छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 303 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02932**

आवेदक : श्री सुशील माखीजा, पिता–श्री तन्नूमल माखीजा, पता–फाफाडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध आर.पी. रियल एस्टेट प्रा.लि., द्वारा–मैनेजिंग डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
16/03/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा अधिवक्ता श्री अभिषेक झा उपस्थित। – अनावेदक द्वारा श्री अधिवक्ता श्री आर.एस. ठाकुर 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 आवेदक और अनावेदक के मध्य दिनाँक 08.02.2008 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था और अनावेदक द्वारा ग्राम–सड्ढू में स्थित 2400 वर्गफीट का प्लॉट क्रमांक–आई–08 सेक्टर–5 विक्रय किया गया है, जिसके लिये आवेदक द्वारा रूपये 03 लाख का भुगतान किया गया है, जो कि प्लॉट की कुल कीमत थी। विक्रय अनुबंध दो व्यक्तियों के साथ निष्पादित किया गया था और वर्ष 2023 में ओ.पी. द्वारा एक व्यक्ति से अतिरिक्त राशि लेकर प्लॉट की रजिस्ट्री कर दी गई है और विक्रय अनुबंध में उसका नाम हटा दिया गया। ऑपरेटर द्वारा आवेदक से रूपये 12 लाख जमा करने को कहा गया, तभी प्लॉट की रजिस्ट्री होगी। आवेदक के पास ऑपरेटर की मांग पूरी करने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं था। आवेदक द्वारा दिनाँक 27.04.2023 को आर.टी.जी.एस. के माध्यम से ऑपरेटर के खाते में रूपये 12 लाख जमा कर दिया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि प्रश्नाधीन प्लॉट का विक्रय–विलेख निष्पादित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये तथा अनावेदक द्वारा ली गई राशि 12 लाख की अतिरिक्त राशि वापस करने का निर्देश दिया जाये।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 303 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02932**

आवेदक : श्री सुशील माखीजा, पिता–श्री तन्नूमल माखीजा, पता–फाफाडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)
विरूद्ध आर.पी. रियल एस्टेट प्रा.लि., द्वारा–मैनेजिंग डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई :– 1. कथित इकरारनामा दिनाँक 08.02.2008 अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व का दस्तावेज है, उक्त इकरारनामा पंजीकृत नहीं है, अतः अधिनियम के अधीन उक्त इकरारनामा के आधार पर प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। 2. कथित इकरारनामा में भूखंड क्रमांक–आई–08 हेतु इकरारनामा निष्पादित किए जाने का उल्लेख किया गया है, जबकि रेरा प्रोजेक्ट के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत अभिन्यास में आई–08 का उल्लेख नहीं है, अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। 3. शिकायतकर्ता के साथ भूखंड क्रमांक–आई–08 का कोई इकरारनामा नहीं है और न ही कोई राशि प्राप्त की गई है। 4. उक्त कथित इकरारनामा अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व का है, अतः अधिनियम के अधीन अनुतोष नहीं दिया जा सकता। संविदा विधि द्वारा नियत होती है, जिसकी अवधि भी समाप्त हो चुकी है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। शिकायत की कंडिका–4.6 एवं 4.8 के संबंध में भुगतान की गई राशि किसी अन्य कार्य के संबंध में दिया गया है, अतः सुनवाई योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा आपत्ति पर जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसमें आपत्ति को औचित्यहीन एवं सही तथ्यों का प्रकटीकरण नहीं किया जाना बताया गया। प्रारंभिक आपत्ति पूर्व में विधिवत् विचारण करते हुए निरस्त की गई थी। मात्र टंकण त्रुटि के कारण भूखंड क्रमांक परिवर्तित किया गया। अतः प्रस्तुत आपत्ति निरस्ती योग्य है, इकरारनामा के आधार पर ही रजिस्ट्री की कार्यवाही संपन्न की गई। अतः परिवाद रेरा अधिनियम के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 303 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02932**

आवेदक : श्री सुशील माखीजा, पिता–श्री तन्नूमल माखीजा, पता–फाफाडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध आर.पी. रियल एस्टेट प्रा.लि., द्वारा–मैनेजिंग डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अंतर्गत पोषणीय है। अनावेदक को भू–संपदा के संदर्भ में ही राशि का भुगतान किया गया है। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया। आवेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है कि प्रारंभिक आपत्ति पूर्व में निराकृत की जा चुकी है। मात्र टंकण त्रुटि के आधार पर आवेदन अंतर्गत आदेश–06, नियम–17 सिविल प्रक्रिया संहिता स्वीकार किए जाने के कारण प्रकरण के सार में कोई अंतर नहीं पड़ता है, चूँकि उक्त टंकण त्रुटि के कारण भू–संपदा की स्थिति ही बदल गई है, भू–संपदा ही परिवर्तित हो गई है, अतः अनावेदक को आपत्ति करने का पूर्ण अधिकार है, आवेदक द्वारा भू–संपदा हेतु 03 लाख रूपये एवं 12 लाख रूपये अनावेदक को भुगतान किया जाना कथन किया गया है, आवेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि यद्यपि इकरारनामा वर्ष 2012 में निष्पादित हुआ, किंतु 12 लाख रूपये वर्ष 2023 में दिया गया। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि आवेदक द्वारा वर्ष 2023 में 12 लाख रूपये भुगतान किया जाना बताया गया है, जबकि आवेदक द्वारा उक्त भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि वर्ष 2023 में 12 लाख रूपये उनके परिवार के सदस्य श्री सचिन द्वारा भुगतान किया गया है। प्रारंभिक आपत्ति एवं जवाब के विश्लेषण एवं तर्क का परिशीलन किया गया। कथित इकरारनामा का निष्पादन अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व का है। अधिनियम के प्रभावशील होने के उपरांत आवेदक द्वारा अनावेदक को स्वतः कोई भुगतान नहीं किया गया है। अतः अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार आवेदक आबंटिती की श्रेणी में नहीं आता है। अतः	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 303 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-02932**

आवेदक : श्री सुशील माखीजा, पिता–श्री तन्नूमल माखीजा, पता–फाफाडीह, जिला–रायपुर (छ.ग.)
विरूद्ध आर.पी. रियल एस्टेट प्रा.लि., द्वारा–मैनेजिंग डायरेक्टर श्री राकेश पाण्डेय, पता–ए–5, अनुपम नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार की जाती है एवं आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	