छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 21 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03423**

आवेदक : श्रीमती ऋचा सिंह, पति–श्री अमित सिंह, पता–गंजपारा, खैरागढ़, जिला–खैरागढ़ छुईखदान–गण्डई (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स, पता–तृतीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, जेल रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्रीमती सरिता बाजपेयी, पति–श्री संजय बाजपेयी, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, कचहरी चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आयुषी विहार फेस–02'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
09/04/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदिका द्वारा अधिवक्ता श्री नमन केशरवानी उपस्थित। – अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कोई उपस्थित नहीं। – अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अधिवक्ता श्री गोपेन्द्रधर दीवान उपस्थित। – आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – आवेदिका की शिकायत है कि अनावेदक द्वारा उन्हें अधिनियम की धारा–2(डी) के अधीन 1500 वर्गफीट ''आयुषी विहार फेस–02'' में आबंटित किया गया था, जिसकी लागत अनुबंध के अनुसार 5,10,000 / – रूपये थी, जिसमें से 4,50,000 / – रूपये भूखंड की लागत एवं 60,000 / – रूपये सदस्यता शुल्क थी। आवेदिका द्वारा अनावेदक को दिनाँक 02.08.2011 से 04.12.2012 के मध्य किश्तों में भुगतान किया गया। राशि प्राप्त करने के उपरांत अनुबंध दिनाँक 01.09.2011 के परिपालन में अनावेदक आलोच्य प्लॉट का आधिपत्य प्रदान करने में असफल रहा है, यहाँ तक कि अनावेदक प्रश्नगत भूखंड का सटीक सीमांकन एवं चिन्हांकन करने में भी असमर्थ है, अतः प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–18(1) के अधीन अनावेदक से भुगतान किए गए प्रतिफल 3,90,000 / – रूपये ब्याज वापिस दिलाई जाए। – अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। आवेदिका द्वारा अनावेदक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 21 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03423**

आवेदक : श्रीमती ऋचा सिंह, पति–श्री अमित सिंह, पता–गंजपारा, खैरागढ़, जिला–खैरागढ़ छुईखदान–गण्डई (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स, पता–तृतीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, जेल रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्रीमती सरिता बाजपेयी, पति–श्री संजय बाजपेयी, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, कचहरी चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आयुषी विहार फेस–02'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	क्रमांक–02 के विरूद्ध प्रस्तुत शिकायत एवं तथ्यों दोनों की दृष्टि से पोषणीय नहीं है एवं अविलंब निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–69 के अनुसार श्रीमती सरिता बाजपेयी व्यक्तिगत रूप से पक्षकार नहीं बनाया जा सकता, क्योंकि प्रश्नगत भूमि की बिक्री का करार/अनुबंध अनावेदक क्रमांक–02 के स्व. पति श्री संजय बाजपेयी एवं आवेदिका के मध्य हुआ था। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदिका से कभी भी कोई रकम नहीं ली गई है और न इस संबंध में कभी कोई करार/अनुबंध किया गया है और न ही अनावेदक क्रमांक–02 का संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स फर्म से कभी कोई संबंध रहा है। स्पष्ट रूप से अनावेदक क्रमांक–02 के विरूद्ध वर्तमान शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक–02 के पति स्व. श्री संजय बाजपेयी की आकस्मिक मृत्यु दिनाँक 08.01.2015 को हो गई थी। उक्त दिनाँक 08.12.2015 के पूर्व अथवा पश्चात् अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदिका से न कभी कोई करार/अनुबंध किया गया है और न ही आवेदिका से कोई रकम प्राप्त की गई है। आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत के साथ प्रस्तुत दस्तावेज इकरारनामा दिनाँक 01.09.2011 के अवलोकन से भी यह स्पष्ट है कि आवेदिका से श्री संजय बाजपेयी के द्वारा अपनी निजी हैसियत से 30 माह के किश्तों में भूमि विक्रय का करार/अनुबंध किया गया था। उक्त इकरारनामा की कंडिका–02 से यह भी स्पष्ट है कि उक्त भूमि आवासीय परिवर्तित भूमि नहीं थी एवं विकास अनुज्ञा भी प्राप्त नहीं की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गई थी। स्पष्ट रूप से ऐसे संव्यवहार प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के बाहर है। यहाँ यह बताना भी अति आवश्यक है कि स्व. श्री संजय बाजपेयी के विरूद्ध दिनाँक 07.06.2023 को मौदहा पारा थाना में अपराध क्रमांक–120/2013 एवं दिनाँक 10.06.2013 को गोल बाजार थाना में अपराध क्रमांक–187/2013 दर्ज कर स्व. संजय बाजपेयी/अनावेदक क्रमांक–01 को उन दोनों मामलों में पुलिस द्वारा गिरफ्तार कर लिया गया था तथा उन्हें लगभग एक वर्ष तक जेल में रहना पड़ा था, जिसके पश्चात् आवेदिका एवं अन्य निवेशकों द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 को शेष किश्तों में भुगतान रोक दिये जोने के कारण ''आयुषी विहार'' प्रोजेक्ट संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स फर्म द्वारा बंद कर दिया गया था। आवेदिका एवं श्री संजय बाजपेयी के मध्य हुये समस्त संव्यवहार वर्ष 2011 से वर्ष 2013 के मध्य के हैं एवं आवेदिका द्वारा स्व. श्री संजय बाजपेयी के विरूद्ध उपरोक्त एफ.आई.आर दर्ज होने के पश्चात् शेष किश्तों का भुगतान करना भी वर्ष 2013 के बाद बंद कर दिया गया था, फलस्वरूप उक्त परियोजना प्रारंभ होने के पूर्व ही समाप्त हो गयी थी तथा उक्त योजना का वर्ष 2013 से कोई अस्तित्व नहीं है। स्पष्ट रूप से समस्त संव्यवहार भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू होने के दिनाँक 01.05.2017 से पाँच वर्ष पूर्व के हैं और भूमि के किश्तों में विक्रय से संबंधित हैं। यह भी विक्रय इकरारनामा दिनाँक 01.09.2011 के अंतर्गत विक्रय की जाने वाली भूमि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2(zn) अंतर्गत कोई परियोजना नहीं थी, इसलिये उसे प्रचलित परियोजना प्रगति	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पर परियोजना अथवा चालू परियोजना की श्रेणी में भी नहीं रखा जा सकता है। अतः स्पष्ट रूप से वर्तमान शिकायत प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किये जाने अथवा सुने जाने के अधिकार क्षेत्र से बाहर है। अनावेदक क्रमांक–02 श्रीमती सरिता बाजपेयी न तो प्रमोटर है, न साझेदार, न निदेशक और न ही किसी समझौतके अथवा करार की पक्षकार है। अनावेदक क्रमांक–02 केवल स्व. श्री संजय बाजपेयी/अनावेदक क्रमांक–01 की पत्नि एवं उनका विधिक उत्तराधिकारी है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत किसी विधिक उत्तराधिकारी के विरूद्ध कोई परिवाद अथवा शिकायत पोषणीय नहीं है। शिकायत के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी स्पष्ट है कि श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स फर्म किसी भी अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत नहीं थी। यह एक प्रोपराईटरशिप फर्म थी, जो प्रोपराईटर श्री संजय बाजपेयी की मृत्यु के साथ दिनाँक 08.12.2015 को समाप्त हो गई एवं मृत व्यक्ति के व्यवसाय को विधिक उत्तराधिकारी के विरूद्ध जीवित नहीं रखा जा सकता। यही कारण है कि आवेदिका द्वारा अपने अभिवचनों में कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है कि श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रोपराईटरशिप फर्म के प्रोपराईटर श्री संजय बाजपेयी की पत्नि श्रीमती सरिता बाजपेयी को किस वजह से पक्षकार बनाया गया है। यह भी आवेदिका द्वारा कभी भी किसी रकम अथवा भूमि की मांग को लेकर अनावेदक क्रमांक–02 से आज दिनाँक तक कभी संपर्क नहीं किया गया है, न ही अनावेदक	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	क्रमांक–02 के विरूद्ध इस संबंध में कोई वाद/शिकायत किसी न्यायालय अथवा प्राधिकरण में दाखिल किया गया है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज स्वयं यह साबित कर रहे हैं कि अनावेदक क्रमांक–02 को मामले में पक्षकार नहीं बनाया जा सकता। स्पष्ट रूप से आवेदिका का यह कृत्य न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग मात्र है। आवेदिका द्वारा यह शिकायत लगभग 13 वर्षों की देरी से प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है एवं कोई वाद के कारण की निरंतरता एवं अनावेदक क्रमांक–02 को पक्षकार बनाये जाने के कारण का भी कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः वर्तमान शिकायत सीमा अधिनियम, 1962 के अनुच्छेद–137 के अंतर्गत समय सीमा के बाहर होने की वजह से भी खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त अभिवचनों एवं आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि श्रीमती सरिता बाजपेयी को प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया जा सकता, श्री संजय बाजपेयी की मृत्यु दिनाँक 08.12.2015 को श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एवं डेव्हलपर्स प्रोपराईटरशिप फर्म समाप्त हो चुकी है, अतः उनके विरूद्ध शिकायत पोषणीय नहीं है, इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत अविलंब खारिज किया जाना न्यायोचित होगा। – प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक का प्रारंभिक आपत्ति पर तर्क श्रवण किया गया। – आवेदिका द्वारा तर्क किया गया कि अनावेदिका क्रमांक–02 श्रीमती सरिता बाजपेयी मृतक आवेदिका क्रमांक–01 की विधिक वारीसान है, अनावेदक क्रमांक 01 के मृत्यु के उपरांत आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01 के मध्य अनुबंध समाप्त हो	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 21 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03423**

आवेदक : श्रीमती ऋचा सिंह, पति–श्री अमित सिंह, पता–गंजपारा, खैरागढ़, जिला–खैरागढ़ छुईखदान–गण्डई (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स, पता–तृतीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, जेल रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्रीमती सरिता बाजपेयी, पति–श्री संजय बाजपेयी, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, कचहरी चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आयुषी विहार फेस–02'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गया ऐसा नहीं कहा जा सकता है, अनावेदक क्रमांक–02 विधिक रूप से अनुबंध के पालन हेतु बाध्य है, आयुषी विहार समाप्तप्राय एवं परितक्य भू–संपदा प्रोजेक्ट नहीं है, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टांत कॉनसॉलिडेटेड इंजीनियरिंग ईटरप्राईजेस विरूद्ध इरीगेशन डेवलपमेंट 2008 (7) एस.सी.सी. 169 तथा डॉ. आई. रहमान विरूद्ध मोजेक इंफ्रा प्रा.लि. शिकायत नंबर–M-PRO-2024-00011 के अनुसार ट्रीब्यूनल के समक्ष भारतीय परिसीमा अधिनियम 1963 की समय–सीमा लागू नहीं होती है, अतः प्रारंभिक आपत्ति निरस्ती योग्य है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा आपत्ति के कथन को तर्क में दोहराया गया। उभय पक्ष के द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अधिनियम की धारा–02(डी) के अधीन आबंटिती की परिभाषा निम्नानुसार हैः– ''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 रूपमें या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जोवादमेंउक्तआबंटनकोविक्रय, 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।''	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 21 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03423**

आवेदक : श्रीमती ऋचा सिंह, पति–श्री अमित सिंह, पता–गंजपारा, खैरागढ़, जिला–खैरागढ़ छुईखदान–गण्डई (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स, पता–तृतीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, जेल रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्रीमती सरिता बाजपेयी, पति–श्री संजय बाजपेयी, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, कचहरी चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आयुषी विहार फेस–02'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिनियम की धारा–02(यट) के अधीन संप्रवर्तक की परिभाषा निम्नानुसार हैः– ''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 करताहै 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 उच्चतर 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, कालोनीनिर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू–खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करताहै या (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जन साधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है। स्पष्टीकरण. – इस खंड के प्रयोजनो के लिए, जहाँ 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।'' अधिनियम की धारा–02(यढ) परियोजना की परिभाषा निम्नानुसार हैः– ''भू–संपदा परियोजना से यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या यथास्थिति, भू–खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधार कार्य और संरचनाएं और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक है।'' इकरारनामा श्री संजय बाजपेयी अनावेदक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 21 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03423**

आवेदक : श्रीमती ऋचा सिंह, पति–श्री अमित सिंह, पता–गंजपारा, खैरागढ़, जिला–खैरागढ़ छुईखदान–गण्डई (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स, पता–तृतीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, जेल रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्रीमती सरिता बाजपेयी, पति–श्री संजय बाजपेयी, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, कचहरी चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आयुषी विहार फेस–02'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	क्रमांक–01 एवं आवेदिका के मध्य निष्पादित हुआ था, इकरारनामा दिनाँक 01.09.2011 को निष्पादित हुआ था, इकरारनामा पंजीकृत इकरारनामा नहीं है। इकरारनामा अनावेदक क्रमांक–02 की ओर से निष्पादित नहीं हुआ था। इकरारनामा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तित होने के पूर्व निष्पादित हुआ था, इकरारनामा की कंडिका–02 में यह उल्लेख्ति है कि उक्त भूमि आवासीय परिवर्तित एवं नगर तथा ग्राम निवेश से अनुमोदित कराकर दी जाएगी, अर्थात् इकरारनामा निष्पादन के समय उक्त भूमि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास का भाग नहीं थी, ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत आवेदिका द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें उक्त भूमि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास का अंग है, इस प्रकार स्पष्ट है, कि आलोच्य भूमि भू–संपदा का हिस्सा नहीं है। अनुबंध की कंडिका–08 में लेख है, कि प्लॉट नंबर आबंटित करने के सारे अधिकार भूमि विक्रेता के पास सुरक्षित रहेगी। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक 01 की ओर से अधिनियम के प्रवर्तित होने के पश्चात् भूमि आबंटन संबंधी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनुबंध की कंडिका–10 में लेख है कि ''विक्रेता पक्ष क्रमांक एक के पास पटवारी हल्का नंबर–119, ग्राम–सेजबहार में खसरा नंबर 58/3, 69/1, 62/1, 124/1, 111/6, 71/17, 110/3, 54/1, 39/4, 96/6 एवं अन्य भूमि जो कि ए.एस. हाउसिंग कंपनी के नाम से पूर्णतः क्रय की हुई है।'' स्पष्ट है कि अनुबंध अधीन भूमि अनावेदक क्रमांक–01 के नाम पर ही स्थित होने कोई दस्तावेज आवेदिका द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। अधिनियम के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 21 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2026-03423**

आवेदक : श्रीमती ऋचा सिंह, पति–श्री अमित सिंह, पता–गंजपारा, खैरागढ़, जिला–खैरागढ़ छुईखदान–गण्डई (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री संजय बाजपेयी कॉलोनाईजर एण्ड डेव्हलपर्स, पता–तृतीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, जेल रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्रीमती सरिता बाजपेयी, पति–श्री संजय बाजपेयी, पता–द्वितीय तल, कृष्णा कॉम्पलेक्स, कचहरी चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आयुषी विहार फेस–02'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रवर्तित होने के पश्चात् कोई प्रतिफल भू–संपदा के संदर्भ में प्राप्त नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 का स्वर्गवास हो चुका है। आवेदिका द्वारा उनके विधिक प्रतिनिधि के रूप में कोई आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। वस्तुतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन संपत्ति के के संदर्भ में निष्पादित अनुबंध के प्रवर्तन के संदर्भ में है, न कि किसी भू–संपदा प्रोजेक्ट के आबंटिती को अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन के फलस्वरूप अनुतोष प्रदान किए जाने के संदर्भ में है, प्रश्नगत भूमि भू–संपदा की श्रेणी में ही नहीं है, क्योंकि उक्त भूमि अनुमोदित अभिन्यास का अंश भाग नहीं है, न ही उसके लिए किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है, न ही भू–संपदा प्रोजेक्ट के भाग के रूप में आवेदिका को कोई भू–संपदा आबंटित की गई है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार की जाती है। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	