छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 161 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-02026**

आवेदक : रामा वैली रेसीडेन्सियल वेलफेयर, सोसायटी, द्वारा–सचिव श्री पी.वी.आर. रायडू, पता–ए–16–17, रामा वैली, बोदरी, रायपुर रोड, चकरभाठा केंप, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
विरूद्ध (1) मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर, (2) श्री प्रकाश ग्वालानी, पार्टनर– आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–मकान नं.–120, रामा वैली, बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट – ''रामा वैली'', पता–ग्राम–बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
24/04/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदकगण द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – अनावेदकगण द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री सिद्धार्थ तिवारी उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–सपंदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदक क्रमांक–01 व 02 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रचलनशील प्रारंभिक आपित्त प्रस्तुत किया गया है, जो निम्नानुसार है :– भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3(2)(ख) के अनुसार प्रमोटर ने भू–संपदा प्रोजेक्ट के लिये इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है, तो भू–सपंदा प्रोजेक्ट का पंजीयन आवश्यक नहीं होगा। मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एवं डेव्हलपर्स के वर्तमान प्रोजेक्ट को पांच फेसों में विकसित किया गया था। फेस–01, 02 एवं 03 के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2013 में जारी किया गया है। जबकि फेस–04 एवं फेस–05 के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र समक्ष प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 28.04.2017 को जारी किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र सूचना के अधिकार अधिनियम के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 161 | प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-02026**

आवेदक : रामा वैली रेसीडेन्सियल वेलफेयर, सोसायटी, द्वारा–सचिव श्री पी.वी.आर. रायडू, पता–ए–16–17, रामा वैली, बोदरी, रायपुर रोड, चकरभाठा कंप, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
विरूद्ध (1) मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर, (2) श्री प्रकाश ग्वालानी, पार्टनर– आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–मकान नं.–120, रामा वैली, बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट – ''रामा वैली'', पता–ग्राम–बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	माध्यम से प्राप्त किया गया है। उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 28.04.2017 को अपने शीर्षक में विशेष रूप से ''विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र'' उल्लेखित है। इसके पश्चात् उक्त प्रमाण पत्र को विषय वस्तु निम्नलिखित रूप में पंक्ति है। ''संदर्भित विषयांतर्गत आपके सूचना पत्र के अनुसार मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स वार्ड क्रमांक–01, नगर पंचायत बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में किये गये विकास कार्यों का निरीक्षण किया गया। कॉलोनी के फेस–04 एवं फेस–05 में विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु रखे बंधक प्लाटों का मुक्त किया गया है। कॉलोनी का फेस–04 एवं फेस–05 के आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य तथा मकानों का निर्माण कार्य दी गई शर्तों अनुसार पूर्ण कर लिया गया है। आपके उक्त आवेदन अनुसार कॉलोनी का रखरखाव (वाटर सप्लाई, पानी निकासी, स्ट्रीट लाईट, गार्डन) की व्यवस्था मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स मैनेजमेंट के द्वारा की जा रही है। अतः छ.ग. नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 2013 के कंडिका क्रमांक–11(8) के तहत् उक्त कॉलोनी को फेस–04 एवं फेस–05 की कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है'' दोनों पूर्णता प्रमाण पत्र को समक्ष प्राधिकारी द्वारा इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व जारी किया गया है। उक्त अधिनियम की अर्न्तवस्तुओं में पूर्णता के विषय में विशेष रूप से उल्लेखित है तथा उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र सूचना के अधिकार के अंतर्गत आवेदक द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और इस माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर दिया गया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 161 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-02026**

आवेदक : रामा वैली रेसीडेन्सियल वेलफेयर, सोसायटी, द्वारा–सचिव श्री पी.वी.आर. रायडू, पता–ए–16–17, रामा वैली, बोदरी, रायपुर रोड, चकरभाठा कंप, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर, (2) श्री प्रकाश ग्वालानी, पार्टनर– आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–मकान नं.–120, रामा वैली, बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''रामा वैली'', पता–ग्राम–बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है, तो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश–14 नियम–2(2)(8) अनुसार माननीय प्राधिकरण को पूर्व इस माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकारिता के संबंध में वर्तमान शिकायत की पोषणीयता का निर्णय करना चाहिये। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3(2)(ख) के अनुसार वर्तमान प्रोजेक्ट को माननीय प्राधिकरण के साथ प्रस्तुत प्रोजेक्ट को पंजीयन कराने की आवश्यकता नहीं है, इसलिये प्रस्तुत परिवाद पोषणीय नहीं है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया था, जो प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01908 के रूप में पंजीकृत किया गया था। उक्त परिवाद दिनाँक 04.08.2023 को खारिज कर दिया गया है। ''इसके पूर्व अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रकरण की ग्राहयता पर आपत्ति प्रकट करते हुये प्रकरण को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया था कि अधिनियम की धारा–03(2)(इ) के अधीन परियोजना में दिनाँक 28.04.2017 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है, जिसके कारण प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। प्रकरण पर विचार किया गया, चूँकि आवेदक प्रस्तुत इस आवेदन पर बल देना नहीं चाहता है। अतः यह प्रकरण इसी स्तर पर समाप्त किया जाता है। प्रकरण में गुण–दोष पर विचार नहीं किया गया है।'' माननीय प्राधिकरण द्वारा आवेदक को प्रस्तुत परिवाद या नया परिवाद प्रस्तुत करने के लिये स्वतंत्रता नहीं दी गई है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–11 में परिवाद	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 161 | प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-02026**

आवेदक : रामा वैली रेसीडेन्सियल वेलफेयर, सोसायटी, द्वारा–सचिव श्री पी.वी.आर. रायडू, पता– ए–16–17, रामा वैली, बोदरी, रायपुर रोड, चकरभाठा कंप, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर, (2) श्री प्रकाश ग्वालानी, पार्टनर– आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–मकान नं.–120, रामा वैली, बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – "रामा वैली", पता–ग्राम–बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रस्तुत करने की वर्जित करती है। धारा–11 में कोई न्यायालय किसी वाद या मुद्दे का विचारण नहीं करेगा, जिसमें प्रकरण प्रत्यक्ष रूप से तथा सारभूत रूप से उसी हक के अधीन मुकदमा करने वाले उन्ही पक्षकारों के मध्य या ऐसे पक्षकारों के मध्य के, जिनसे व्युत्पन्न अधिकार के अधीन के या उनमें से कोई दावा करते है। किसी पूर्ववर्ती पश्चात् में भी न्यायालय में प्रत्यक्षता और सारतः विवाद्य रहा है, जो ऐसे पश्चात्वर्ती वाद कारण उस वाद का, जिसमें ऐसा विवाद्यक वाद में उठाया गया है, विचारण करने के लिये सक्षम था और ऐसे न्यायालय द्वारा सुना जा चुका है और अंतिम रूप में विनिश्चित किया जा चुका है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक के अभिभाषक द्वारा तर्क किया गया कि पूर्व निर्णय का सिद्धांत लागू नहीं होगा, क्योंकि प्रकरण गुण–दोष पर निर्णीत नहीं किया गया है। अपीलीय अधिकरण द्वारा भी कई प्रकरणों में गुण–दोष पर निर्णय नहीं दिये गये प्रकरणों में पूर्व निर्णय के सिद्धांत को स्वीकार नहीं किया गया है। पूर्व निर्णय के सिद्धांत पर प्रकरण को निरस्तीकरण किया गया है। चूँकि अनावेदकगण द्वारा आलोच्य भू–संपदा के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 28.04.2017 को जारी पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा–03 के प्रभावशील होने के पूर्व का है, अधिनियम की धारा–3(2)(ख) में स्पष्ट प्रावधान है। "जहाँ संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व कार्य पूर्ण होने संबंधी प्रमाण पत्र प्राप्त हो गया हो, वहाँ भू–संपदा प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नहीं होगी। चूँकि प्रश्नाधीन भू–संपदा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 161 प्रकरण क्रमांक– **M-PRO-2023-02026**

आवेदक : रामा वैली रेसीडेन्सियल वेलफेयर, सोसायटी, द्वारा–सचिव श्री पी.वी.आर. रायडू, पता– ए–16–17, रामा वैली, बोदरी, रायपुर रोड, चकरभाठा केंप, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) विरूद्ध (1) मेसर्स आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर, (2) श्री प्रकाश ग्वालानी, पार्टनर– आर.पी. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता–मकान नं.–120, रामा वैली, बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''रामा वैली'', पता–ग्राम–बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	परियोजना अधिनियम के अधीन रजिस्टर्ड परियोजना नहीं है, इसलिये प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः अनावेदकगण की आपत्ति स्वीकार की जाती है एवं पूर्ण परियोजना होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाता है। सही / – (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	