छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/07/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री अवनीश सिंह उपस्थित। – अनावेदकगण द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री आदित्य श्रीवास्तव उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। यह शिकायत पूरी तरह से निराधार है, विधि या तथ्यों के आधार पर मान्य नहीं है और प्रारंभिक चरण में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। आवेदक द्वारा जानबूझकर महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है। यह सर्वविदित सिद्धांत है कि महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाने और धोखाधड़ी का दोषी पक्ष किसी भी प्रकार की विवेकाधीन या न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं होता है। प्रारंभ में अनावेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक के साथ फ्लैट क्रमांक–बी–304 के संबंध में बिक्री समझौता किया गया था। बिक्री समझौते, भुगतान अनुसूची, आवास ऋण दस्तावेजों और त्रिपक्षीय समझौते सही दोनों पक्षों के मध्य संपूर्ण लेन–देन फ्लैट क्रमांक–बी–304 से ही संबंधित है। आश्चर्यजनक रूप से आवेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक–बी–302 के संबंध में यह शिकायत दर्ज की गई है, जिसे अनावेदकगण द्वारा कभी भी खरीदने की सहमति नहीं दी गई थी। अतः यह	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	शिकायत पूरी तरह से गलत और झूठे तथ्यों पर आधारित है और केवल इसी आधार पर खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदकगण का कथन है कि शिकायत के साथ संलग्न बिक्री समझौते को सरसरी तौर पर देखने से स्पष्ट होता है कि समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद आवेदक द्वारा फ्लैट क्रमांक–बी–304 को बदलकर बी–302 करके संपत्ति के विवरण में हेरफेर और परिवर्तन किया गया है। एक संपन्न अनुबंध में इस प्रकार का एकतरफा परिवर्तन अवैध मूलतः अमान्य है और अनावेदकगण के साथ–साथ इस प्राधिकरण के प्रति भी धोखाधड़ी है। आवेदक किसी ऐसे दस्तावेज से कोई लाभ नहीं उठा सकता, जिसमें निष्पादन के बाद महत्वपूर्ण परिवर्तन किये गये हो। ऐसा परिवर्तन दस्तावेज की पवित्रता और साक्ष्य मूल्य को नष्ट कर देता है और उस पर आधारित शिकायत को पूरी तरह से निराधार बना देता है। अनावेदक को कथन है कि निम्नलिखित पक्षों के मध्य एक त्रिपक्षीय समझौता विधिवत् रूप से निष्पादित किया गया था :– (1) भारतीय स्टेट बैंक, (2) अनावेदक क्रमांक–01 और 02, (3) आवेदक। उक्त त्रिपक्षीय समझौते में संपत्ति को स्पष्ट रूप से फ्लैट क्रमांक–बी–304 के रूप में वर्णित किया गया है। उक्त दस्तावेजों के आधार पर स्टेट बैंक ऑफ इंडिया द्वारा फ्लैट क्रमांक–बी–304 के लिये ही आवास ऋण स्वीकृत	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	और वितरित किया गया। इस प्रकार दस्तावेजी रिकार्ड स्वयं ही वर्तमान कार्यवाही में आवेदक द्वारा स्थापित दावे को ध्वस्त कर देता है। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि जिस भूमि पर परियोजना विकसित की गई है, वह आवेदक द्वारा केपिटल फर्स्ट के पक्ष में पहले से ही गिरवी रखी हुई है। कब्जा मांगते समय अनावेदकगण को इस प्रकार के गिरवी होने की जानकारी ठीक से नहीं दी गई थी और इस प्राधिकरण से भी जानबूझकर छुपाई गई है। इस महत्वपूर्ण तथ्य को छुपाने के कारण आवेदक किसी प्रकार की राहत पाने का हकदार नहीं है। भवन समझौते के अनुसार कभी पूरी नहीं हुआ और रहने योग्य स्थिति में नहीं था। आवश्यक अवसंरचना, सार्वजनिक सुविधाएँ और अन्य आवश्यक कार्य अधूरे रह गये थे। परिणामस्वरूप अनावेदकगण को कोई वैध या सार्थक कब्जा नहीं दिया जा सकता था। बिक्री समझौते के अनुसार कोविड–19 वैश्विक महामारी के कारण अनुमत विस्तारों के अधीन, दिसंबर, 2021 तक कब्जा सौंपना आवश्यक था। निर्धारित अवधि समाप्त होने के बाद भी परियोजना अधूरी और रहने योग्य नहीं रही। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा दिनाँक 08.09.2024 को एक मांग नोटिस जारी किया गया और उसके बाद दिनाँक 28.09.2024 को एक अंतिम मांग नोटिस जारी किया गया, जिसमें संविदात्मक और वैधानिक दायित्वों को पूरा किये बिना भुगतान की मांग की गई। अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 16.10.2024 को एक विस्तृत जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसमें विशेष रूप से	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –   प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निम्नलिखित बिंदुओं का उल्लेख किया गया :– 1. सहमत अपार्टमेंट फ्लैट क्रमांक–बी–304 है, न कि फ्लैट क्रमांक–बी–302, 2. परियोजना की भूमि गिरवी रखी हुई है, 3. भवन अधूरा है और रहने योग्य नहीं है, 4. कब्जे के कानूनी या भौतिक रूप से स्वीकार नहीं किया जा सकता था, 5. आवेदक द्वारा किये गये अन्य गंभीर संविदात्मक और वैधानिक उल्लंघन। आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत दर्ज करते समय जानबूझकर उपरोक्त जवाब को छुपाया गया है। यह चूक जानबूझकर की गई है और शिकायत की स्वीकार्यता और योग्यता को सीधे प्रभावित करने वाले महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाकर प्राधिकरण के गुमराह करने के उद्देश्य से की गई है। अनावेदकगण को यह भी पता चला है कि फ्लैट क्रमांक–बी–304 जिसे अनावेदकगण को बेचने के लिये पहले ही सहमति हो चुकी थी और जिसके संबंध में त्रिपक्षीय समझौता और बैंक वित्तपोषण पहले ही हो चुका था, बाद में आवेदक द्वारा एक तीसरे व्यक्ति, श्री अनुराग शर्मा को आबंटित/बेच दिया गया है। यदि यह सत्य है, तो यह कृत्य दोहरा आबंटन, अनुबंध का उल्लंघन, धोखाधड़ी और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत् निषिद्ध अनुचित व्यापार प्रथा है। आवेदक का आचरण स्पष्ट रूप से दुर्भावना दर्शाता है। आवेदक एक साथ निम्नलिखित कार्य नहीं कर सकता :–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	1. अनावेदकगण के पक्ष में फ्लैट क्रमांक–बी–304 के लिये बिक्री समझौता निष्पादित करना, 2. उसी फ्लैट के लिये भारतीय स्टेट बैंक के साथ त्रिपक्षीय समझौता करना, 3. उन दस्तावेजों के आधार पर आवास ऋण का वितरण प्राप्त करना, 4. इसके बाद फ्लैट क्रमांक–बी–302 में बदलकर समझौते में हेरफेर करना और, 5. बाद में फ्लैट क्रमांक–बी–304 को किसी तीसरे पक्ष को बेचना या आबंटित करना। ऐसा आचरण कपटपूर्ण, मनमाना, बेईमान है और यह महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाने, दस्तावेजों की जालसाजी करने, संविदात्मक दायित्वों का उल्लंघन करने और इस प्राधिकरण की प्रक्रिया का दुरूपयोग करने के समान है। अतः शिकायत को दंडात्मक लागत सहित खारिज किया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण से निम्नलिखित कार्य करने की अनुमति प्रदान करें :– 1. वर्तमान शिकायत को सुनवाई योग्य न होने और योग्यताहीन होने के कारण खारिज किया जाये, 2. आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाकर और हेरफेर किये गये और परिवर्तित दस्तावेजों पर भरोसा करते हुये इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया है, 3. आवेदक के विरूद्ध अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 16.10.2024 के जवाब को दबाने और परियोजना भूमि पर गिरवी को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –   प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	छिपाने के लिये प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाये। 4. अनावेदकगण के पक्ष में अनुकरणीय लागत का भुगतान करने का आदेश दिया जाये, 5. अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है। – आवेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति का जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत की गई प्रारंभिक आपत्तियों पूरी तरह से भ्रामक, निराधार और आरंभिक चरण में ही खारिज किये जाने योग्य है। आवेदन के गुण–दोष के आधार पर अंतिम जवाब दाखिल करने और उसमें लगाये गये आरोपों का स्पष्ट जवाब देने के बजाय, अनावेदकगण द्वारा वर्तमान प्रारंभिक आपत्तियाँ प्रस्तुत करना चुना है, जो इस मामले में शामिल वास्तविक मुद्दों से इस प्राधिकरण का ध्यान भटकाने का मात्र एक प्रयास है। यह शिकायत अनावेदकगण को इस प्राधिकरण के समक्ष अंतिम अवसर के रूप में प्रस्तुत की गई है, जिसमें बिक्री राशि, भरण–पोषण शुल्क और अन्य संविदात्मक देय राशियों के भुगतान में लगातार चूक, बार–बार मांग नोटिस और अवसरों के बावजूद बिक्री विलेख का पंजीकरण पूरा न करने और परिणामस्वरूप बिक्री समझौते तथा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् अपने संविदात्मक और वैधानिक दायित्वों के उल्लंघन के कारण अनावेदकगण के विरूद्ध उचित राहत की मांग की गई है। इन महत्वपूर्ण आरोपों का जवाब देते हुये योग्यता के आधार पर अपना अंतिम जवाब दाखिल करने के बजाय, अनावेदकगण द्वारा विवादित तथ्यों से संबंधित प्रारंभिक आपत्तियाँ उठाई गई हैं, जिसका एकमात्र उद्देश्य	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इस शिकायत के निपटारे में विलंब करना है। प्रारंभिक आपत्तियों में फ्लैट की पहचान, दस्तावेजों में कथित हेरफेर या परिवर्तन, परियोजना भूमि पर कथित बंधक, परियोजना की कथित अपूर्णता कथित दोहरे आबंटन और अन्य संबंधित आरोपों से संबंधित सभी आरोप गंभीर रूप से विवादित तथ्यात्मक प्रश्न है। ऐसे मुद्दों के लिये दस्तावेजी साक्ष्यों का मूल्यांकन, मूल अभिलेखों की जांच और दोनों पक्षों की सुनवाई आवश्यक है, इसलिये इन्हें इस शिकायत याचिका के गुण–दोष से अलग प्रारंभिक मुद्दों के रूप में तय नहीं किया जा सकता है। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि जहाँ उठाई गई आपत्तियों में कानून और तथ्य के मिश्रित प्रश्न या साक्ष्य की आवश्यकता वाले विवादित प्रश्न शामिल हो, ऐसे मुद्दों को सामान्यतः प्रारंभिक आपत्तियों के रूप में तय नहीं किया जा सकता है। निर्णय प्राधिकारी को पक्षों को अपनी दलीलें पूरी करने, जहाँ आवश्यक हो साक्ष्य प्रस्तुत करने, दस्तावेजी रिकार्ड का मूल्यांकन करने और उसके बाद संबंधित मुद्दों पर उनके गुण–दोष के आधार पर निर्णय दने की अनुमति देनी होती है। अनावेदक विवादित तथ्यात्मक मुद्दों को प्रारंभिक आपत्तियों में परिवर्तित करने का प्रयास केवल कार्यवाही को लंबा खींचने और अपने संविदात्मक चूकों के अपरिहार्य निर्णय में विलंब करने के लिये कर रहे है। आवेदक प्रारंभिक आपत्तियों में लगाये गये प्रत्येक आरोप का स्पष्ट रूप से खंडन किया गया है। आवेदक अंतिम सुनवाई के दौरान मूल बिक्री समझौता, भुगतान अभिलेख, पत्राचार, नोटिस, परियोजना दस्तावेज और अन्य सभी प्रारंभिक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करके इन आरोपों का खंडन करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। अनावेदक निराधार आरोपों के आधार पर शिकायत को खारिज करने की मांग नहीं कर सकते, क्योंकि इन आरोपों पर स्वयं न्याय निर्णय आवश्यक है। महत्वपूर्ण बात यह ळै कि अनावेदकगण द्वारा जानबूझकर वर्तमान शिकायत के मुख्य विषय से संबंधित मुद्दों का जवाब देने से परहेज किया गया है, अर्थात् :– 1. बिक्री की शेष राशि का भुगतान करने में कई वर्षों तक उनकी लगातार चूक, 2. उनके द्वारा भरण–पोषण शुल्क और अन्य संविदात्मक देय राशि का भुगतान करने में विफलता, 3. आवास ऋण दायित्वों को चूकाने में उनकी चूक जिसके परिणामस्वरूप आवेदक को वित्तीय नुकसान हुआ, 4. बार–बार मांग नोटिस और अवसर दिये जाने के बावजूद विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिये उपस्थित होने में उनकी विफलता और 5. भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–19 के तहत् आबंटिती के रूप में अपने वैधानिक दायित्वों का अनुपालन करने में उनकी विफलता। उपर्युक्त स्वीकार किये गये दोषों का स्पष्टीकरण देने के बजाय, अनावेदकगण द्वारा परियोजना से संबंधित ऐसे प्रासंगिक और बाहरी मुद्दे उठाये गये हैं, जो साक्ष्य और न्याय निर्णय के विषय हैं और वर्तमान शिकायत की वैधता पर इनका कोई प्रभाव नहीं पड़ता। अनावेदकगण द्वारा अपनाया गया, यह दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से कार्यवाही	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	में विलंब करने और बिक्री समझौते के अपने उल्लंघनों से उत्पन्न कानूनी परिणामों से बचने के उनके इरादे को दर्शाता है। आवेदक अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने के लिये हमेशा तत्पर और इच्छुक रहा है। विवादित अपार्टमेंट का निर्माण पूरा हो चुका था और उसे कब्जे के लिय तैयार कर दिया गया था। बकाया राशि का भुगतान करने और पंजीकरण संबंधी औपचारिकताओं को पूरा करने के लिये अनावेदकगण को बार–बार नोटिस जारी किये गये थे। बार–बार अवसर दिये जाने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा न तो अपनी वित्तीय प्रतिबद्धताओं का सम्मान किया गया और न ही पंजीकरण प्रक्रिया पूरी की गई, जिसके कारण आवेदक को कानून के तहत् उपलब्ध उपायों का सहारा लेने के लिय विवश होना पड़ा। अनावेदकगण की लगातार चूक के कारण आवेदक को भारी वित्तीय हानि और नुकसान हुआ है। अनावेदकगण द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा न करने के कारण, आवेदक को उक्त अपार्टमेंट के रखरखाव, करों और संरक्षण पर आवर्ती व्यय वहन करने के लिये विवश होना पड़ा है, साथ ही उसे खुले बाजार में संपत्ति का सौदा करने और अपनी व्यावसायिक पूंजी को पुनर्व्यवस्थित करने के अवसर से भी वंचित होना पड़ा है। अनावेदकगण के आचरण के कारण आवेदक को अनावश्यक वित्तीय कठिनाई और व्यावसायिक हानि हुई है। आवेदक इस प्राधिकरण के समक्ष सभी प्रासंगिक दस्तावेज, मूल अभिलेख और अन्य स्वीकार्य साक्ष्य प्रस्तुत करके शिकायत में लगाये गये प्रत्येक आरोप को सिद्ध	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	करने के लिये तैयार, इच्छुक और पूर्णतः तत्पर है। अनावेदकगण को पहले शिकायत का अंतिम उत्तर दाखिल करके अपने पूर्ण बचाव प्रस्तुत करना चाहिये। इसके बाद दोनों पक्षों को अपने–अपने दस्तावेज प्रस्तुत करने, यदि आवश्यक हो तो साक्ष्य प्रस्तुत करने और मामले के गुण–दोष के आधार पर निर्णय से पहले मौखिक और लिखित दलीलें प्रस्तुत करने का उचित अवसर दिया जाना चाहिये। अतः न्याय निष्पक्षता और न्यायसंगत के हित में विवाद का निपटारा दोनों पक्षों की दलीलें पूरी होने और उनकी सुनवाई के बाद तथ्यों के आधार पर किया जाना चाहिये, न कि प्रारंभिक आपत्तियों के कारण विवादित तथ्यों को लेकर विवाद को पटरी से उतार दिया जाना चाहिये। इन परिस्थितियों में प्रारंभिक आपत्तियों को खारिज किया जाना चाहिये। अनावेदकगण को इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर शिकायत का अंतिम उत्तर दाखिल करने का निर्देश दिया जाए, जिसके बाद दोनों पक्षों को अपने–अपने दस्तावेज दाखिल करने, मौखिक और लिखित दलीलें प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर दिया जाये और इस शिकायत का विधिवत् रूप से उसके गुण–दोष के आधार पर निर्णय किया जाये। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण निम्नलिखित कार्य करने की कृपा करें :– 1. अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्तियों को भ्रामक, योग्यताहीन और अस्वीकार्य करते हुये खारिज किया जाये, 2. अनावेदकगण द्वारा उठाये गये मुद्दों में तथ्य के विवादित प्रश्न और कानून तथा तथ्य के मिश्रित प्रश्न शामिल हैं,	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जिनके लिये साक्ष्यों के मूल्यांकन के आधार पर निर्णय की आवश्यकता होती है, इसलिये आपत्तियों के रूप में तय नहीं किया जा सकता। 3. यदि कोई शेष हो तो वह अपने जवाब प्रस्तुत करें और उसके बाद अंतिम सुनवाई के लिये मामले की तारीख तय करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। 4. दोनों पक्षों को अपने मौखिक और लिखित तक प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर प्रदान किया जाये और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत निर्मित नियमों के प्रावधानों के अनुसार इस शिकायत का निर्णय पूरी तरह से इसके गुण–दोष के आधार पर किया जाए। – प्रकरण में उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं प्रस्तुत आपत्ति एवं आपत्ति के जवाब का अवलोकन किया गया। आवेदक जो कि डेवलपर प्रमोटर है एवं अनावेदक जो कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट में आबंटिती है, के मध्य दिनाँक 05.04.2019 को विक्रय अनुबंध निष्पादित हुआ। जिसके कंडिका–G जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः– ''The allottee has applied for an apartment in the project vide application no. Nil dated 05-04-2019 and has been allotted apartment no 304 having carpet area of 1401 square feet, type 4 BHK, on Third floor in (tower/block/building) no B (Building) along with covered parking four-wheeler, as permissible under the applicable law and of pro rata share in the common area (Common Area) as defined under clause (n) of Section 2 of the Act	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –   प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	(hereinafter referred to as 'the Apartment' more particularly described in Schedule A and the floor plan of the apartment is annexed hereto and marked as Schedule B);.'' आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है, कि अनावेदक द्वारा मात्र 45,00,000 रूपये प्रतिफल भुगतान किया गया है, जबकि फ्लैट की लागत 66,32,500 रूपये है, आवेदक संप्रवर्तक द्वारा मयब्याज शेष राशि आबंटिती से भुगतान किए जाने की याचना प्राधिकरण से की गई है, आवेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–02 में आबंटित फ्लैट का क्रमांक–बी 302 उल्लेख किया गया है, कंडिका–02 का उद्धरण निम्नानुसार हैः– ''That the respondent/Allottee has approached the Complainant/Promoter for the purchase of the Apartment/Flat and after going through the Brochure and Entire Terms of payments the respondent/allottee has been allotted a 4 BHK Apartment, B-302 and the parties had executed an Agreement for Sale dated 05.04.2019. A copy of the Brochure and Sale Agreement is annexed to this Complaint as ANNEXURE-A-1.'' आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में संलग्न परिशिष्ट–ए–1 का अवलोकन किया गया है। परिशिष्ट–ए–1 की कंडिका–जी में फ्लैट नंबर–304 अंकित है, फ्लैट नंबर–302 अंकित नहीं है। सुनवाई के दौरान तर्क में आवेदक द्वारा कथन किया गया कि फ्लैट वही है, केवल रिनंबरिंग हुआ है, जिसे नियमित करवाया गया है। आवेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है। यदि रिनंबरिंग करवाया गया है, उस	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03648**

आवेदक : नेक्सस देवकॉन प्रा.लि. द्वारा–डायरेक्टर श्री तरूण मरवाह, पता–बी–38, पानी टंकी के सामने, न्यू राजेन्द्र नगर, बजाज कॉलोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) सुश्री काजल डोडेजा, (2) श्री राहुल डोडेजा, पता–एम.आई.जी.–05, शंकर निवास, एम.पी. एच.बी. कॉलोनी, कटोरा तालाब, पी.एस. सिविल लाईन, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन सेन्डस'', पता–शंकर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	स्थिति में भी प्रथमतः आवेदक को अनावेदक को सूचित करते हुए आवश्यकता एवं औचित्य बताते हुए विक्रय अनुबंध को संशोधित करवाना चाहिए था। चूँकि विक्रय अनुबंध में भू–संपदा फ्लैट नंबर–304 के लिए अनुबंध हुआ है और आवेदक द्वारा भू–संपदा फ्लैट नंबर–302 के लिए आवेदन किया गया है। अनुबंध से भिन्न भू–संपदा होने के कारण प्रारंभिक आपत्ति ग्राहय की जाती है एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	