छत्तीसगढ़ भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—**M-PRO-2025-03022**

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

(1) श्री विजय राजानी, पिता—श्री डी.एम. राजानी,
पता—गुरूद्वारा के पास, लाखे नगर,
जिला—रायपुर (छ.ग.)
(2) श्री प्रदीप प्रीतवानी, पिता—श्री जोतमल प्रीतवानी,
पता—मकान नं.—14, सेक्टर—02,
खुशी विहार, अवंती विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.)
(3) श्री राजेश अमरानी, पिता—श्री सेवक राम अमरानी,
पता—अमर कुटीर, कटोरा तालाब,
डॉ. वाधवानी के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

विरूद्ध

रायपुर विकास प्राधिकरण,
द्वारा—मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
पता—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :—

(1) श्री आदित्य श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
(2) श्री अंशुल मिश्रा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—''कौशल्या माता विहार'' रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— **PCGRERA190618000236**

आदेश
(दिनाँक—26 / 12 / 2025)

आवेदकगण श्री विजय राजानी, पिता—श्री डी.एम. राजानी, पता—गुरूद्वारा के पास, लाखे नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.), श्री प्रदीप प्रीतवानी, पिता—श्री जोतमल प्रीतवानी, पता—मकान नं.—14, सेक्टर—02, खुशी विहार, अवंती विहार, जिला—रायपुर (छ.ग.) एवं श्री राजेश अमरानी, पिता—श्री सेवक राम अमरानी, पता—अमर कुटीर, कटोरा तालाब, डॉ. वाधवानी के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू—संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ङ (FORM-M) में आवेदन कर

अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि आवेदक की भूमि खसरा नं.–151/19, 151/20 एवं 151/21 क्षेत्र 0.378 हेक्टेयर, ग्राम–डूंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.) को अनावेक के औपचारिक रूप से कमल विहार के नाम से प्रसिद्ध ''कौशल्या माता विहार'' स्कीम 04 के भाग के रूप में घोषित किया गया था। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा 2015 की अपील क्रमांक–57–69–5770 एवं सिविल अपील क्रमांक–5771–5775 दिनाँक 29.07.2015 में पारित निर्णय के कारण उपरोक्त भूमि अनावेदक के उपरोक्त योजना से पृथक कर दी गई है, जिसके पश्चात् अनावेदक के संचालक मण्डल के बैठक दिनाँक 05.01.2021 के प्रस्ताव से 10(1) में अनावेदक द्वारा योजना के अपने विकसित भूखण्डों के विनिमय का निर्णय लिया गया था, जिसका क्षेत्र आवेदक के उपरोक्त भूमि के विचारण में आवेदक के पूर्वकथित भूमि के समतुल्य होगा तथा उपरोक्त बैठक में अवधारित निर्णय के अनुसार एवं अनुपालन में आवेदक एवं अनावेदक संविदा किये गये तथा अपने संबद्ध भूमियों का विनिमय किये तथा आवेदक एवं अनावेदक के मध्य दिनाँक 15.06.2022 को हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया गया और उसे दिनाँक 07.07.2022 को पंजीकृत किया गया। हस्तांतरण विलेख दिनाँक 15.06.2022 के कारण आवेदक के ग्राम–डूंडा, जिला–रायपुर (छ.ग.) की भूमि खसरा क्रमांक–151/19,20,21 विनिमय में अनावेदक द्वारा योजना के विभिन्न सेक्टरों में 11 भूखण्डों को आवेदक को आबंटित किया गया है और साथ में प्रत्येक भूखण्ड के लिये 210 रूपये वर्गफीट विकास शुल्क लिया गया, इसलिये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–2(घ) के अंतर्गत आबंटिती है और रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत संरक्षण का हकदार है।

आवेदक द्वारा हस्तांतरण विलेख दिनाँक 15.06.2022 के प्रसंविदा में भरोसा करके योजना के भूखण्ड जिसे आवेदक द्वारा विनिमय में प्राप्त किया गया था, कभी अनावेदक द्वारा दूसरे किसी व्यक्ति को कभी विक्रय नहीं करेगा अथवा विक्रय करने के लिये राजी नहीं होगा तथा अनावेदक द्वारा अपने वेबसाईट तथा उक्त प्रोजेक्ट योजना के 11 भूखण्डों में अनावेदक से अपने भूमि के बदले/क्रय किये गये भूखण्डों के हस्तांतरण विलेख में यथा उपबंधित ले–आउट प्लॉन तथा अन्य प्रस्तावित विशिष्टियों के अंतर्गत उसमें उल्लेखित वचनों तथा दायित्वों के अनुपालन की विधिक प्रत्याशा से किये गये थे। अनावेदक द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनाँक 15.06.2022 को 11 भूखण्ड आवेदक को आबंटित किये गये थे और अनावेदक के राजस्व अधिकारी (तहसीलदार) द्वारा कौशल्या माता विहार योजना, रायपुर विकास प्राधिकरण के कार्यकारी इंजीनियर को पत्र प्रेषित किया गया एवं आदेशित किया गया कि जब आवेदक उसके सामने इस पत्र और हस्तांतरण विलेख की प्रति सहित भूखण्डों का आधिपत्य प्राप्त करने के लिये प्रस्तुत हो तो योजना के सभी 11 भूखण्डों का आधिपत्य सीमांकित और सुपुर्द किया जाये, जिसमें

तहसील एवं जिला–रायपुर में ग्राम–टिकरापारा के खसरा क्रमांक–664 एवं 651 में स्थित योजना के सेक्टर के भूखण्ड क्रमांक–डी–73 शामिल और सभी 11 भूखण्डों के लिये हस्तांतरण विलेख दिनाँक 15.06.2022 को निष्पादित किया गया था। हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के पश्चात् अनावेदक प्राधिकारी तहसीलदार/राजस्व अधिकारी द्वाारा आधिपत्य प्रमाण पत्र योजना के सेक्टर–1 भूखण्ड क्रमांक–डी–73 के लिये दिनाँक 21.09.2022 को जारी किया गया है। सम्यक सीमांकन एवं सर्तकता के पश्चात् आधिपत्य प्रतिवेदन जारी करके दिनाँक 15.04.2025 को तहसील एवं जिला–रायपुर के ग्राम–टिकरापारा के खसरा क्रमांक–664 एवं 651 की भूमि का कब्जा आवेदक को सुपुर्द कर दिया गया था एवं योजना के सेक्टर–01 का भूखण्ड क्रमांक–डी–73 का आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् अनावेदक के अभिलेख में आवेदक के नाम को नामांतरित किया गया था और उक्त भूखण्ड अभी भी अनावेदक के अभिलेखों में उसके नाम से है। दिनाँक 18.09.2024 को आवेदक द्वारा अनावेदक को यह बताते हुये पत्र प्रेषित किया गया था कि कोई श्रीमती रूही अग्रवाल तहसील एवं जिला–रायपुर के ग्राम–टिकरापारा के खसरा क्रमांक–585 के भाग में स्थित सेक्टर–1 के भूखण्ड क्रमांक–ई–1 की स्वामी भूखण्ड–डी–73 में दावा कर रही है, जो उसी गांव के भूखण्ड क्रमांक–ई–1 खसरा क्रमांक–664, 651 के भाग में स्थित है। फिर भी समस्या को हल करने के लिये अनावेदक द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया था कि अनावेदक प्राधिकारी के पत्र दिनाँक 19.07.2024 के आवेदक के जानकारी में आने से आघात लगा, जो जिला–रजिस्ट्रार को लिखा गया था, जिसमें अनावेदक द्वारा योजना के सेक्टर–01 भूखण्ड क्रमांक–डी–73 से संबंधित कोई दस्तावेज पंजीकृत न करने का निवेदन किया गया था, क्योंकि योजना के सेक्अर–01 के भूखण्ड क्रमांक–डी–73 से संबंधित किसी विलेख का अन्य पंजीयन वर्जित/प्रतिबंधित है। आवेदक के परिवाद पत्र दिनाँक 18.09.2024 के पश्चात् अनावेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक–ई–1 के लिये अपने अभिलेखों की खोज किया गया और कोई मूल नस्ती नहीं पाया गया था, उसके लिये आंतरिक नोटशीट प्रारंभ की गई, जिसमें अनावेदक अधिकारी द्वारा यह सप्रेक्षित किया गया था कि वर्तमान में पुनरीक्षण ले–आउट के अनुसार भूखण्ड क्रमांक–ई–1 पुनरीक्षण श्री अभय धाड़ीवाल के नाम से है। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि श्री अभय धाड़ीवाल द्वारा योजना के सेक्टर–01 के भूखण्ड क्रमांक–ई–1 का आबंटन अनावेदक प्राधिकारी द्वारा विक्रय विलेख दिनाँक 17.11.2020 के कारण प्राप्त किया गया था। यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि श्री अभय धाड़ीवाल के विक्रय विलेख में संलग्न ले–आउट से भूखण्ड है। तहसील एवं जिला–रायपुर के टिकरापारा ग्राम के खसरा क्रमांक–586/6 एवं 580/7 में परिलक्षित होता है। अनावेदक प्राधिकारी द्वारा सेक्टर–01 के पुनरीक्षण ले–आउट के अनुसार विक्रय विलेख दिनाँक 15.07.2025 द्वारा पूर्व भूखण्ड क्रमांक–ई–1 क्षेत्रफल 251.35 वर्गमीटर को श्री संदीप अग्रवाल को आबंटित किया

गया था, जिसमें सेक्टर–1 का भूखण्ड क्रमांक–ई–1 खसरा क्रमांक–585 ग्राम–टिकरापारा में स्थित था और बाद में पुनः अनावेदक प्राधिकारी द्वारा योजना के सेक्टर–1 का ले–आउट में 5वाँ पुनरीक्षण किया गया और भूखण्ड क्रमांक–ई–1 को खसरा क्रमांक–580/6 एवं 580/7 में स्थानांतरित करवा दिया गया। भूखण्ड क्रमांक–ई–1 का क्षेत्र 519.60 वर्गमीटर है और उसे विक्रय विलेख दिनाँक 07.11.2020 के द्वारा पुनः श्री अभय धाड़ीवाल को आबंटित कर दिया गया है, इसलिये भूखण्ड क्रमांक–ई–1 से व्यक्तियों को आबंटित किया गया प्रथम श्री संदीप अग्रवाल को और दूसरे श्री अभय धाड़ीवाल को। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि सेक्टर–01 के ले–आउट पुनरीक्षण 03, 05 एवं 07 के अनुसार भूखण्ड क्रमांक–सी–73 केवल खसरा क्रमांक–651 एवं 664 ग्राम–टिकरापारा में है और अन्य भूखण्ड जो डी–73 के उक्त स्थिति में है, केवल डी श्रृंखला के है, श्रृंखला ''ई'' के कोई भूखण्ड वहाँ नहीं है। यहाँ यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक प्राधिकारी द्वारा सम्यक सीमांकन एवं सावधानी के पश्चात् वर्ष 2022 में भूखण्ड क्रमांक–डी–73 को आबंटित किया गया है और उसका आधिपत्य दिनाँक 15.04.2024 को सुपुर्द किया गया था। अनावेदक प्राधिकारी द्वारा विभिन्न क्षेत्र के ई–1 को दो भिन्न व्यक्ति का आबंटित करके गंभीर त्रुटि कारित किया गया है और अपनी गंभीर त्रुटि को छिपाने के लिये भूखण्ड क्रमांक–ई–01 के प्रथम आबंटिती को गुमराह कर रहा है और भूखण्ड क्रमांक–डी–73 ही ई–1 है और अनावेदक अपने आपको बचाना चाहता है। अनावेदक द्वारा गलत तरीके से और जान–बूझकर सेक्टर–01 भूखण्ड क्रमांक–ई–01 को पहले भी श्री धाड़ीवाल को दूसरी बार श्री संदीप को आबंटित कर दिया गया और तदुपरांत श्री संदीप अग्रवाल द्वारा उसी भूखण्ड को श्रीमती रूही अग्रवाल को विक्रय कर दिया गया था। भूखण्ड क्रमांक–ई–01 का क्षेत्र 2709 वर्गफीट है तथा भूखण्ड क्रमांक–डी–73 का क्षेत्र 2722 वर्गफीट है और स्थल का क्षेत्रफल ठीक बिल्कुल 2722 वर्गफीट है, अपने मूल को छिपाने के लिये उन्होंने छिपाने के लिये उन्होंने भूखण्ड–डी–73 को ई–01 के रूप में बनाया गया है, क्योंकि क्षेत्र लगभग वहीं है। यहाँ यह उल्लेखित करना प्रासंगिक है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को भूखण्ड क्रमांक–डी–73 के स्थान पर दूसरा भूखण्ड चुनने का विकल्प दिया गया है और समस्या को हल करने के लिये आवेदक द्वारा अनावेदक के समक्ष सेक्टर–15बी में ट्रांसफार्मर यार्ड के लिये आरक्षित भूमि को आबंटित करने के लिये शर्त रखी गई थी, उसे भी अनावेदक प्राधिकारी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया। अनावेदक प्राधिकारी द्वारा जान–बूझकर आवेदक का उसको आबंटित योजना के सेक्टर–01 में भूखण्ड क्रमांक–डी–73 का शांतिपूर्ण आधिपत्य प्रदान करने का निवेदन नजरअंदाज कर दिया गया और अनावेदक प्राधिकारी द्वारा भूखण्ड क्रमांक–डी–73 का न तो शांतिपूर्ण आधिपत्य दिया गया और न ही समस्या का हल किया गया। इसके स्थान पर अनावेदक द्वारा जिला रजिस्ट्रार, रायपुर (छ.ग.) को लिखे गये पत्र दिनाँक 19.07.2024 के

कारण भूखण्ड क्रमांक–डी–73 के संव्यवहार में प्रतिबंध लगा दिया गया। अनावेदक का कार्य गैर–कानूनी, विद्वेषपूर्ण, विभेदकारी और जानबूझकर मिथ्या प्रतिरूपण की कोटि में आता है। अनावेदक द्वारा न केवल बिना आबंटिती को उचित नोटिस दिये ले–आउट को बदलकर जान–बूझकर परेशानी उत्पन्न कर दिया गया है, अपितु उसने उसी भूखण्ड को दो व्यक्तियों को आबंटित कर दिया गया है एवं अपनी गलती छिपाने के लिये और श्रीमती रूही अग्रवाल को गुमराह करने के लिये और विषय से अपना पीछा छुड़ाने एवं खसरा नम्बर का विवाद के रूप में बनाने के प्रयत्न में उसने भूखण्ड क्रमांक–डी–73 को ई–1 के रूप में घोषित किया गया, जो वस्तुतः योजना के सेक्टर–01 के ले–आउट के लापरवाही पूर्ण पुनरीक्षण द्वारा उद्भुत हुई थी। अनावेदक प्राधिकारी द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–14 के उल्लंघन में ले–आउट में परिवर्तन किया गया है और आवेदक के शांतिपूर्ण आधिपत्य में व्यवधान हुआ है। उसके कृत्यों से आपराधिक अभिवास गठित होता है। आवेदक को तंग करने, धोखा देने एवं छल करने के आशय से प्रवर्तित होकर लुटेरे के लक्षण के समरूप व्यवहार है। अनावेदक द्वारा उक्त भूखण्ड में अपने लिये मकान बनाने के आवेदक के विधिक अधिकारों से उसे वंचित कर दिया गया है। इस प्रकार विश्वास, निष्पक्षता एवं साम्या के सिद्धांतों का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। जिला–रजिस्ट्रार, रायपुर (छ.ग.) को लिखे पत्र दिनाँक 09.07.2024 को वापस लेते हुये कौशल्या माता विहार के सेक्टर–01 के भूखण्ड क्रमांक–डी–73 का शांतिपूर्ण आधिपत्य आवेदक को बहाल करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने एवं अन्य अनुतोष दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत परिवाद भ्रामक धारणा पर आधारित सार रहित एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत संधारणीय नहीं है। अनावेदक द्वारा बिनी किसी स्वैच्छिक मिथ्या निरूपण या कपटपूर्ण आशय के प्रयोज्य ले–आउट पुनरीक्षणों एवं सक्षम प्राधिकारियों के आदेशों, अपने बोर्ड के निर्देशों से सर्वथा अनुपालन में कृत्य किया गया है। आवेदकगण को कौशल्या माता विहार योजना के अंतर्गत उनके भूमि के स्थान पर पूर्व में ही भूखण्डों को आबंटित कर दिया गया है और हस्तांतरण विलेख दिनाँक 15.06.2022 पारस्परिक सहमति से निष्पादित किया गया है, इसलिये रेरा प्रावधानों का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है। भूखण्ड क्रमांक–डी–73 एवं सेक्टर–01 के ई–01 के संबंध में कथित विवाद

ले–आउट पुनरीक्षण तथा खसरा क्रमांकों के आधिपत्यपन के कारण उत्पन्न हुआ है, न कि अनावेदक के दोहरे आबंटन या छल कृत्य के कारण उत्पन्न हुआ है। अनावेदक प्राधिकारी द्वारा पूर्व ही आंतरिक सत्यापन होने तक भूखण्ड क्रमांक–डी–73 से संबंधित किसी दस्तावेज के अंपजीयन का निवेदन करते हुये जिला–पंजीयक को संसूचना दिनाँक 19.07.2024 जारी किया गया है, तद्द्वारा सम्यक सर्तकता का प्रयोग किया गया है। परिवाद में सर्वे एवं राजस्व अभिलेखों की विस्तृत परीक्षा की अपेक्षा करते हुये तथ्य एवं हक का मिश्रित प्रश्न अन्तर्निहित है, इसलिये रेरा अधिनियम की धारा–31 के अंतर्गत प्राधिकरण के सीमित क्षेत्राधिकार के अंतर्गत न्याय निर्णीत नहीं किया जा सकता है। कौशल्या माता विहार सेक्टर–01 के अभिलेखों का जाँच के अनुक्रम के दौरान यह पाया गया था कि स्वीकृत ले–आउट नक्शें में बार–बार के संशोधनों के कारण तथा परिणाम स्वरूप भूखण्डों के पुर्नक्रमांकित होने से सेक्टर–01 भूखण्ड क्रमांक–डी–73 असावधानी के कारण विक्रय सूची में सम्मिलित हो गया था। इस असावधानी से युक्ल भूल के कारण भूखण्ड क्रमांक–डी–73, सेक्टर–01 श्री विजय राजानी को आबंटित हो गया था। यह उल्लेखित करना प्रासंगिक है कि आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड क्रमांक–डी–73 के स्थान पर दूसरा भूखण्ड स्वीकार करने की अपनी लिखित सहमति पूर्व ही दिया जा चुका है। यह तथ्य विधिवत् रूप से विभागीय पत्राचार एवं फाईल नोट दिनाँक 01.10.2024 तथा संबंधित आदेशों में अभिलिखित है। सामयिक स्थिति के अनुसार भूखण्ड क्रमांक–डी–73 सेक्टर–01 श्री संदीप अग्रवाल का आबंटित है। उक्त भूखण्ड का वर्तमान आबंटिती श्रीमती रूही अग्रवाल है, जिससे उक्त संपत्ति को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा क्रय किया गया है। उक्त आबंटन एवं वाद का अंतरण विभागीय अनुमोदनों एवं प्रयोज्य नियमों के समरूप है। भूखण्ड क्रमांक–ई–1, सेक्टर–1 पंजीयन अभिलेखों तथा रायपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी अनुमोदन आदेशों के अनुसार श्री अभय धाड़ीवाल के नाम विधिवत् पंजीकृत है। यह तथ्य अभिलेख के पेज 5 से 8 कार्यवाही फाईल एवं स्वीकृत आदेशों, आंतरिक नोटसों से संपुष्ट होताहै तथा कौशल्या माता विहार योजना सेक्टर–01 के अंतर्गत आबंटन की सही एवं यथार्थ स्थिति को परिलक्षित करता है।

अनावेदक द्वारा कंडिका वार जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.1 की विषयवस्तु आंशिक रूप से स्वीकृत है। भूमि को पारस्परिक सहमति से हस्तांतरण विलेख दिनाँक 15.06.2022 द्वारा विनिमय किया गया है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.2 की विषयवस्तु स्वीकृत है कि 11 भूखण्डों को आवेदकगण को आबंटित किया गया था। रेरा के अंतर्गत किसी अधिकारों से वंचित किये जाने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.3 की विषयवस्तु बिना अनुमोदन के किसी तृतीय पक्षकार को कोई विक्रय अथवा अन्य संक्रामण नहीं किया गया था। ले–आउट पुनरीक्षणों से विधिपूर्वक अनुमोदित किया गया था। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.4

की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। आधिपत्य प्रमाण पत्र दिनाँक 21.09.2022 को सम्यक रूप से जारी किया गया था। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.5 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। नामांतरण एवं आधिपत्य सम्यक प्रक्रिया से किया गया था, विवाद केवल सर्वे मैपिंग से संबंधित है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.6 की विषयवस्तु को स्वीकार किया गया है कि पत्र दिनाँक 18.09.2024 की प्राप्ति स्वीकार्य है। स्पष्ट किया जाता है कि विवाद में ले–आउट के आधिपत्यपन के कारण उत्पन्न हुआ है, न कि किसी कपटपूर्ण कृत्य के कारण। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.7 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। सभी ले–आउट अभिलेख सुरक्षित है। भूखण्ड क्रमांक–ई–1 तथा डी–73 पुनरीक्षण के पश्चात् विभिन्न खसरा नम्बरों में है। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.8 से 4.10 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। ले–आउट पुनरीक्षण सांविधिक प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित थे। कोई दोहरा आबंटन नहीं हुआ था। पांचवाँ एवं सातवाँ पुनरीक्षण के कारण भ्रम की स्थिति उत्पन्न हुई थी। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.11 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। सभी संसूचनाओं पर विधिवत् कार्य किया गया था। आवेदकगण से सत्यापन की प्रतीक्षा करने की सलाह दी गई थी। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–4.12 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया गया है। कोई विद्वेष या भेदभाव नहीं है। अनावेदक विधिपूर्ण रीति से और पारदर्शिता पूर्ण रीति से कार्य किया गया है। रेरा अधिनियम की धारा–14(2)(ii) के अंतर्गत विकासकर्ता या प्राधिकरण को सक्षम प्राधिकारी से विधिवत् अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् ले–आउट या विकास योजना में परिवर्तमन करने के लिये अनुमति प्राप्त है। इस प्रकरण में पालन किया गया है। आवेदक का अधिकार निष्पदित हस्तांतरण विलेख और आधिपत्य प्रमाण पत्र के अंतर्गत संरक्षित है। कोई अवशिष्ट भूमि अथवा ले–आउट संबंधित विवाद स्वरूप में प्रशासनिक है और अधिनियम की धारा–18 के अंतर्गत कोई उल्लंघन गठित नहीं होता है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–88 के अंतर्गत सद्भाव में कृत्य किया गया है, इसलिये कोई दाण्डिक या क्षतिपूर्ति की कार्यवाही का आहवान नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदकगण का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदकगण को वांछित अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदकगण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा 31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया एवं प्राधिकरण से याचना की गई कि प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को आवेदक के पक्ष में शांतिपूर्ण आधिपत्य पुनर्स्थापन प्लॉट नंबर डी 03 कौशल्या विहार के लिए निदेश प्रदान किया जाए।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01(i) क्या आवेदक को अनावेदक के विरूद्ध आवेदन प्रस्तुत करने की पात्रता है? के विनिश्चयन का आधारः–** अधिनियम की धारा–31 का उद्धरण निम्मानुसार हैः–

''प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना–(1)कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा। स्पष्टीकरण–इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, 'व्यक्ति' के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। (2)उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए।'

चूँकि अधिनियम व्यथित व्यक्ति संप्रवर्तक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, अतः अधिनियम की धारा–31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत करने की पात्रता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01(ii) क्या आवेदक अनावेदक का आबंटिती है? के विनिश्चयन का आधारः– अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम की धारा–02(डी) में आबंटिती की परिभाषा दी गई है, जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''किसी भू–संपदा परियोजना के संबंध में '''आबंटिती'' से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो वाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है। इसके अंतर्गत किंतु ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है।''

अनावेदक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत भू–संपदा डी 73 को अनावेदक द्वारा कनवेयंस डीड जो कि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित हुआ के

माध्यम से अंतरित किया गया है, परिभाषा अनुसार या अन्यथा अंतरित का उल्लेख किया गया है, जिसके अनुसार आवेदकगण आबंटिती है और अनावेदक एवं आवेदकगण के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01(3) क्या आवेदक एवं अनावेदक के किसी कृत्य से अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन हुआ है, जिसके लिए प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।? के विनिश्चयन का आधारः– अधिनियम की धारा–31 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना–(1)कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा। स्पष्टीकरण–इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, 'व्यक्ति' के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। (2)उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए।''

उक्त प्रावधान अनुसार कोई भी व्यथित व्यक्ति किसी संप्रवर्तक के विरूद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, आवेदकगण द्वारा आवेदन के याचना खंड में प्रश्नगत भू–संपदा डी–73 सेक्टर–01 कौशिल्या माता विहार के आधिपत्य (कब्जा) के शांतिपूर्ण पुर्नस्थापन (To restore the peace full possession of the complainant) कि अनुतोष याचना की गई है। प्राधिकरण द्वारा पृच्छा किए जाने पर आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क किया गया कि यद्यपि कब्जा पुर्नस्थापन के संबंध में अधिनियम में कोई विशिष्ट प्रावधान नहीं है, किंतु अधिनियम की धारा–34 प्राधिकरण के कृत्य के अधीन इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित किया जा सकता है, अधिनियम की धारा–34(च) एवं 34(ज) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

34(च)–इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू–संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करना।

34(ज)–ऐसे अन्य कृत्य करना जो, समुचित सरकार द्वारा प्राधिकरण को सौंपे जाएं और जो इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए आवश्यक हों।

प्रतिफल प्राप्त करने पर आबंटिती/क्रेता को आधिपत्य प्रदान करना, अधिनियम की धारा–11(4)(क) अनावेदक पक्ष का दायित्व है। किंतु आवेदकगण

द्वारा कब्जा पुनर्स्थापन (restoration of possession) का आवेदन किया गया है, इससे स्पष्ट है, कि अधिनियम की धारा–11(4)(क) के उल्लंघन के संदर्भ में आवेदन नहीं दिया गया है, अतः आवेदकगण का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि अधिनियम की धारा–34 के अधीन प्राधिकरण द्वारा आवेदन के संदर्भ में आदेश पारित किया जा सकता है, समुचित सरकार द्वारा अधिनियम की धारा–34(ज) के अधीन इस निमित्त प्राधिकरण को दायित्व भी नहीं सौंपा गया है, अस्तु प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि कब्जा पुनर्स्थापन को लेकर किए गए आवेदन पर प्राधिकरण को अधिनियम के प्रावधान के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवेदन पत्र के निराकरण न होने के कारण आवेदन निरस्त किया जाना उचित प्रतीत होता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– विचारण की आवश्यकता नहीं है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि आवेदन पत्र पर प्राधिकरण द्वारा विचारण नहीं किया जा रहा है, अस्तु प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में न होने के कारण निरस्त किया जाता है।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	**(संजय शुक्ला)**
सदस्य	अध्यक्ष