छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 182 प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02811**

आवेदक : डॉ. सृष्टि ठाकुर, पिता–श्री जे.एन. ठाकुर, पता–वार्ड क्रमांक–65, हनुमान मंदिर के पास, मकान नं.–377, पुरानी बस्ती, मैथिल पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री शैलेन्द्र कुमार देवांगन, पता–मकान नं.–151, बजरंग चौक मधुपुरैना, नलघर के सामने, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्री हिमांशु वर्मा (प्रमोटर–हमर अंगना) पता–पी–27, कविता नगर, अवंती विहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''अमर अंगना'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
13/08/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदिका द्वारा अधिवक्ता श्री कुलदीप सिसोदिया उपस्थित। – अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अधिवक्ता श्री डी.आर. अग्रवाल उपस्थित। – अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अधिवक्ता श्रीमती पूजा बर्मन उपस्थित। – आवेदिका डॉ सृष्टि ठाकुर द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 श्री शैलेन्द्र कुमार देवागंन एवं अनावेदक क्रमांक–02 श्री हिमांशु वर्मा के विरूद्ध फार्म–एम अंतर्गत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा –31, नियम 35 शिकायत प्रस्तुत की गई है कि आवेदिका द्वारा निवासार्थ मकान क्रय करना चाहा गया, जिस पर अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा भू–संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य करते हुए आवेदिका से 4 लाख रूपये अग्रिम प्राप्त किया गया एवं 15 लाख रूपये में ''हमर अगना'' प्रोजेक्ट में 1बी.एच.के. फ्लैट दिलाने का कथन किया गया, जबकि अनावेदक क्रमांक–01 प्राधिकरण में पंजीकृत भू–संपदा अभिकर्ता भी नहीं है। अनावेदक क्रमांक 01 द्वारा ''हमर अगना'' को अपना प्रोजेक्ट बताया गया एवं प्रोजेक्ट का ब्रोशर दिखाया गया। आवेदिका को अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा 5–6 महीने के भीतर मकान बनाकर उपलब्ध कराने का वचन दिया गया था, निर्धारित समयावधि में अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा मकान बनाकर नहीं दिया गया है, जिस पर आवेदिका द्वारा भुगतान किए गए अग्रिम वापसी की माँग अनावेदक क्रमांक–01 से की गई, जिसका कोई प्रत्युत्तर अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा नहीं दिया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 182 प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02811**

आवेदक : डॉ. सृष्टि ठाकुर, पिता–श्री जे.एन. ठाकुर, पता–वार्ड क्रमांक–65, हनुमान मंदिर के पास, मकान नं.–377, पुरानी बस्ती, मैथिल पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री शैलेन्द्र कुमार देवांगन, पता–मकान नं.–151, बजरंग चौक मधुपुरैना, नलघर के सामने, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्री हिमांशु वर्मा (प्रमोटर–हमर अंगना) पता–पी–27, कविता नगर, अवंती विहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''अमर अंगना'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गया। आवेदिका की माँग पर अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा 1–1 लाख रूपये के दो चेक आवेदिका को प्रदान किया गया, किंतु उक्त चेक बाउंस हो गया। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा चेक बाउंस होने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं करने हेतु आवेदिका से अनुरोध किया गया। अग्रिम राशि वापस नहीं किए जाने पर आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक 01 के विरूद्ध पुरानी बस्ती पुलिस स्टेशन में अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध शिकायत की गई, जिसमें अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा पुलिस के समक्ष स्वीकार किया गया कि उसके द्वारा 4 लाख रूपये अग्रिम लिया गया है एवं अग्रिम राशि वापिस कर दी जाएगी। किंतु अभी तक अग्रिम राशि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा वापिस नहीं की गई है, जिस पर आवेदिका द्वारा अमीन पारा पुरानी बस्ती पुलिस स्टेशन में अनावेदक क्रमांक–01 के विरूद्ध एफ. आई.आर. दर्ज करने आवेदन किया गया, जिस पर आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई कि अनावेदक क्रमांक–01 न तो प्रमोटर है और न ही शिकायतकर्ता आबंटिती है, प्रकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में न होकर मूलतः वसूली का विषय होने से सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है। – अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 से न तो संपर्क किया गया और न ही कभी कार्यालय आकर जानकारी प्राप्त की गई। ''हमर अगना'' प्राधिकरण से पंजीकृत एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है जो कि आवासीय भूखंड उपलब्ध कराए जाने से संबंधित प्रोजेक्ट है, न कि मकान घर बनाकर दिए जाने से संबंधित प्रोजेक्ट है। आवेदिका एवं अनावेदक क्रमांक–01 के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	मध्य किसी प्रकार की कोई संव्यवहार की जानकारी अनावेदक क्रमांक–02 को नहीं है। आवेदिका से किसी प्रकार का कोई लेन–देन कोई भू–संपदा को लेकर संबंधित प्रोजेक्ट के संदर्भ में कभी भी अनावेदक क्रमांक–02 से नहीं हुआ। अनावेदक क्रमांक–01 न तो प्रोजेक्ट में अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा नियुक्त अभिकर्ता है, न ही अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अधिकृत किया गया है। शिकायतकर्ता द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 को व्यर्थ झूठा आरोप लगाते हुए शिकायत की गई है, जिससे अनावेदक क्रमांक–02 की छवि धूमिल हुई है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा प्राधिकरण की अपेक्षा पर शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया, जिसमें इस बात से इंकार किया गया कि अनावेदक क्रमांक–01, अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा नियुक्त कोई एजेंट नहीं है, न ही किसी को अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा नियुक्त किया गया है। – प्रकरण में सभी पक्षों को सुना गया। – आवेदिका का तर्क है कि बिना रजिस्ट्रेशन करवाए अभिकर्ता के रूप में कार्य किया गया, जो कि अधिनियम की धारा–62 के अधीन दंडनीय है। – अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा तर्क किया गया कि आवेदिका के मकान का निर्माण करने के लिए अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा 04 लाख रूपये अग्रिम लिया गया था, जिसमें से 1,30,000/– रूपये वापिस किया जा चुका है। रूपये 2,70,000/– वापिस करने के लिए तैयार है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अभिकर्ता के रूप में कोई कार्य नहीं किया गया, केवल मकान निर्माण के लिए मौखिक करार किया गया था। प्रकरण के विश्लेषण से स्पष्ट है कि प्रश्नगत	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 182 प्रकरण क्रमांक– **M-ALL-2025-02811**

आवेदक : डॉ. सृष्टि ठाकुर, पिता–श्री जे.एन. ठाकुर, पता–वार्ड क्रमांक–65, हनुमान मंदिर के पास, मकान नं.–377, पुरानी बस्ती, मैथिल पारा, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) श्री शैलेन्द्र कुमार देवांगन, पता–मकान नं.–151, बजरंग चौक मधुपुरैना, नलघर के सामने, जिला–रायपुर (छ.ग.) (2) श्री हिमांशु वर्मा (प्रमोटर–हमर अंगना) पता–पी–27, कविता नगर, अवंती विहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''अमर अंगना'', पता–सेजबहार, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	भू–संपदा एक रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है, जिसमें अनावेदक क्रमांक–02 संप्रवर्तक है। रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के रूप में प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त विवरण रेरा वेबपोर्टल पर उपलब्ध है। आवेदिका द्वारा विधिवत् रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट से भू–संपदा क्रय करने हेतु संप्रवर्तक अनावेदक क्रमांक–02 से कोई संपर्क नहीं किया गया, कोई करार नहीं किया गया। आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 को 4 लाख रूपये अग्रिम दिया गया, जबकि उक्त भू–संपदा की न तो रजिस्ट्री हुई, न ही कोई अनुबंध निष्पादित हुआ था, आवेदिका द्वारा यह भी छानबीन नहीं की गई कि अनावेदक क्रमांक–01 विधिवत पंजीकृत अभिकर्ता है अथवा नहीं, जबकि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा यह कथन किया जा रहा है कि उसके द्वारा अभिकर्ता के रूप में अग्रिम नहीं लिया गया। कांट्रेक्टर के रूप में मकान बनाने आवेदिका से अग्रिम राशि ली गई। ऐसा कोई प्रमाण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा भू–संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य किया गया है। चूँकि पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट में आवेदिका न तो आबंटिती है, न ही अनावेदक क्रमांक–01 एवं अनावेदक क्रमांक–02 के मध्य कोई अनुबंध निष्पादित हुआ है। अतः प्रस्तुत प्रकरण का विचारण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से परे है। अतः प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार कर आवेदिका का आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे। सही / – (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	