छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –307 प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02936**

आवेदक : श्रीमती ज्योति वर्मा, पता–वार्ड नं.–07, एकता नगर, उतई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) विरूद्ध श्री बालाजी बिल्डर्स, (श्री जुगल किशोर तिवारी, प्रोपराईटर) पता–शिव अर्पण बिल्डिंग, दक्षिण गंगोत्री, सुपेला, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट – ''श्री बालाजी बिल्डर्स'', पता–सुपेला, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/10/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री स्वयं टेहगुरिया उपस्थित। – आवेदिका श्रीमती ज्योति वर्मा द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम 35 के अधीन अनावेदक बालाजी बिल्डर्स के विरूद्ध शिकायत की गई कि बालाजी बिल्डर्स द्वारा 3,00,000 रूपये अग्रिम प्राप्त करने के उपरांत भी मकान निर्माण नहीं किया गया है, अतः अग्रिम राशि मयब्याज वापिस दिलाई जाए। – अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, कि दिनाँक 25.08.2021 को अनावेदक द्वारा श्रीमती ज्योति वर्मा के साथ करारनामा वेंडर की हैसियत से निष्पादित किया गया एवं 3,00,000/– रूपये अग्रिम प्राप्त किया गया। अनावेदक भू–संपदा अभिकर्ता अथवा संप्रवर्तक के रूप में नहीं अपितु मात्र वेंडर के रूप में करारनामा निष्पादित किया। अनावेदक संप्रवर्तक अथवा अभिकर्ता नहीं है, अतः प्रकरण प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। – आवेदिका द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया, जिसमें करारनामा दिनाँक 25.08.2021 संलग्न है, श्री बालाजी बिल्डर्स द्वारा 2,89,000/– रूपये एवं 11,000/– रूपये राशि प्राप्ति का रसीद क्रमांक–156, 157 की आवेदिका को पावती प्रदान की गई है। सुनवाई के अनुक्रम में उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि यह रेरा पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट नहीं है। चूँकि यह रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट नहीं है, अतः आवेदिका आबंटिती की श्रेणी में नहीं है, अस्तु प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को अनुतोष प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाना संभव नहीं है। – करारनामा दिनाँक 25.08.2021 भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 प्रभावशील होने के उपरांत श्रीमती ज्योति वर्मा, अनावेदक श्री बालाजी बिल्डर्स के मध्य निष्पादित हुआ है, उक्त	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –307 | प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02936**

आवेदक : श्रीमती ज्योति वर्मा, पता–वार्ड नं.–07, एकता नगर, उतई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) विरूद्ध
श्री बालाजी बिल्डर्स, (श्री जुगल किशोर तिवारी, प्रोपराईटर) पता–शिव अर्पण बिल्डिंग, दक्षिण गंगोत्री, सुपेला, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट – ''श्री बालाजी बिल्डर्स'', पता–सुपेला, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	करारनामा की कंडिका 01 का उद्धरण निम्नानुसार हैः– (1) The Purchaser is Aware That The Said unit is valued at Rs. 33,11,000/- (in words thirty three lakh elevan thousand only) form which cost of plot is Rs. 21,60,000/-(In words twenty one lakh sixty thousand only0 @Rs. 1800/- persqft. That out of the above said amount the purchaser has paid the amount of 3,00,000/- (Rupees three lakh only) and further the purchaser has agree to pay the balance amount of Rs. 30,11,000/- (Rs Thirty lakh eleven thousand only) at the time of registry by bank loan or cheque/cash. उक्त अनुबंध में स्पष्ट लिखा है कि क्रेता शेष राशि 30,11,000/– रूपये भुगतान करने के लिए तैयार है, इस प्रकार स्पष्ट है, कि अनावेदक द्वारा संप्रवर्तक के रूप में अग्रिम प्राप्त किया गया है, अनावेदक द्वारा बिना रेरा में रजिस्ट्रेशन कराए, बिना सक्षम प्राधिकारी द्वारा अभिन्यास अनुमोदित करवाए बुकिंग राशि प्राप्त कर आवेदिका को पावती प्रदान की गई है। अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन किया गया है, अस्तु रजिस्ट्रार, रेरा को यह निदेश दिया जाता है, कि अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन किए जाने के कारण पृथक से प्रकरण दर्ज किया जाए एवं अनावेदक के नाम पर स्थित खसरा नंबर–617/17 प्रियंका नगर, प.ह.न.–22, तहसील व जिला–दुर्ग भूमि के क्रय–विक्रय पर प्राधिकरण द्वारा प्रतिबंध आरोपित किया जाता है, तत्संबंध में रजिस्ट्रार, जिला–पंजीयक, दुर्ग एवं संबंधित उप–पंजीयक से आवश्यक कार्यवाही करें। आवेदिका का आवेदन अनुतोष प्रदान नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	