



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01761

— समक्ष —

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

- (1) डॉ. गोपाल चांवला, पिता—स्व. श्री सोचोमल चांवला,
  - (2) श्री दीपेश चांवला, पिता—गोपाल चांवला,  
निवासी—कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.)
- ..... आवेदकगण

### विरुद्ध

- (1) ग्रीनलैण्ड (विशाल नगर) रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन,  
द्वारा—अध्यक्ष / सचिव,
  - (2) श्री शशीरतन परासर, अध्यक्ष,
  - (3) श्रीमती संगीता लुधानी, सह—सचिव,  
ग्रीनलैण्ड (विशाल नगर) रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन,  
निवासी—ग्रीनलैण्ड, विशाल नगर,  
पुरैना, रायपुर (छ.ग.)
- ..... अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री सुदीप तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री अमन ज्ञानदास, अधिवक्ता अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“ग्रीनलैण्ड”, पुरैना, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—11 / 11 / 2022)

आवेदकगण श्री गोपाल चांवला एवं श्री दीपेश चांवला, निवासी—कटोरा तालाब, 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने प्रोजेक्ट “ग्रीनलैण्ड” पुरैना, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—सी-5, क्षेत्रफल 1573 वर्गफीट को क्रय कर दिनांक 02.03.2007 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया। आवेदकगण द्वारा अनावेदक सोसायटी ग्रीनलैण्ड (विशाल नगर) रेसीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन का सदस्य बनने हेतु दिनांक 31.12.2006 को रूपये 1,000/- बतौर सदस्यता शुल्क एवं रूपये 8,100/- बतौर रखरखाव शुल्क जमा कर रसीद प्राप्त की गई। आवेदकगण ने प्रोजेक्ट में प्रश्नाधीन भूमि को क्रय करने के पश्चात् नगरपालिका, रायपुर (छ.ग.) एवं अन्य संबंधित विभागों से भवन निर्माण हेतु विधिवत् अनुज्ञा प्राप्त की; ताकि आवेदकगण उक्त भूमि पर स्वयं के निवास हेतु मकान का

निर्माण कर सके। आवेदकगण ने अपने स्वामित्व एवं आधिपत्य की प्रश्नाधीन भूमि पर भवन निर्माण हेतु अनावेदक क्रमांक-2 एवं 3 द्वारा मकान के निर्माण से रोके जाने तथा धमकी देने का लेख किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण ने उक्त सोसायटी के मुख्य द्वार पर स्थित गार्ड को निर्देश दे दिया है कि आवेदकगण के उक्त सोसायटी में प्रवेश न दिया जाये; जिसके कारण आवेदकगण अपने स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि पर ना तो पहुँच पा रहे है और ना ही मकान का निर्माण करवा पा रहे है। आवेदकगण ने यह भी लेख किया है कि अनावेदकगण से अनेकों बार निवेदन करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा दादागिरी दिखाते हुये मकान के निर्माण नहीं करने दिया गया है। इसके पश्चात् आवेदकगण ने पुलिस अधीक्षक, रायपुर एवं थाना प्रभारी, तेलीबांधा, रायपुर के समक्ष दिनांक 26.05.2022 को अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत दर्ज की। परन्तु अब तक उक्त शिकायत पर समुचित कार्यवाही नहीं हुई है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण को आवेदकगण के प्रश्नाधीन भूमि पर प्रवेश करने एवं मकान निर्माण करने से रोकने का कोई अधिकार नहीं है। अतः आवेदकगण ने उनके स्वामित्व एवं आधिपत्य की उपरोक्त भूमि पर पहुँचने, उपयोग उपभोग करने एवं भवन निर्माण करने हेतु किसी प्रकार की बाधा नहीं पहुँचाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य अनुतोष प्रदान करने 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ग्रीनलैण्ड विशाल नगर वर्ष 2003 में प्रारंभ हुआ था तथा 3 वर्ष के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया था; जिसके पश्चात् कॉलोनी के रहवासियों द्वारा रेसीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन का गठन किया गया। अनावेदकगण के अनुसार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के काफी वर्षों पूर्व ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण हो जाने के कारण माननीय प्राधिकरण को उक्त शिकायत की सुनवाई करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। अनावेदकगण ने अपनी प्रारंभिक आपत्ति में यह भी लेख किया है कि आवेदकगण स्वयं को ग्रीनलैण्ड रेसीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन का कथित सदस्य बताते हुये समिति के पदाधिकारियों के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की है; जिससे वर्तमान विवाद सोसायटी के सदस्य व सोसायटी के पदाधिकारियों के मध्य उत्पन्न विवाद दर्शित होता है; जिसे सुनने का अधिकार रजिस्ट्रार फर्म्स एण्ड सोसाइटीज को प्राप्त है। इस प्रकार उक्त श्रेणी के विवाद को सुनने का अधिकार अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण को प्राप्त नहीं है।

अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में श्री जितेन्द्र तांडी से भूखण्ड क्रमांक-सी-5 क्रय करने का लेख किया है; जबकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में केवल भूखण्ड क्रमांक-सी-1 से सी-4 हैं। अनावेदकगण ने उक्त तथ्य की पुष्टि नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा प्रमाणित नक्शों से भी होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदकगण वर्ष 2006 में सोसायटी के पदाधिकारियों को गुमराह कर सोसायटी का सदस्य बन गया था, लेकिन वर्तमान में आवेदकगण सोसायटी के सदस्य नहीं है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट के अंदर स्थित गार्डन को अपने हक की भूमि बताकर गार्डन में भवन निर्माण करने का प्रयास किये जाने पर समिति के पदाधिकारियों व अन्य सदस्यों द्वारा आपत्ति की गई। अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा पुलिस के समक्ष झूठी शिकायत प्रस्तुत किये जाने के कारण पुलिस द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत मनगढ़ंत व सारहीन शिकायत को 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। आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदकगण ने श्री जितेन्द्र तांडी से वर्ष 2007 में 1500 वर्गफीट भूमि क्रय की है। आवेदकगण ने अपने शिकायत पत्र में उक्त भूमि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ग्रीनलैण्ड (विशाल नगर) के भूखण्ड क्रमांक-सी-5 को बताते हुये एवं स्वयं को रहवासी समिति का सदस्य बताते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की रहवासी समिति एवं उसके पदाधिकारियों अर्थात् अनावेदकगण द्वारा भूमि पर निर्माण कार्य नहीं करने दिये जाने संबंधी शिकायत प्रस्तुत की है। किन्तु अनावेदकगण ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व पूर्ण हो जाने के कारण आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। अनावेदकगण ने यह भी आपत्ति की है कि

आवेदकगण ने स्वयं को समिति का कथित सदस्य बताते हुये शिकायत प्रस्तुत की है, जो समिति व सदस्य के मध्य उत्पन्न विवाद होने के कारण रजिस्ट्रार फर्म्स एवं सोसाइटीज के समक्ष सुनवाई योग्य है और प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। हाँलाकि अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट के भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रवर्तन के पूर्व होने के कारण शिकायत को अपोषणीय बताया है; किन्तु किसी भी प्रोजेक्ट में कभी भी आबंटिती व प्रमोटर के मध्य विवाद संभावित है। यदि प्रोजेक्ट पूर्ण होने के कारण ऐसी शिकायतों को सुना नहीं जायेगा, तो आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित होगा। इसी बात को ध्यान में रखते हुये अधिनियम अंतर्गत कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त प्रोजेक्ट्स के संबंध में शिकायत सुनवाई योग्य नहीं होने के संबंध में कोई प्रावधान नहीं किया गया है और ऐसे प्रोजेक्ट्स को केवल प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं करने की छूट अधिनियम में प्रावधानित की गई है। इसलिये उक्त संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदकगण ने स्वयं को अनावेदक क्रमांक-1 समिति का सदस्य बताते हुये समिति व उसके पदाधिकारियों के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत कोई भी व्यथित व्यक्ति प्रोजेक्ट प्रमोटर/एजेंट के विरुद्ध या प्रमोटर/एजेंट आबंटितियों के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं। चूँकि प्रश्नाधीन प्रकरण में अनावेदकगण प्रोजेक्ट प्रमोटर नहीं है, इसलिये इस संबंध में अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त प्रकरण के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह भी प्रतीत हो रहा है कि प्रश्नाधीन विवाद में भूखण्ड की स्थिति भी विवादित है। ऐसी परिस्थिति में भूखण्ड की स्थल पर स्थिति की जानकारी स्पष्ट किये बिना शिकायत का निराकरण संभव नहीं है, जिसके लिये प्राधिकरण सक्षम न्यायालय नहीं है। अतः आवेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अतः आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार नहीं हैं।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष