छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 426 | प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-03034**

आवेदक : श्री विशाल नागिया, पिता–श्री पी.के. नागिया, पता–बी–208, स्ट्रीट नं.–07, स्मृति नगर भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) **विरूद्ध** स्वास्तिक बिल्डर्स, द्वारा–(1) श्री सत्येन्द्र सिंग, (2) श्री कृष्णा, पता–मकान नं.–13/19, प्रियदर्शनीय परिसर, नेहरू नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''न्यू राजमहल ग्रीन टाउन'', पता–कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28/11/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदकगण द्वारा अधिवक्ता श्री अभिषेक झा उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एवं नियम, 17 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। – अनावेदकगण द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है कि 1. आवेदक की पत्नि श्रीमती श्वेता नागिया के साथ प्रस्तुत किया गया है और उपरोक्त आवेदन पत्र विशाल नागिया के द्वारा प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया ही आवेदक का आवेदन पत्र पोषणीय नहीं है। 2. आवेदक द्वारा वर्ष 2012 में राशि जमा करना बताया जा रहा है और उपरोक्त आवेदन पत्र वर्ष 2025 में प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदक का आवेदन पत्र बुरी तरह समयबाधित है और पोषणीय नहीं है। 3. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, उसमें जो विवाद उत्पन्न है, वह पूर्णतः सिविल विवाद है और लेन–देन से संबंधित है। इस प्रकार से उपरोक्त आवेदन पत्र प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है। प्रकरण में प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक एवं अनावेदक पक्ष का तर्क श्रवण किया गया। अनावेदक द्वारा आपत्ति के तथ्यों को तर्क में दोहराया गया। आवेदक द्वारा तर्क किया गया कि यद्यपि अनुबंध श्रीमती श्वेता नागयिा की ओर से निष्पादित किया गया है, किंतु राशि का भुगतान आवेदक श्री	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 426 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-03034**

आवेदक : श्री विशाल नागिया, पिता–श्री पी.के. नागिया, पता–बी–208, स्ट्रीट नं.–07, स्मृति नगर भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) **विरूद्ध** स्वास्तिक बिल्डर्स, द्वारा–(1) श्री सत्येन्द्र सिंग, (2) श्री कृष्णा, पता–मकान नं.–13/19, प्रियदर्शनीय परिसर, नेहरू नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''न्यू राजमहल ग्रीन टाउन'', पता–कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विशाल नागिया द्वारा किया गया है, दोनों आपस में पति पत्नी है, अतः आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है। उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। प्रारंभिक आपत्ति व जवाब का अवलोकन किया गया। चूँकि अनुबंध श्रीमती श्वेता नागिया की ओर से है, किंतु उनकी ओर से कोई आवेदन नहीं किया गया है, न ही आवेदक के लिए श्रीमती श्वेता नागिया की ओर से कोई प्राधिकार पत्र अथवा पॉवर ऑफ अटार्नी है, अतः प्रारंभिक आपत्ति का यह बिंदु स्वीकार योग्य है, चूँकि अनुबंधकर्ता की ओर से कोई आवेदन नहीं है, अतः आवेदन विचारण योग्य नहीं है। प्रारंभिक आपत्ति द्वितीय बिंदु की आवेदन समय सीमा के भीतर नहीं है, वर्ष 2012 में राशि जमा किया जाना बताया गया है, किंतु आवेदन वर्ष 2025 में किया गया है। चूँकि अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया कि प्रोजेक्ट का कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र अभी तक प्राप्त नहीं हुआ है, आवेदक से 7 लाख रूपये प्रतिफल प्राप्त होने का कथन किया गया है, प्रतिफल प्राप्त होना अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, प्रतिफल की वापसी नहीं की गई है न ही भू–संपदा का आधिपत्य आवेदक को प्राप्त हुआ है, अतः परिवेदना का कारण सतत् एवं जीवित है एवं कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है, अस्तु आपत्ति का यह बिंदु स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक का आपत्ति का यह बिंदु की प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है एवं सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है, स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि अधिनियम की धारा–79 में सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार का वर्जन किया गया है, ''न्यू राजमहल ग्रीन टाउन'' एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, भू–संपदा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 426 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-03034**

आवेदक : श्री विशाल नागिया, पिता–श्री पी.के. नागिया, पता–बी–208, स्ट्रीट नं.–07, स्मृति नगर भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) **विरूद्ध** स्वास्तिक बिल्डर्स, द्वारा–(1) श्री सत्येन्द्र सिंग, (2) श्री कृष्णा, पता–मकान नं.–13/19, प्रियदर्शनीय परिसर, नेहरू नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''न्यू राजमहल ग्रीन टाउन'', पता–कैलाश नगर, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट में 2 बीएचके के लिए अनावेदक द्वारा प्रतिफल प्राप्त किया गया है, प्रोजेक्ट के संदर्भ में अनावेदक को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नही हुआ है, आधिपत्य के संबंध में उभय पक्ष के मध्य विवाद है, अतः प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है, अतः इस बिंदु पर प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है। चूँकि अनुबंधकर्ती श्रीमती श्वेता नागिया द्वारा आवेदन नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	