छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –357 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2025-02986**

आवेदक : श्रीमती आशा खड़िया मालवी, पति–श्री जयंत मालवी, पता–मकान नं.–11, सेन्ट्रल जेल केम्पस, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्रीमंत कुमार मल्लिक, पिता–श्री शिवा प्रसाद मल्लिक, पता–मकान नं.–306, तृतीय तल, बालाजी होम्स वार्ड क्रमांक–45, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/10/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदिका द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री जी.पी. मालवीय उपस्थित। – अनावेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री सुरेश साहू उपस्थित। – आवेदिका श्रीमती आशा खडिया द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका आशा खड़िया द्वारा आवेदन किया गया है कि मारूति रेसीडेंसी फेस–03 आवासीय भूखंड परियोजना रिम्स हॉस्पिटल के नजदीक ग्राम–गोढ़ी, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर जिसके मालिक श्रीमंत कुमार मलिक है, के प्रबंधक राज सोनकर द्वारा आवेदिका को प्लॉट नंबर–1243/1 क्षेत्रफल 2599 वर्गफीट विक्रय किया गया है, जिस पर आवेदिका द्वारा बैंक से ऋण लेकर मकान बनवाया गया है, जिसमें स्थायी विद्युत कनेक्शन के लिए आवेदन करने पर विद्युत मंडल द्वारा कहा गया कि उपर्युक्त कॉलोनी वैध नहीं है, अतः स्थायी विद्युत कनेक्श्न दिया जाना संभव नहीं है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया है, कि उसे स्थायी विद्युत कनेक्शन उपलब्ध कराया जाए। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में मारूति बिल्डकॉन रियल एस्टेट कंपनी का ब्रोशर जिसमें लेआउट प्लॉन दिया हुआ है, प्रस्तुत किया गया है। श्रीमंत कुमार मलिक एवं आवेदिका के मध्य दिनॉक 04.02.2022 को निष्पादित विक्रय इकरारनामा प्रस्तुत किया गया है। आवेदिका एवं श्रीमंत कुमार मलिक के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय विलेख भूमि खसरा नंबर 1243/4 वर्गफीट 2599, 2,33,910/–रू. प्रस्तुत किया गया। – अनावेदक की ओर से दिनॉंक 10.09.2025 को जवाब प्रस्तुत किया गया। जिसमें प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई कि प्रस्तुत शिकायत व्यवहार वाद से संबंधित है, विद्युत कनेक्शन हेतु सहायता आदेश विद्युत विभाग से प्राप्त किए जाने वाला अनुतोष है, अतः शिकायत	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –357 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2025-02986**

आवेदक : श्रीमती आशा खड़िया मालवी, पति–श्री जयंत मालवी, पता–मकान नं.–11, सेन्ट्रल जेल केम्पस, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्रीमंत कुमार मल्लिक, पिता–श्री शिवा प्रसाद मल्लिक, पता–मकान नं.–306, तृतीय तल, बालाजी होम्स वार्ड क्रमांक–45, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निरस्ती योग्य है, शिकायतकर्ता द्वारा पूर्ण संतुष्टि उपरांत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है, आवेदिका के शेष कथनों से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है। – प्रकरण में आवेदिका का तर्क सुना गया। तर्क के दौरान आवेदिका द्वारा स्वीकार किया गया कि आवेदिका का भूखंड रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट के अधीन नहीं है। चूंकि सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश से अनुमोदित अभिन्यास के अधीन क्रय शुदा भूखंड नहीं है, अतः यह वैध कॉलोनी के अधीन नहीं है। चूंकि आवेदिका का भूखंड वैध कॉलोनी के अधीन नहीं है, अतः आवेदिका विधिवत् आबंटिती की श्रेणी में नहीं है। अस्तु आवेदिका को प्राधिकरण के द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है। चूँकि अनावेदक श्रीमंत कुमार मलिक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 प्रभावशील होने के उपरांत आवेदिका से विक्रय इकरारनामा किया गया। ब्रोशर प्रकाशित किया गया एवं बिना सक्षम प्राधिकारी से अभिन्यास अनुमोदित कराए भूखंड का विक्रय आवेदिका को दिनाँक 05.04.2022 को किया गया। प्रतिफल प्राप्त किया गया। अतः अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–03 का उल्लंघन किया गया है। अस्तु रजिस्ट्रार, रेरा को यह निर्देश दिया जाता है, कि अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–59 के अधीन पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध करें। अनावेदक श्रीमंत कुमार मलिक की भूमि खसरा नंबर–1243/1 के नाम पर स्थित भूखंडों के क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, रेरा इस संबंध में जिला पंजीयक एवं संबंधित उप–पंजीयक से आवश्यक कार्यवाही करें। आवेदिका का आवेदन अनुतोष प्रदान नहीं किए जाने योग्य से निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	