



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01660

— समक्ष —

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

श्रीमती दिलीप कौर मथारू, पति—स्व. श्री हरभजन सिंह मथारू,
निवासी—पी.एस. स्टेट कॉलोनी, पवन विहार,
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) वॉलफोर्ट ओमेगा,
द्वारा—डायरेक्टर,
निवासी—रिंग रोड नं.-1, वालफोर्ट सिटी,
भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)
 - (2) आयुक्त, नगर निगम,
जोन क्रमांक—10,
निवासी—पानी टंकी के पास, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)
 - (3) संयुक्त संचालक,
नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर,
 - (4) राजश्री बिल्डर्स,
द्वारा—पार्टनर श्री अशोक कुमार जैन,
निवासी—204, 205, द्वितीय तल, वालफोर्ट ओजोन,
फाफाडीह, रायपुर (छ.ग.)
 - (5) तहसीलदार, रायपुर,
निवासी—तहसील कार्यालय, रायपुर (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अमरीश दत्त, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक—1 व 4।

(प्रोजेक्ट—“वॉलफोर्ट ओमेगा”, ग्राम—पुरैना, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA031121001298

आदेश

(दिनांक—05 / 07 / 2022)

आवेदिका श्रीमती दिलीप कौर मथारू, पति—स्व. श्री हरभजन सिंह मथारू, निवासी— पी.एस. स्टेट कॉलोनी, पवन विहार, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31

के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसकी माता श्रीमती हरबंश कौर, पिता-तेजासिंह के नाम से ग्राम-पुरैना, खसरा नं-23/1, रकबा-0.202 हेक्टेयर, राजस्व अभिलेख में भूमिस्वामी हक में दर्ज है। आवेदिका के अनुसार उक्त रकबे में से 0.121 हेक्टेयर भूमि वर्ष 1988-1989 में रिंग रोड में अर्जित की गई है। आवेदिका ने आगे बताया है कि खसरा पंचसाला वर्ष 1989-1990 से 1993-1994 में खसरा नं-23/1 रकबा 1.040 हेक्टेयर इन्द्राज होने का लाभ उठाते हुये खसरा नं-23/10, 23/11, 23/12, 23/13 एवं 23/14 प्रत्येक रकबा 0.184 दर्ज किया गया है। आवेदिका के अनुसार उक्त भूमि को अनावेदक क्रमांक-4 भागीदार श्री अशोक कुमार जैन द्वारा क्रय करने उपरांत प्रोजेक्ट "वॉलफोर्ट ओमेगा" का निर्माण कार्य किया जा रहा है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि उसके माता-पिता के नाम से न्यायालय, सक्षम प्राधिकारी, नगर भूमि सीमा के प्रकरण क्रमांक-1290/अ-90/सी-1/वर्ष 1978-79 द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.01.1986 में अतिशेष रकबा 4658 वर्गमीटर सीलिंग सीमा अर्जित कर मध्यप्रदेश शासन के नाम पर दर्ज किया गया है। आवेदिका ने प्रोजेक्ट वॉलफोर्ट ओमेगा का निर्माण ग्राम-पुरैना, खसरा नं-23, जिसमें अतिशेष रकबा भी सम्मिलित है, होने का उल्लेख किया है। आवेदिका ने आगे बताया है कि तत्कालीन मध्यप्रदेश शासन (वर्तमान में छ.ग. शासन) द्वारा राजस्व अभिलेख में 4658 वर्गमीटर इन्द्राज नहीं किये जाने से उत्पन्न उक्त त्रुटि का लाभ उठाते हुये अनावेदक क्रमांक-4 व अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का निर्माण किया जा रहा है। अतः आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-4 के उक्त कृत्य से शासन, बिल्डर एवं उपभोक्ता को अपूर्ण क्षति होने का लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य में रोक लगाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 व 4 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत बिल्डर/डेवलपर/एजेंट तथा आबंटितियों/आबंटिती संघ के मध्य उत्पन्न विवादों का निराकरण किया जाता है। किन्तु वर्तमान शिकायत में आवेदिका आबंटिती/आबंटिती संघ नहीं है। अतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि भूमि विवाद संबंधी प्रकरणों में टाईटल के निर्धारण करने का क्षेत्राधिकार सक्षम व्यवहार न्यायालय को है; इसलिये भी

आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। अनावेदकगण ने माननीय प्राधिकरण को उक्त विवाद के संबंध में विकास कार्यों को स्थगित करने का अधिकार प्राप्त नहीं होने का लेख करते हुये बताया है कि प्रश्नाधीन भूमि संबंधी विवाद माननीय सक्षम प्राधिकारियों के समक्ष लंबित है। अतः विधि के प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध एक ही वाद कारण पर भिन्न-भिन्न न्यायालयों के समक्ष परिवाद प्रस्तुत होना विधिसम्मत नहीं होने के कारण आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्माण कार्य स्थगित किये जाने से विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होगा और अनावेदकगण को आर्थिक क्षति व शिकायतों का सामना करना पड़ेगा। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में यह लेख किया है कि उसकी माता के नाम पर ग्राम पुरैना में खसरा नं-23/1 रकबा-0.202 हेक्टेयर में से रकबा 0.121 हेक्टेयर का अर्जन रिंग रोड हेतु वर्ष 1988-1989 में होने उपरांत खसरा पांचसाला वर्ष 1989-90 से 1993-1994 में खसरा नं-23/1 का रकबा 1.040 हेक्टेयर दर्ज होने का लाभ उठाते हुये खसरा नं-23/1, रकबा-1.040 हेक्टेयर तथा खसरा नं-23/10, 23/11, 23/12, 23/13 एवं 23/14, प्रत्येक रकबा 0.184 हेक्टेयर को अनावेदक क्रमांक-4 ने क्रय किया है। इसके उपरांत आवेदिका ने अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा विवादित भूमि पर "वालफोर्ट ओमेगा" के नाम से प्रोजेक्ट निर्माण करने का लेख किया है। आवेदिका ने उक्त भूमि से संबंधित सीलिंग प्रकरण क्रमांक-1290 में पारित आदेश दिनांक 04.01.1986 के माध्यम से अतिशेष रकबा 4658 वर्गमीटर मध्यप्रदेश शासन के नाम पर अर्जित किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उक्त भूमि वर्तमान छ.ग. शासन के नाम पर राजस्व अभिलेखों में इन्द्राज नहीं होने की त्रुटि का लाभ उठाते हुये अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य किया जा रहा है, जिसे

रोकने का आग्रह आवेदिका ने किया है। परन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया गया है कि आवेदिका आबंटिती नहीं है और वर्तमान शिकायत में भूमि के टाईटल से संबंधित विवाद होने के कारण विवाद का निराकरण माननीय व्यवहार न्यायालय के माध्यम से संभव है। अनावेदक क्रमांक-1 व 4 ने प्रश्नाधीन वाद कारण से संबंधित प्रकरण अन्य न्यायालयों में विचाराधीन होने का लेख करते हुये विवादित परिवाद के संबंध में पूर्व न्याय का सिद्धांत लागू होने का लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। प्रश्नाधीन प्रकरण के गुण-दोष के आधार पर निराकरण किये जाने के पूर्व उपरोक्त आपत्तियों का निराकरण आवश्यक है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 अंतर्गत अधिनियम के प्रावधानों के अधीन कोई भी व्यथित व्यक्ति अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन होने पर प्रमोटर, आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। अधिनियम अंतर्गत प्राधिकरण के गठन का उद्देश्य भी रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण हेतु प्रोजेक्ट संबंधी विवादों का शीघ्र निराकरण करना है। किन्तु ऐसी शिकायतों में वाद कारण किसी प्रमोटर/एजेंट/आबंटिती/आबंटिती संघ के मध्य हुये संव्यवहारों से उत्पन्न विवाद होना आवश्यक है। वर्तमान प्रकरण में आवेदिका विवादित प्रोजेक्ट "वालफोर्ट ओमेगा" की आबंटिती नहीं है और ना ही उपरोक्त किसी श्रेणी में आती है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से वर्तमान विवाद भूमि के टाईटल हक व स्वामित्व से संबंधित विवाद प्रतीत होता है। इस प्रकार आवेदिका के आबंटिती नहीं होने के कारण तथा शिकायत से संबंधित विवाद प्रमोटर व आबंटिती के मध्य उत्पन्न विवाद नहीं होने की वजह से आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का निराकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। निष्कर्षतः आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदिका, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष