# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध
(1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| 07/12/2022 | – प्रकरण प्रस्तुत।<br>– आवेदिका द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री मलय श्रीवास्तव तथा अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा विद्धान अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना।<br>– आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''सिद्धी विनायक हाईट्स'' मोपका, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में फ्लैट क्रमांक–503 को क्रय करने हेतु दिनाँक 07.12.2020 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है; जिसके संपूर्ण प्रतिफल रूपये 10,00,000/– का भुगतान आवेदिका ने दिनाँक 25.04.2015 को ही कर दिया है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदिका ने अनावेदकगण को दिनाँक 12.06.2021 को विधिक नोटिस प्रेषित किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदकगण ने इसके उपरांत दिनाँक 19.06.2021 को द्वितीय इकरारनामा निष्पादित कर इकरारनामा में आवेदिका द्वारा संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान किया जाना स्वीकार करते हुये दिनाँक 30.09.2021 तक आधिपत्य सौंपने अन्यथा आवेदिका को रूपये 50,00,000/– व क्षतिपूर्ति का भुगतान करने का लेख किया है। इसके उपरांत भी अनावेदकगण ने आधिपत्य प्रदान नहीं किया है। अतः आवेदिका ने आधिपत्य सौंपने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने, अनुबंध दिनाँक 19.06.2021 के अनुसार क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।<br>– प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं | |

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।<br><br>– अनावेदक क्रमांक–2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपित्त प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदिका ने बिना किसी वाद कारण से ही प्रश्नाधीन शिकायत प्रस्तुत की है, जो पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने आगे उल्लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–1 श्री विजय अग्रवाल का निधन दिनाँक 14.01.2022 को हो चुका है ओर आवेदिका ने स्वयं दिनाँक 23.03.2022 को माननीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, बिलासपुर के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–1 के विधिक वारिसानों को पक्षकार बनाने हेतु माननीय न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। इस प्रकार आवेदिका ने एक मृत व्यक्ति के विरूद्ध प्रकरण प्रस्तुत किया गया है, जो अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–2 ने इस संबंध में न्याय दृष्टांत के रूप में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के प्रकरण चीफ कंजरवेटर ऑफ फॉरेस्ट, आंध्र प्रदेश सरकार विरूद्ध कलेक्टर्स एवं अन्य (2003) 3 एस.सी.सी. 472 में पारित आदेश तथा टी. अरविन्दन्दम विरूद्ध टी.वी. सत्यपाल और अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. 467 में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक–2 ने वाद कारण के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण ए.बी.सी. लेमिनार्ट प्रा.लि. एवं अन्य विरूद्ध ए.पी. एजेंसीस, सालेम (1989) 2 एस.सी.सी. 163 में तथा ब्लूम डेकोर प्रा. लिमि. विरूद्ध सुभाष हिमतलाल देसाई और अन्य (1994) 6 एस.सी.सी. 332 में पारित आदेशों का भी न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेख किया है। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध (1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | अनावेदक क्रमांक–2 ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदिका ने विवादित संव्यवहार संबंधी विभिन्न तथ्यों को छुपाते हुये अपंजीकृत अनुबंध के आधार पर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है; जबकि उक्त अनुबंध साक्ष्य के रूप में ग्राहय नहीं है और कूटरचित है। अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदिका द्वारा उसे कोई राशि भुगतान नहीं करने का भी लेख किया है और आवेदिका द्वारा तथ्यों को तोड़–मरोड़ कर प्रस्तुत किये जाने के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के प्रकरण ओसवाल फैट्स और ऑयल्स लिमि. विरूद्ध अतिरिक्त कमिश्नर (प्रशासन) (2010) 4 एस.सी.सी. 728 में पारित आदेश को न्याय दृष्टांत के रूप में उल्लेखित किया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने अपनी आपत्ति में यह भी लेख किया है कि आवेदिका ने समान वाद विषय पर माननीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, बिलासपुर के समक्ष भी अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। इस प्रकार आवेदिका ने समान वाद विषय पर दोनों न्यायालयों में समानांतर आवेदन प्रस्तुत किया है, जो विधि की प्रक्रिया का दुरूपयोग है; अतः आवेदिका का आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत को व्यवहार वाद बताते हुये उक्त शिकायत के संबंध में विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने के कारण संक्षिप्त विचारण के माध्यम से शिकायत का निराकरण संभव नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक क्रमांक–2 ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।<br>– प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन तथा अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्राधिकरण द्वारा उक्त आपत्ति के संबंध में आवेदिका से जवाब भी प्राप्त किया गया। आवेदिका ने अनावेदकगण द्वारा अपने | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 | प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध
(1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | प्रोजेक्ट ''सिद्धी विनायक हाईट्स'' मोपका, जिला–बिलासपुर में अनुबंध अनुसार फ्लैट का आधिपत्य संपूर्ण राशि प्राप्त करने उपरांत भी उपलब्ध नहीं कराये जाने संबंधी वाद विषय पर शिकायत प्रस्तुत की है। उक्त शिकायत के संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 ने निम्नानुसार आपत्तियाँ की है :– (1) आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–1 का निधन दिनाँक 14.01.2022 को होने की जानकारी होने के बावजूद भी मृत व्यक्ति के विरूद्ध अपोषणीय शिकायत प्रस्तुत की है। (2) आवेदिका ने तथ्यों को छुपाते हुये व तोड़–मरोड़ कर बिना किसी वाद कारण के शिकायत प्रस्तुत की है। (3) वर्तमान वाद में प्रस्तुत अपंजीकृत अनुबंध व अन्य विषयों के निराकरण हेतु विस्तृत साक्ष्य की आवश्यकता होने के कारण शिकायत की प्रकृति व्यवहार वाद की है। (4) आवेदिका ने समान वाद विषय पर माननीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग, बिलासपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की हुई है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त आपत्तियों के संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत आपत्तियाँ सारहीन एवं अनुचित है। आवेदिका ने समुचित वाद कारण उत्पन्न होने के कारण ही अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत करने का लेख किया है। आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होने का भी लेख किया है। आवेदिका ने अपने जवाब में माननीय उपभोक्ता न्यायालय के समक्ष उसकी शिकायत के लंबित होने से रेरा अधिनियम अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत करने संबंधी कोई वर्जन रेरा अधिनियम में प्रावधानित नहीं होने का लेख किया है।<br><br>प्राधिकरण ने उपरोक्त आपत्तियों के निराकरण हेतु दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया। प्रकरण के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध (1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक–1 के मृत होने के कारण अनावेदक क्रमांक–1 के स्थान पर उसके विधिक वारिसानों को पक्षकार बनाये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया है। इसी प्रकार प्रकरण के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि सौदे उपरांत भी मकान का आधिपत्य नहीं प्राप्त होने संबंधी वाद विषय उत्पन्न होने के कारण ही आवेदिका ने वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। इस प्रकार उक्त दोनों विषयों पर अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत आपत्तियाँ स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने अपनी आपत्ति में वर्तमान शिकायत को व्यवहार वाद भी बताया है। परन्तु प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह शिकायत प्रमोटर/आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद प्रतीत हो रही है और ऐसी श्रेणी के विवादों के निराकरण हेतु ही प्राधिकरण का गठन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत हुआ है। इसलिये उक्त संबंध में भी अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने यह भी आपत्ति की है कि आवेदिका ने समान वाद विषय पर माननीय उपभोक्ता न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष भी शिकायत प्रस्तुत की हुई है।<br><br>आवेदिका ने अपने जवाब में माननीय उपभोक्ता न्यायालय के समक्ष समान वाद विषय पर शिकायत प्रस्तुत करना स्वीकार किया है। किन्तु आवेदिका ने इस संबंध में आवेदन दिनाँक 21.11.2022 मय शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि उसने माननीय उपभोक्ता न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत शिकायत को वापस ले लिया है। आवेदिका ने उक्त संबंध में माननीय उपभोक्ता न्यायालय की आदेश पत्र दिनाँक 17.11.2022 की सत्य प्रतिलिपि की छायाप्रति प्रस्तुत की है, जिससे आवेदिका के उपरोक्त शपथ कथन की पुष्टि होती है। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध (1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | चूँकि आवेदिका ने पूर्व प्रस्तुत प्रकरण को वापस ले लिया है, अतः इस संबंध में अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।<br>– प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत।<br><br>सही / –<br>(विवेक ढाँड)<br>अध्यक्ष<br><br><u>Again</u> :-<br>(1) As respondent 1 Smt. Ruchi Agrawal, Aashi Agrawal, Master Rijul Agrawal and Miss Simon Agrawal are impleaded by this court.<br>(2) Respondent 1 and 2 will submit written statement by the next date. Ad. Shri Shrijan Shukla will submit Vakalatnama of the 4 impleaded persons in the mean time.<br><br>Sd/-<br>(Vivek Dhand)<br>Chairman | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध
(1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध

(1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–172 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01793**

आवेदक :– श्री गीता सिंह, पता–गौलक्ष्मी मोहाला, सासाराम, जिला–रोहतास (बिहार) विरूद्ध
(1) श्री सिद्धी विनायक बिल्डकॉन, द्वारा–पार्टनर श्री विजय अग्रवाल, पता–क्रांति नगर, जिला–बिलासपुर (2) श्री संजय सुल्तानिया, पता–ग्रीन पार्क कॉलोनी, रोहणी विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|