छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 230 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02859**

आवेदक : श्री ब्रजभूषण यादव, पिता–श्री घनश्याम यादव, पता–कंज्यूमर राईट्स आर्गेनाईजेशन, गीतांजली विहार, नर्मदा नगर गेट नं.–01, मंगला चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

विरूद्ध श्री आशीष जायसवाल, सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., कार्यालय– शॉप नं.–07, प्रिया अलेन हाईट्स, गौरव पथ, रिंग रोड नं.–02, यश सुपर बाजार के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''सांई माया'', पता–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
20/08/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – अनावेदक द्वारा श्री अधिवक्ता श्री सृजन शुक्ला उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है, कि **PCGRERA070820001131** एक पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट ब्रिज है, जिसे परिवर्तित कर ''सांई माया'' नाम दिया गया है, जिसमें आवेदक प्लॉट नंबर–831, 1200 वर्गफीट आबंटित किया गया था, आवेदक द्वारा आबंटित भू–संपदा के लिए लागत 4,20,000/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है। जिसमें अनावेदक द्वारा 3,00,000/– रूपये प्राप्त किया गया है, जिसे स्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा 1200 वर्गफीट का भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाए एवं अधिनियम की धारा–18(1)(क) के अधीन रजिस्ट्री होने तक भुगतान किए गए प्रतिफल पर ब्याज प्रदान किये जाने निर्देश अनावेदक को दिया जाए। – अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि वर्तमान परिवाद में किये गये सभी अभिकथन मिथ्या, गलत एवं अस्वीकार्य है। क्योंकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान आवेदन मात्र न्यायालय से अनावेदक न्याय प्राप्त करने से	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 230 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02859**

आवेदक : श्री ब्रजभूषण यादव, पिता–श्री घनश्याम यादव, पता–कंज्यूमर राईट्स आर्गेनाईजेशन, गीतांजली विहार, नर्मदा नगर गेट नं.–01, मंगला चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

विरूद्ध श्री आशीष जायसवाल, सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., कार्यालय– शॉप नं.–07, प्रिया अलेन हाईट्स, गौरव पथ, रिंग रोड नं.–02, यश सुपर बाजार के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''सांई माया'', पता–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निवारित करने प्रयत्न मात्र है। वर्तमान परिवाद संधारणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य संबंध आबंटिती एवं प्रमोटर का नहीं है। परिवाद एक व्यक्ति द्वारा किया गया है, जो प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं है तथा प्रोजेक्ट में भूखण्ड का आधिपत्य एवं विक्रय विलेख निष्पादन की मांग कर रहा है। यहाँ अनावेदक विशेष रूप से निवेदन करना चाहता है कि आवेदक प्रोजेक्ट का आबंटिती नहीं है। क्योंकि उसने उक्त भूखण्ड को श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे से क्रय किया गया है एवं आवेदक एवं अयोध्या प्रसाद बंजारे के मध्य किया गया अनुबंध आवेदक के द्वारा पेज नं.–12 में संलग्न किया गया है, इसलिये आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान प्रकरण संस्थित करने का कोई सुने जाने का अधिकार प्राप्त नहीं है, क्योंकि विवाद प्रमोटर एवं आबंटिती के मध्य नहीं है। आवेदक द्वारा इस तथ्य का भी दमन किया गया है कि एक दूसरा परिवाद उन्हीं पक्षकारों के मध्य अर्थात् आवेदक एवं अनावेदक के मध्य व्यवहार वाद बी श्रेणी/12/2025 के रूप में सिविल न्यायालय, बिलासपुर (छ.ग.) के समक्ष चल रहा है। उक्त सिविल प्रकरण अनावेदक द्वारा रूपये 21,400/– की वसूली के लिये संस्थित किया गया है तथा उसके लिये पर्याप्त न्यायालय शुल्क भी भुगतान किया गया है। चूँकि प्रकरण पूर्व ही दूसरे न्यायालय में विचाराधीन है और उसे दूसरे न्यायालय के समक्ष न्याय निर्णीत नहीं किया जा सकता है। वह सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–10 के अंतर्गत भ अनुज्ञेय नहीं है। प्राधिकरण के सहज अनुशीलन हेतु सिविल न्यायालय, बिलासपुर (छ.ग.) के समक्ष प्रस्तुत वाद की प्रति संलग्न की गई है। रेरा अधिनियम की धारा–79 किसी प्रकरण के संबंध में किसी वाद या कार्यवाही को ग्रहण करने के सिविल न्यायालय	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 230 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02859**

आवेदक : श्री ब्रजभूषण यादव, पिता–श्री घनश्याम यादव, पता–कंज्यूमर राईट्स आर्गेनाईजेशन, गीतांजली विहार, नर्मदा नगर गेट नं.–01, मंगला चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

विरूद्ध श्री आशीष जायसवाल, सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., कार्यालय– शॉप नं.–07, प्रिया अलेन हाईट्स, गौरव पथ, रिंग रोड नं.–02, यश सुपर बाजार के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''सांई माया'', पता–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	के क्षेत्राधिकार को विशिष्ट रूप से वर्जित करती है, जिसके लिये इस अधिनियम द्वारा या के अंतर्गत प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी या अपीलीय अधिकरण अवधारित करने के लिये सशक्त है तथा इस अधिनियम के द्वारा या अंतर्गत प्रदत्त किसी शक्ति के अनुसरण में लिये गये या किये गये किसी कार्यवाही के संबंध में किसी न्यायालय या दूसरे प्राधिकरण द्वारा कोई निषेधज्ञा प्रदान नहीं की जायेगी। जबकि वर्तमान परिदृश्य में अनावेदक द्वारा आवेदक के विरूद्ध बहुत पूर्व जनवरी, 2025 में सिविल प्रकरण संस्थित किया गया था और सिविल न्यायालय के समक्ष आवेदक के जवाब के लिये उक्त वाद रखा गया था। इस विशिष्ट तथ्य को छिपाया गया एवं गैरकानूनी रूप से इस परिवाद को प्रस्तुत कर दिया गयाा तथा भारी लागत सहित खारिज किया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भारी लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है। – आवेदक के विद्धान अभिभाषक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति का जवाब प्रस्तुत किया गया है, कि आवेदक शिकायतकर्ता को प्लॉट नंबर–831, वर्ष 2014 में आबंटित किया गया था, जिसकी लागत 3,00,000/– रूपये थी, जो कि अनावेदक द्वारा प्राप्त किया गया था, जो कि प्राधिकरण के पंजीकृत प्रोजेक्ट के निर्धारित फार्मेट में है, पूर्ववर्ती आबंटिती श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे के लिए शिकायत के तथ्यों को अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है। भुगतान प्राप्त किया गया है एवं विक्रय विलेख निष्पादन करने व आधिपत्य प्रदान करने का आश्वासन दिया गया है। पूर्ववर्ती आबंटिती के द्वारा संव्यवहार नहीं किया गया। अधिनियम की धारा–2(डी) में	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 230 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02859**

आवेदक : श्री ब्रजभूषण यादव, पिता–श्री घनश्याम यादव, पता–कंज्यूमर राईट्स आर्गेनाईजेशन, गीतांजली विहार, नर्मदा नगर गेट नं.–01, मंगला चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

विरूद्ध श्री आशीष जायसवाल, सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., कार्यालय– शॉप नं.–07, प्रिया अलेन हाईट्स, गौरव पथ, रिंग रोड नं.–02, यश सुपर बाजार के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''सांई माया'', पता–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आबंटिती की परिभाषा दी गई है, जिसमें उत्तरवर्ती आबंटिती भी आबंटिती की भूमिका में स्वीकार होगा। अतः अनावेदक की आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा–2(डी) की परिभाषा दी गई हैः– ''भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम–2016 की धारा–02(घ) ''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।'' प्रस्तुत प्रकरण में 3,00,000/– रूपये में दिनाँक 12.08.2013 को श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे एवं अनावेदक के मध्य विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ था। किंतु अनावेदक एवं श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख का निष्पादन नहीं हुआ। दिनाँक 13.08.2014 को श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे एवं अनावेदक के मध्य प्लॉट विक्रय बाबत् इकरारनामा हुआ, जिसमें प्लॉट नंबर–821, 1200 वर्गफीट को श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे द्वारा आवेदक को विक्रय किया गया। आवेदक द्वारा प्राविधिक अलॉटमेंट दिनाँक 31.08.2015 प्रस्तुत किया गया है, किंतु कोई अनुबंध आवेदक के पक्ष में जो अनावेदक पक्ष द्वारा निष्पादित किया गया हो प्रस्तुत नहीं किया गया है, चूँकि श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे को अनावेदक द्वारा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 230 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02859**

आवेदक : श्री ब्रजभूषण यादव, पिता–श्री घनश्याम यादव, पता–कंज्यूमर राईट्स आर्गेनाईजेशन, गीतांजली विहार, नर्मदा नगर गेट नं.–01, मंगला चौंक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

विरूद्ध श्री आशीष जायसवाल, सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., कार्यालय– शॉप नं.–07, प्रिया अलेन हाईट्स, गौरव पथ, रिंग रोड नं.–02, यश सुपर बाजार के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''सांई माया'', पता–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विक्रय–विलेख निष्पादित नहीं किया गया था, इसलिए श्री अयोध्या प्रसाद बंजारे का अंतरण प्राधिकरण के द्वारा मान्य किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता। आवेदक के पक्ष में कोई आबंटन पत्र, अनुबंध पत्र अथवा विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हुआ है, अतः अनावेदक की आपत्ति स्वीकार की जाती है एवं आवेदक एवं अनावेदक के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध स्थापित नहीं होने के कारण आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	