधान का पालन करने में विफल रहता है।'' आवेदकगण द्वारा अपनी शिकायत में उल्लेख किया गया है कि उन्हें संबंधित भूमि तक आने–जाने के लिये रास्ता देने का वादा किया गया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा अनावेदक से एक कृषि भूमि क्रय की गई है और इसलिये उक्त शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। आवेदकगण, अनावेदक और संबंधित भूमि सभी भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम के दायरे से बाहर है और उक्त शिकायत क्षेत्राधिकार से वर्जित है। उक्त अधिनियम की धारा–2 में परिभाषाओं का उल्लेख है और उनमें से कोई भी अधिनियम के दायरे में नहीं है। यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि वाद पत्र की अभिस्वीकृति के प्रश्न पर विचार करते समय न्यायालय को केवल वाद पत्र का अध्ययन करने की आवश्यकता होती है और अवलोकन पर यह स्पष्ट हो जाता है कि वाद पत्र क्षेत्राधिकार	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा वर्जित है और परिणामस्वरूप कानून द्वारा वर्जि है; तब न्यायालय को किसी अन्य दस्तावेज पर गौर करने की जरूरत नहीं है और मुकदमा प्रारंभ में ही खत्म कर दिया जाना चाहिये। अधिनियम द्वारा निर्धारित प्रावधान कौन किसके के विरूद्ध शिकायत दर्ज कर सकता है, अधिनियम की धारा–31 में विशेष रूप से उल्लेखित है। 31. प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज करना– (1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति अधिनियम के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या उल्लंघन के लिये, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी के पास शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। किसी भी प्रमोटर, आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट के विरूद्ध, जैसा भी मामला हो, उसके तहत् बनाये गये नियम और विनियम। इस पहलू पर विचार करते समय न्यायालय को चतुर मसौदा तैयार करने से परे देखने में सावधान बरतनी चाहिये और मामले की जड़ पर यह देखना चाहिये कि आवेदकगण का दावा क्षेत्राधिकार से वर्जित है या नहीं। वाद–विवाद को अस्वीकार करने का प्रावधान वाद कारियों को न्यायालयों में तुच्छ और परेशान करने वाले दावों से हतोत्साहित करने के लिये लागू किया गया है। जब भी न्यायालय स्वयं के अनुरोध पर भी किसी मुदकमें को कार्यवाही के कारण के अभाव में पाती है, तो ऐसे मुकदमें को खारिज कर दिया जाना चाहिये, ताकि न्यायालय की प्रक्रिया का कोई दुरूपयोग न हो। न्यायालय कार्यवाही के किसी भी चरण में किसी भी वाद को खारिज कर सकती है, यदि वह संतुष्ट है कि प्रावधान की शर्तें पूरी होती है। चतुर मसौदा तैयार करने से यह भ्रम पैदा होता है कि शिकायत प्राधिकारी के समक्ष दायर की जा रही है, जिसकी कानून में अनुमति नहीं है और शिकायत में मुकदमा करने का स्पष्ट	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिकार दिखाया जाना चाहिये। इसके अलावा आदेश–07 नियम–11 के तहत् शक्ति संपूर्ण नहीं है और न्यायालय को यह देखने के लिये अंतर्निहित शक्तियाँ मिली हुई है कि कष्टप्रद मुकदमेंबाजी में न्यायालय का समय लेन या बर्बाद करने की अनुमति नहीं है। यह प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं है कि शिकायत को अस्वीकार करने का प्रावधान अनिवार्य है और यदि शिकायत कानून के किसी भी प्रावधान द्वारा आगे बढ़ने से रोकी गई पाई जाती है, तो न्यायालय कार्यवाही करने के लिये बाध्य है। यदि कानून में ऐसी स्थिति है, तो आवेदकगण की दलील के संदर्भ में शिकायत को आगे बढ़ने की अनुमति नहीं दी जा सकती है और शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये। वर्तमान आवेदन प्रमाणिक और न्याय के उद्देश्य के लिये है। यदि शिकायत को अस्वीकार करने की प्रार्थना खारिज कर दी गई तो अनावेदक पूर्वाग्रहग्रस्त होगा। न्याय के लिये इस याचिका को अनुमति दी जाये। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता का आवेदकगण की ओर से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में उल्लेखित बाते इस संसोधन के साथ अनावेदक द्वारा भविष्य की योजनाओं को उल्लेखित करते हुये आवेदकगण के पक्ष में दिनाँक 11.07.2023 को विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है। अनावेदक द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र में ओरम सिटी–02 के प्रस्तावित योजनाओं को विक्रय पत्र दिनाँक 11.07.2023 के साथ संलग्न मानचित्र में उल्लेखित कर दर्शित किया गया है। आवेदकगण उपरोक्त प्रस्तावित योजनाओं के आधार पर ही उक्त संपत्ति को क्रय किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भूमि से 60 फीट का सड़क निर्माण कर उक्त योजनाओं को अंगीकृत किये जाने का आश्वासन दिया गया है, जिसके परिणाम स्वरूप आवेदकगण उक्त संपत्ति को क्रय किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में उल्लेखित बातें अमान्य है। यह बात स्पष्ट अमान्य है कि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद अप्रचलनशील होने से निरस्त किये जाने योग्य है, सही तथ्य यह है कि उपरोक्त अधिनियम का मूल उद्देश्य ही उन व्यक्तियों/संस्था के विरूद्ध कार्यवाही किये जाने हेतु अधिरोपित किया गया है कि तय शर्तों/सुविधाओं के अनुसार वर्तमान में प्रस्तावित योजनाओं का सन्निर्माण न किया जाकर क्रेता से छल कपट व तय शर्तों के विपरीत योजनाओं को विस्तारित किये जाने पर उक्त अधिनियम के तहत् कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है। इस प्रकरण में भी अनावेदक द्वारा भविष्य की योजनाओं को अंगीकृत किये जाने का आश्वासन दिया जाकर भूमि आवेदकगण को भूमि विक्रय किया गया है। परन्तु स्थल पर संलग्न मानचित्र के अनुरूप योजनाओं/विकास को अंगीकृत नहीं किये जाने के कारण उक्त परिवाद का सुनवाई का पूर्ण क्षेत्राधिकार माननीय प्राधिकरण को प्राप्त है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में उल्लेखित बातें अमान्य है, यह बात स्पष्ट अमान्य है कि उक्त संपत्ति कृषि भूमि होने के कारण माननीय प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। सही तथ्य यह है कि उपरोक्त अधिनियम में ऐसा उल्लेखित नहीं है कि पंजीकृत संस्था अर्थात् अनावेदक द्वारा भविष्य की योजनाओं को विज्ञापित करते हुये भूमि विक्रय किये जाने पर इस आधार पर प्रकरण निरस्त करने योग्य होगा। क्योंकि उक्त भूमि कृषि भूमि है, सही तथ्य यह है कि अधिनियम की धारा–2(यट) (II) में स्पष्ट रूप से भूमि के संबंध में उल्लेख किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में उल्लेखित	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	बातें में संशोधन के साथ स्वीकार है कि धारा–31 के तहत् माननीय प्राधिकरण में प्रस्तुत प्रकरण पीरवदी पत्र है एवं धारा–31 के तहत् माननीय प्राधिकरण के समक्ष परिवाद पत्र प्रस्तुत करने का प्रावधान है। जबकि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता का प्रावधान वाद पत्र में प्रवतर्नीय है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में आदेश–07 नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों को उल्लेखित किया गया है। उपरोक्त प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में उल्लेखित बातें अमान्य है। उपरोक्त कंडिकाओं का विस्तृत रूप से उल्लेखित किया गया है। अनावेदक द्वारा असत्य आधारों पर प्रकरण को विलंब कारित करने के उद्देश्य से यह आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो सारहीन होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। – उभय पक्ष के अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत अंतिम तर्क सुना गया। आवेदकगण एवं अनावेदक द्वारा अंतिम आवेदन एवं जवाब का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण के समक्ष निम्नानुसार अंतरिम आवेदन के आधार पर विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते है:– 1. क्या यह आवेदन भू–संपदा प्रोजेक्ट से संबंधित आवेदन है? 2. क्या आवेदकगण आबंटिती है एवं अनावेदक संप्रवर्तक है तथा आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है? जिसके अधीन आवेदकगण एवं अनावेदक के मध्य कोई विवाद की स्थिति है?	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	3. क्या आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम–2016 के अधीन विचारणीय है? 4. क्या अंतरित आवेदन आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहित–1908 ग्राहय योग्य है? – **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम–2016 की धारा–02(ङ) के अनुसार ''अपार्टमेंट से चाहे उसे ब्लॉक, चेम्बर, निवास एकक, फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, स्वीट, वासगृह, एकक कहा जाए या किसी अन्य नाम से जाना जाए, किसी भवन में या किसी भू–खंड पर एक या अधिक तलों पर या उसके किसी भाग पर अवस्थित किसी स्थावर संपत्ति का एक पृथक और स्वसीमाबद्ध भाग, जिनके अंतर्गत एक या अधिक कमरे या संलग्नक स्थल भी है, अभिप्रेत है, जिसका किसी निवासीय या वाणिज्यिक उपयोग जैसे कि निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए अथवा कोई कारबार, उपजीविका, वृत्ति या व्यापार करने के लिए या विनिर्दिष्ट प्रयोजन के आनुषंगिक किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिये उपयोग के किया जाता है या उपयोग किया जाना आशयित है।'' आवेदन के अवलोकन से स्पष्ट है, कि नगर एवं ग्राम निवेश से स्वीकृत अभिन्यास के अधीन किसी भूखंड/भवन के लिये नियोजन एवं विकास हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसे रहवास अथवा वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु विक्रय अथवा विक्रय के विज्ञापन के लिये कोई कृत्य या उपाय किया जा रहे हो, उभय पक्ष के द्वारा मात्र कृषि भूमि का क्रय–विकय किया गया है, रास्ता संबंधी विवाद है, स्पष्ट है, कि आवेदन अंतर्गत भूमि वर्तमान में भू–संपदा प्रोजेक्ट नहीं है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :– भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–02(यट) के अनुसार ''संप्रवर्तक से अभिप्रेत है– (i)ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है।(ii)ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू–खंड पर अवसंरचाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भू–खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए विकास करता है या (iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा अध्ययन के लिए उसके पास रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों या (ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू–खंडों, के आबंटिती की बाबत् सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू–खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाया या (iv) कोई ऐसी उच्च्तर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसायटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसायटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है या (v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू–खंड	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है या (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है। स्पष्टीकरण. – इस खंड के प्रयोजनो के लिए, जहॉ ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू–खंड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू–खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न–भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप से दायीं होगें।'' भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–02(घ) के अनुसार ''किसी भू–संपदा परियोजना के संबंध में ''आबंटिती'' से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।'' आवेदकगण द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे प्रमाणित होता हो, कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण से आवेदन अधीन भूमि में कोई भूखंड अथवा भवन के क्रय–विक्रय हेतु कोई अनुबंध किया हो, किसी प्रकार प्रतिफल की प्राप्ति की गई हो, अथवा अग्रिम लिया हो, अस्तु आवेदन के अधीन अनावेदक संप्रवर्तक एवं आवेदकगण आबंटिती	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–294 **प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2024-02429**

आवेदक :– श्री आवेश गोयल एवं श्री साकेत गोयल, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गोयल, पता– हाउस नं.–सी 24/31, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अनंत रियालिटी द्वारा–भागीदार संस्थान, रायपुर द्वारा–संचालक श्री निशांत पगारिया, पता–एस.एफ. 23, द्वितीय तल, श्याम प्लाजा, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रमाणित नहीं होता है, उभय पक्ष के मध्य क्रयशुदा भूमि में रास्ता के संबंध में विवाद है, जो कि अधिनियम के अधीन आबंटिती एवं सप्रंवर्तक के विवाद के अधीन नहीं है। – **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध नहीं है एवं अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विवाद का विषय नहीं है, प्रस्तुत आवेदन रास्ता संबंधी सुखाचार के संदर्भ में है, जिसके लिये अधिनियम के अधीन प्राधिकरण को विचारण का क्षेत्राधिकार नहीं है। – **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–04 के विनिश्चयन का आधार :–** विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के आलोक में एवं सिविल प्रक्रिया संहिता–1908 आदेश–07, नियम–11 (द) ''जहाँ वाद पत्र में दिये गये बयान मे ऐसा प्रतीत होता है, कि वाद किसी भी कारण द्वारा वर्जित है,'' वाद पत्र खारिज कर दिया जाएगा। स्पष्ट है कि प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है, अतः आवेदन पत्र निरस्त किया जाता है। अंतरिम आवेदन अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता–1908 स्वीकार करते हुए आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	