



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01437

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

रिवर व्यू कॉलोनी आवासीय समिति,
द्वारा—अध्यक्ष श्री शांति कुमार पाण्डेय,
निवासी—एफ/25, रिवर व्यू कॉलोनी,
कोनी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

शुभम डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री राजेश सरकार, पिता—श्री निरंजन सरकार,
निवासी—दुर्गा भवन, दयालबन्द रोड,
टिकरापारा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अंकित गोयल, सी.ए. वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रिवर व्यू कॉलोनी” कोनी, बिलासपुर)

आदेश

(दिनांक—20 / 10 / 2021)

आवेदक रिवर व्यू कॉलोनी आवासीय समिति, द्वारा—अध्यक्ष श्री शांति कुमार पाण्डेय, निवासी—एफ/25, रिवर व्यू कॉलोनी न्यू सूर्या विहार, कोनी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह अनावेदक के प्रोजेक्ट “रिवर व्यू कॉलोनी, कोनी, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) की छत्तीसगढ़ सोसायटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1973 अंतर्गत पंजीकृत रहवासी समिति है। अनावेदक ने समिति के विभिन्न सदस्यों को ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का आश्वासन देकर विवादित प्रोजेक्ट में मकानों को विक्रय किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा मकानों का आधिपत्य प्रदान नहीं किया गया है और ना ही ब्रोशर व विज्ञापनों के अनुरूप सुविधाओं का विकास पूर्ण किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से

दिनांक 28.12.2007 को विकास अनुज्ञा प्राप्त की थी और अनावेदक को नियमानुसार विकास अनुज्ञा प्राप्त होने के पांच वर्ष के भीतर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। परन्तु आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा मूलभूत सुविधाओं को पूर्ण नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा विरोध किये जाने की वजह से अनावेदक ने उसके साथ आयोजित बैठक दिनांक 05.04.2009 के कार्यवाही विवरण में विवादित प्रोजेक्ट में बाउंड्रीवाल निर्माण, रोड निर्माण, प्रकाश व्यवस्था, सीवरेज प्रणाली व रखरखाव, वाटर टैंक निर्माण, मंदिर, गार्डन आदि सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु सहमति प्रदान की थी। इसके उपरांत भी कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण आवेदक ने अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील व जिला-बिलासपुर (छ.ग.) के समक्ष प्रकरण क्रमांक-5359/ब-121/2010-2011 के माध्यम से शिकायत प्रस्तुत की, जिसमें पटवारी द्वारा प्रस्तुत स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार प्रोजेक्ट में विकास कार्य अपूर्ण पाये जाने के कारण अनुविभागीय अधिकारी द्वारा आदेश दिनांक 05.05.2015 के माध्यम से विवादित प्रोजेक्ट संबंधी शेष भूमि की नीलामी व बैंक गारंटी को जब्त करने हेतु आवश्यक जानकारी प्राप्त करने हेतु हल्का पटवारी को नियमानुसार आदेशित किया। इसके बावजूद भी अनावेदक द्वारा लंबित विकास कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया। अतः आवेदक द्वारा कलेक्टर, जिला-बिलासपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई, जिसे अपर कलेक्टर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा प्रकरण क्रमांक-08/ब-121/2018-2019 के माध्यम से पंजीकृत करते हुये दिनांक 11.06.2020 को आदेश पारित कर अनावेदक को आदेश दिनांक 05.05.2015 के क्रियान्वयन हेतु निर्देशित किया गया। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक उक्त आदेश दिनांक 05.05.2015 के विरुद्ध कोई अपील नहीं की गई है। आवेदक ने आगे कथन किया है कि अनावेदक द्वारा उसके व तहसीलदार, जिला-बिलासपुर के साथ दिनांक 12.02.2017 को त्रिपक्षीय करार निष्पादित किया गया कि वह अप्रैल, 2017 तक अनुविभागीय अधिकारी राजस्व के आदेशों का क्रियान्वयन पूर्ण कर लेगा। इसके बावजूद भी विवादित प्रोजेक्ट में निम्नानुसार कमियाँ आज दिनांक तक निराकृत नहीं हुई हैं :- वाटर टैंक का निर्माण अपूर्ण है व जल सप्लाई प्रणाली नहीं है, सीवरेज प्रणाली नहीं है, सोकपीट व सेप्टिक टैंक का निर्माण नहीं हुआ है, क्रांकीट रोड, गार्डन निर्माण, मंदिर व सामुदायिक भवन निर्माण, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, बाउंड्रीवाल निर्माण। अतः आवेदक ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन किये जाने के कारण स्वयं को धारा-18 अंतर्गत ब्याज व क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार बताते हुये अनावेदक को अनुविभागीय अधिकारी राजस्व द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.05.2015 के अनुसार दो माह के भीतर

विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यव दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने सी.ए. के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य कई वर्षों पूर्व पूर्ण हो चुका है, जिसके उपरांत सक्षम प्राधिकारी द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित बंधक भूखण्डों को बंधक मुक्त किया जा चुका है। अनावेदक ने छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्त) नियम का उल्लेख करते हुये बताया है कि उसके द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु तथा कॉलोनी के हस्तांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जा चुका है। परन्तु उक्त आवेदन उपरांत आज दिनांक तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरीक्षण नहीं कराया गया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि उपरोक्त उल्लेखित नियमानुसार निरीक्षण हेतु निर्धारित समयावधि के समाप्त होने उपरांत विवादित कॉलोनी का कार्य पूर्ण माना जावेगा, इसलिये अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन नहीं कराया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण की जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
 1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्त करने का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदक, जो विवादित प्रोजेक्ट के रहवासियों की समिति है, ने वर्तमान आवेदन अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य ब्रोशर व प्रकाशित विज्ञापनों के अनुरूप पूर्ण नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत किया है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया है कि उसके द्वारा उक्त वाद विषय पर पूर्व में न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील व जिला-बिलासपुर के समक्ष छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अधीन प्रकरण क्रमांक-5359/ब-121/2010-2011 प्रस्तुत किया जा चुका है, जिसमें उक्त न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.05.2015 में अनावेदक का कॉलोनाईजर लाईसेंस निरस्त करते हुये बैंक गारंटी जब्त किये जाने तथा अनावेदक के नाम पर कॉलोनी में स्थित भूमि को राजसात किया गया है। उक्त आदेश में यह भी उल्लेखित है कि अनुविभागीय अधिकारी ग्रामीण यांत्रिकी सेवा से कॉलोनी के विकास कार्यों में आने वाले खर्च के संबंध में जांच प्रतिवेदन लिया जावे, ताकि "भूमि की नीलामी की कार्यवाही कर शेष विकास कार्य कराया जा सके।" आवेदक द्वारा उक्त आदेश का प्रतिपालन नहीं होने के कारण वर्ष 2017 में कलेक्टर, जिला-बिलासपुर के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिसके संबंध में न्यायालय अतिरिक्त कलेक्टर, जिला-बिलासपुर द्वारा प्रकरण क्रमांक-8/ब-121/2018 - 2019 पंजीबद्ध कर आदेश दिनांक 11.06.2020 के माध्यम से अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील व जिला-बिलासपुर को न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), बिलासपुर के पूर्व पारित आदेश दिनांक 05.05.2015 का पालन कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। इस प्रकार प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा उक्त वाद विषय पर छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्तें) नियम, 1999 के अंतर्गत सक्षम न्यायालय के समक्ष पूर्व में शिकायत प्रस्तुत की जा चुकी है तथा उक्त न्यायालय द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के सही पाये जाने पर आवेदक के पक्ष में आदेश भी पारित किया जा चुका है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उक्त आदेश का पालन नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की गई है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-11 के अनुसार "कोई भी न्यायालय किसी ऐसे वाद का विचारण नहीं करेगा, जिसमें प्रत्यक्षतः और सारतः विवाद्य विषय उसी हक के अधीन मुकद्मा करने वाले उन्हीं पक्षकारों के बीच के या ऐसे पक्षकारों के बीच के जिनसे व्युत्पन्न अधिकारों के अधीन वे या उनमें से कोई दावा करते हैं, किसी पूर्ववर्ती वाद में भी ऐसे न्यायालय में प्रत्यक्षतः और सारतः विवाद्य रहा है, तो ऐसे पश्चात् वाद का या उस वाद का जिसमें विवाद्यक बाद में उठाया गया है, विचारण

करने में सक्षम था और ऐसे न्यायालय द्वारा सुना जा चुका है और अंतिम रूप में विनिश्चित किया जा चुका है।” चूँकि वर्तमान वाद विषय पूर्व में न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), तहसील व जिला-बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा वर्ष 2015 में आदेश पारित कर गुण-दोष के आधार पर निराकृत किया जा चुका है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उक्त आदेश का पालन नहीं हुआ है। आवेदक को उक्त आदेश के क्रियान्वयन हेतु सक्षम न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पर पूर्व में अन्य न्यायालय द्वारा आदेश पारित किये जाने के कारण पूर्व उल्लेखित सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-11 के अनुसार “पूर्व न्याय” का सिद्धांत लागू होता है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विचारण विधिसम्मत नहीं होने के कारण वर्तमान शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर पूर्व न्याय का सिद्धांत लागू होने के कारण शिकायत पर अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विचारण विधिसम्मत नहीं होने की वजह से वर्तमान शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष