छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 145 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-02774**

आवेदक : श्री इन्दु भूषण कुमार सिंग, पिता–के.एम.सिंग, पता–फ्लैट क्रमांक–502, ब्लॉक–ए, सूर्या रेसीडेन्सी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) विरूद्ध बिल्टेक इंजीनियर्स प्रा.लि., पता–चतुर्थ तल, सूर्या ट्रेसर आइसलैण्ड मॉल, जुनवानी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''सूर्या रेसीडेन्सी'' पता–भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
01/08/2025	– प्रकरण प्रस्तुत । – आवेदिका द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदक द्वारा प्रारंभ में आवेदिका द्वारा अपनी शिकायत में उठाये गये प्रत्येक कथन को अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि आवेदिका द्वारा प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01551 में पारित आदेश का अनुपालन करने के लिये अनावेदक को निर्देश देने की मांग करते हुये तत्काल शिकायत प्रस्तुत की गई है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई तत्काल शिकायत प्रारंभ से ही स्वीकार नहीं है। क्योंकि यह सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–11 में उल्लेखित Res Judicata के सिद्धांत द्वारा वर्जित है। आवेदिका द्वारा मांगी गई राहत पर प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 30.06.2022 के आदेश के तहत् प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2021-01551 में पूर्व ही सुनवाई की जा चुकी है और निर्णय लिया जा चुका है। यह विधि का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि यदि उसी मुद्दे से संबंधित कोई पूर्व वाद पूर्व भी सुना जा चुका है, जो सीधे और मूलतः उन्हीं पक्षों के मध्य का मुद्दा रहा है, तो उसी पक्ष के मध्य किसी दावे के संबंध में बाद में किया जाने वाला वाद वर्जित है। यह सिद्धांत सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–11 में प्रदान किया जाता है। अनावेदक का कथन है कि चूँकि वर्तमान शिकायत में आवेदिका द्वारा उठाये गये मुद्दों पर प्राधिकरण द्वारा पूर्व ही सुनवाई की जा चुकी है	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 145 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-02774**

आवेदक : श्री इन्दु भूषण कुमार सिंग, पिता–के.एम.सिंग, पता–फ्लैट क्रमांक–502, ब्लॉक–ए, सूर्या रेसीडेन्सी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) विरूद्ध बिल्टेक इंजीनियर्स प्रा.लि., पता–चतुर्थ तल, सूर्या ट्रेसर आइसलैण्ड मॉल, जुनवानी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''सूर्या रेसीडेन्सी'' पता–भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	और निर्णय दिया जा चुका है, इसलिये आवेदिका को वर्तमान शिकायत RES JUDICATA के सिद्धांत द्वारा वर्जित है, इसलिये इसे इसी स्तर पर खारिज जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त यह भी कहा गया है कि पूर्व से ही एक एसोसियेशन मौजूद है। सूर्या रेसीडेन्सी पब्लिक वेलफेयर एसोसियेशन के नाम से अनावेदक के सूर्या रेसीडेन्सी प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा एक वैध रूप से पंजीकृत हाउसिंग सोसायटी बनाई गई है। आबंटितियों की उक्त सोसायटी वर्तमान अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व के प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01551 में अनावेदक पक्ष रही है। दिनाँक 30.06.2022 के आदेश के अनुसार वर्तमान अनावेदक को प्राधिकरण के आदेश का पालन करने और आबंटितियों के संघ द्वारा प्रतिनिधित्व की गई पूरी परियोजना के लिये आदेश में बताई गई सुविधायें प्रदान करने का निर्देश दिया गया था। वर्तमान शिकायत प्राधिकरण के आदेश के निष्पादन की मांग करते हुये प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार यह गैर–सहायक है। क्योंकि इसे केवल न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत अलग निष्पादन कार्यवाही के तहत् ही सुना गया और तय किया जा सकता है। इस प्रकार आवेदिका की वर्तमान शिकायत गैर–सहायक है और इसे प्रारंभिक स्तर में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदन की कंडिका–4 को इस सीमा तक अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के दिनाँक 30.06.2022 के आदेश का अनुपालन किया गया है। प्राधिकरण के आदेश के अनुसार क्लब हाउस परियोजना के आबंटितियों द्वारा सदस्यता शुल्क प्रदान करने पर अनावेदक द्वारा क्लब हाउस का निर्माण	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 145 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-02774**

आवेदक : श्री इन्दु भूषण कुमार सिंग, पिता–के.एम.सिंग, पता–फ्लैट क्रमांक–502, ब्लॉक–ए, सूर्या रेसीडेन्सी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) विरूद्ध बिल्टेक इंजीनियर्स प्रा.लि., पता–चतुर्थ तल, सूर्या ट्रेसर आइसलैण्ड मॉल, जुनवानी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''सूर्या रेसीडेन्सी'' पता–भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया जाना था। आबंटितियों द्वारा सदस्यता शुल्क प्रदान करने से इंकार कर दिया गया है, इस प्रकार अनावेदक द्वारा कोई क्लब हाउस नहीं बनाया जा सका, भले ही अनावेदक इसके निर्माण के लिये प्रतिबद्ध है। अनावेदक प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन के लिये आबंटितियों के संघ सूर्या रेसीडेन्सी पब्लिक वेलफेयर एसोसियेशन, जो परियोजना के आबंटितियों का प्रतिनिधि निकाय है, के साथ बातचीत कर रहा है। अनावेदक एवं सूर्या रेसीडेन्सी पब्लिक वेलफेयर एसोसियेशन के मध्य कई बैंठकों और चर्चाओं के पश्चात् अनावेदक द्वारा क्लब हाउस के निर्माणन करने और सोलर गीजर सुविधा की स्थापना के बदले सोसायटी को रूपये 50 लाख की मुआवजा राशि प्रदाय करने पर सहमति व्यक्त की गई है, जिस पर सोसायटी द्वारा दिनाँक 26.04.2025 को आयोजित अपनी वार्षिक आम बैठक में सहमति व्यक्त की गई है और इसकी पुष्टि की गई है, जिसमें इसके अधिकांश सदस्यों द्वारा भाग लिया गया और इसे मंजूरी दी गई। अनावेदक द्वारा शिकायत की कंडिका–5 को इस कारण से अस्वीकार किया जाता है कि इसमें दी गई राहत आवेदिका द्वारा मांग गई राहत निष्पादन कार्यवाही की प्रकृति की है और मांगी गई राहतों का अनुपालन अनावेदक द्वारा सूर्या रेसीडेन्सी पब्लिक वेलफेयर एसोसियेशन को मुआवजा देकर पूर्व ही कर दिया गया है, जो कि सूर्या रेसीडेन्सी परियोजना के आबंटितियों का पंजीकृत संघ है और अनावेदक द्वारा आगे कोई अनुपालन नहीं किया गया है। उपरोक्त के आधार पर अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि उसने प्राधिकरण के दिनाँक 30.06. 2022 के आदेश का पूर्व ही अनुपालन कर लिया गया है और आवेदिका की शिकायत RES JUDICATA के सिद्धांत द्वारा वर्जित है। इसके अतिरिक्त शिकायत की प्रकृति निष्पादन कार्यवाही की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है, इसलिये इसका निर्माण केवल प्राधिकरण के निष्पादन प्राधिकारी द्वारा ही किया जा सकता है। इस प्रकार वर्तमान शिकायत को इस स्तर पर खारिज किया जा सकता है, इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत पर विचार भी नहीं किया जा सकता है और इसे खारिज कर दिया जाना चाहिये। प्रकरण में उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत आपत्ति एवं आपत्ति पर जवाब के अध्ययन एवं प्रस्तुत तर्क के परिशीलन के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नांकित विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किए जाते हैः– 1 क्या प्रकरण में पूर्व निर्णय Res Judicata का सिद्वांत लागू होगा एवं आवेदन विचारण योग्य नहीं है? – **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** प्रकरण में प्रस्तुत आवेदन का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में पूर्व में प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2021-01551 में उठाये गये विवाद से समान प्रकृति की है, जिसमें सूर्या रेसीडेन्सी पब्लिक वेलफेयर एसोसियेशन द्वारा सभी आबंटितियों की ओर से प्रतिनिधित्व करते हुये विवादित विषय पर सुनवाई पूर्ण कर निर्णय दिनाँक 30.06.2022 को पारित किया जा चुका है। यद्यपि वर्तमान आवेदक श्री इंदू भूषण कुमार सिंह उस पूर्व वाद के पक्षकार नहीं थे, तथापि यह ध्यान देने योग्य है कि पूर्व वाद में वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा समस्य आबंटितियों के हित में कार्रवाई की गई थी। अतः उक्त निर्णय सभी आबंटितियों वर्तमान एवं संभावित पर बाध्यकारी है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 145 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-02774**

आवेदक : श्री इन्दु भूषण कुमार सिंग, पिता–के.एम.सिंग, पता–फ्लैट क्रमांक–502, ब्लॉक–ए, सूर्या रेसीडेन्सी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) विरूद्ध बिल्टेक इंजीनियर्स प्रा.लि., पता–चतुर्थ तल, सूर्या ट्रेसर आइसलैण्ड मॉल, जुनवानी, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''सूर्या रेसीडेन्सी'' पता–भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इस स्थिति में आवेदनकर्ता की वर्तमान शिकायत पर विचार किया जाना विधिक रूप से असंगत है। यह प्रकरण नागरिक प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–11 की व्याख्या–6 (Explanation VI) के अंतर्गत Res Judicata के सिद्धांत द्वारा बाधित है। व्याख्या–6 के अनुसार :– ''जहाँ व्यक्ति सार्वजनिक अधिकार या साझे निजी अधिकार पर सद्भावपूर्वक मुकदमा करता है, ऐसे सभी व्यक्ति जो उसे अधिकार में हित रखते हैं, उन्हें ऐसा माना जाएगा कि वे उसी के अधीन दावा कर रहे हैं।'' अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को विचारणीय न मानते हुये Res Judicata के अंतर्गत इसे निरस्त किया जाता है। सही/– **(संजय शुक्ला)** **अध्यक्ष**	