छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–05 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02140**

आवेदक :– श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता–छठवाँ तल, दुकान क्रमांक–619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स, द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नागवानी, पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'', पता–टिकरापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/05/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री अजय शर्मा उपस्थित। – अनावेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री अनिर्बान दास गुप्ता उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 सिविल प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि आवेदकगण द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–31 अंतर्गत माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है; आवेदक क्रमांक–01 एवं आवेदक क्रमांक–02 द्वारा क्रमशः दुकान क्रमांक–619 तथा 620 के लिये दिनाँक 05.12.2013 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। उसी समय स्वामित्व सुनिश्चित कर लिया था एवं ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'' नामक व्यवसायिक कॉम्पलेक्स में दोनों इकाइयों का आधिपत्य ले लिया था। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष विधि के अंतर्गत समय बाधित है एवं माननीय प्राधिकरण के समक्ष संधारणीय नहीं है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश–07 नियम–11 में उल्लेखित आज्ञापक उपबंधों के अनुसार जो वाद पत्र के खारिजी से संव्यवहार करते है, विधि के अनेक सिद्धांतों पर आधारित है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–05 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02140**

आवेदक :– श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता–छठवाँ तल, दुकान क्रमांक–619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स, द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नागवानी, पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'', पता–टिकरापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उपरोक्त आदेश में वाद पत्र के खारिज करने के लिये उपबंधों को निम्न रूप में दिया गया है :– वाद पत्र को निम्नलिखित स्थितियों में खारिज कर दिया जायेगा :– (1) जहाँ वाद कारण प्रकट नहीं होता है, (2) जहाँ दावाकृत अनुतोष का कम मूल्य आंकलित किया गया है और वादी, न्यायालय द्वारा नियत समय के अंदर मूल्यांकन सही करने के लिये न्यायालय द्वारा अपेक्षा करने पर ऐसा करने में वादी असफल रहता है। (3) जहाँ दावा किये गये अनुतोष का उचित रूप से मूल्यांकन किया गया, परन्तु वाद पत्र अपर्याप्त रूप से लगे स्टाम्प पेपर पर लिखित है और न्यायालय द्वारा नियत समय के भीतर अपेक्षा किये जाने पर वादी अपेक्षित स्टाम्प पेपर आपूर्ति करने में असफल रहता है। (4) जहाँ वाद पत्र में अभिकथन से वाद किसी विधि द्वारा समय बाधित होना प्रतीत होता है। (5) जहाँ दो प्रतियों में प्रस्तुत नहीं किया जाता है। (6) जहाँ आवेदक नियम–9 के उपबंधों का अनुपालन करने में असफल रहता है। जबकि आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष उक्त परिवाद को वर्ष 2024 में प्रस्तुत किया गया है अर्थात् आधिपत्य दिनाँक से 11 वर्ष पश्चात् उक्त परिवाद को प्रस्तुत किया गया है, जो परिसीमा द्वारा बाधित है। माननीय प्राधिकरण द्वारा अपने अद्यतन निर्णयों में प्रकरण को उनके गुण–दोष पर न्याय निर्णीत करने के पूर्व परिवाद के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संधारणीयता के संबंध में परिसीमा के उपबंधों का समर्थन किया गया है। यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि वाद पत्र के खारिज करने के प्रश्न पर विचार करते समय न्यायालय को केवल वाद पत्र का अनुशीलन करने की आवश्यकता है तथा अनुशीलन मात्र यह पूरी तरह स्पष्ट हो जाता है कि परिवाद परिसीमा द्वारा बाधित है, परिमानिक रूप से विधि द्वारा वर्जित है, तो न्यायालय को कोई अन्य दस्तावेज देखने की आवश्यकता नहीं है तथा वाद प्रारंभ में ही खारिज कर दिया जाना चाहिये। इस पक्ष पर विचार करते समय न्यायालय को चतुराई पूर्ण लेखन के प्रति सतर्क रहना चाहिये एवं प्रकरण के मूल को देखना चाहिये कि क्या आवेदक का दावा परिसीमा विधि द्वारा बाधित है अथवा नहीं। वाद पत्र खारिज करने के प्रावधानों को बनाये न्यायालयों में तुच्छ एवं तंग करने वाले दावों के वाद कारणों के बाढ़ को हतोत्साहित करने के लिये बनाया गया है। जब कभी न्यायालय स्वप्रेरणा पर भी वाद में वाद कारण का अभाव पाता है, ऐसा वाद खारिज कर दिया जायेगा ताकि न्यायालय की प्रक्रिया की आगे और दुरूपयोग न हो। न्यायालय कार्यावाही के किसी प्रक्रम में शिकायत पत्र खारिज कर सकता है, यदि वह संतुष्ट है कि प्रावधान की शर्तों का समाधान हो गया है। प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत में भ्रम उत्पन्न करते हुये चतुराई पूर्ण लेखन विधि में स्वीकार्य नहीं है और वाद लाने का स्पष्ट अधिकार शिकायत में अवश्य ही दर्शित होना चाहिये। इसके अतिरिक्त आदेश–07, नियम–11 के अंतर्गत शक्ति सर्वसमावेशी नहीं है तथा न्यायालय को यह देखने की अर्न्तनिहित शक्तियाँ है कि न्यायालय का समय लेने व खर्च करने के लिये तंगकारी वाद कारणों को अनुमति नहीं दिया	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–05 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02140**

आवेदक :– श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता–छठवाँ तल, दुकान क्रमांक–619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स, द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नागवानी, पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'', पता–टिकरापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जाता है। यह निवेदन करने आवश्यक है कि शिकायत खारिज करने के प्रावधान आज्ञापक है तथा न्यायालय कार्य करने को आबद्ध है। यदि परिवाद विधि के किसी प्रावधान द्वारा आगे कार्यवाही करने के लिये बाधित होना पाया जाता है। यदि विधि में ऐसी स्थिति है, तो आवेदक के अभिवचनों के संदर्भ में यह परिवाद आगे कार्यवाही करने के लिये स्वीकार नहीं किया जा सकता है तथा परिवाद खारिज किया जाना चाहिये। प्रस्तुत आवेदन सद्भाविक है तथा न्यायहित में आवश्यक है। अनावेदक प्रतिकूल रूप से प्रभावित होगा कि यदि परिवाद खारिज करने की प्रार्थना अस्वीकार की जाती है। न्यायहित में यह आवेदन स्वीकार किया जाये। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को खारिज करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 का आवेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि आवेदन पत्र की कंडिका–03 को विशिष्ट रूप से इंकार किया गया है कि प्रस्तुत शिकायत समयबाधित है और प्रस्तुत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य नहीं है। आवेदन पत्र की कंडिका–05 में किये गये कथन अस्पष्ट है। प्रत्यथी द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि माननीय प्राधिकरण के समक्ष स्वामित्व और आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत कितनों वर्षों के भीतर शिकायत प्रस्तुत किया जाना चाहिये था। प्रत्यथी द्वारा कहा गया है कि व्यवसायिक परिसर का आधिपत्य प्राप्त करने के उपरांत 11 वर्षों के पश्चात् शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जिसे समय बाधित होना बताया गया है, उक्त अवधि किस प्रकार से अवधि बाधित है, यह स्पष्ट करना चाहिये था।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–05 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02140**

आवेदक :– श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता–छठवाँ तल, दुकान क्रमांक–619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स, द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नागवानी, पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'', पता–टिकरापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आवेदन पत्र की कंडिका–06 में प्रत्यर्थी द्वारा यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि माननीय प्राधिकरण ने किस नवीन निर्णय में शिकायत की प्रचलन योग्यता के संबंध में अधिनियम के प्रावधानों को प्रचलन योग्य माना है। आवेदन पत्र की कंडिका–07 के संबंध में कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि शिकायत के किन तथ्यों के अवलोकन के पश्चात् शिकायत परिसीमा बाधित है तथा विधि से बाधित है। आवेदन पत्र की कंडिका–08 के संबंध मं कथन किया गया है कि इस कंडिका में अनावेदक द्वारा यह स्पष्ट किया है कि न्यायालय को किस प्रकार से अभिवचनों को देखा जाना चाहिये और आवेदक के दावों का अवलोकन पश्चात् परिसीमा एवं शिकायत को निरस्त करने के संबंध में निर्णय लेना चाहिये। अनावेदक द्वारा विधिक प्रावधानों एवं विधि के प्रतिपादित सिद्धांतों का ही संदर्भ लिया गया है। परन्तु अनावेदक द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया कि आवेदक के अभिवचन किसी प्रकार से निरस्त योग्य है तथा दावा परिसीमा बाधित है। आवेदन पत्र की कंडिका–09 के संबंध में कथन किया गया है कि इस कंडिका में वर्णित कथन भी विधि के प्रतिपादित सिद्धांतों का ही संदर्भ है। अनावेदक द्वारा यह भी स्पष्ट नहीं किया गया कि आवेदक के अभिवचन किसी प्रकार से निरस्त योग्य है तथा दावा परिसीमा बाधित है। आवेदन पत्र की कंडिका–10 सद्भाविक नहीं है तथा न्यायहित में भी नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र के संपूर्ण कंडिकाओं में कहीं पर भी स्पष्ट नहीं किया गया है कि आवेदकगण के शिकायत में किये गये अभिवचनों में से कौन–से अभिवचन परिसीमा को स्पष्ट करता है। आवेदन पत्र की कंडिका–11 के संबंध में कथन किया गया है कि अनावेदक का आवेदन पत्र पूर्वाग्रह से ग्रसित है तथा न्यायहित में नहीं है। संपूर्ण आवेदन पत्र का अवलोकन करने के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–05 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02140**

आवेदक :– श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता–छठवाँ तल, दुकान क्रमांक–619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स, द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नागवानी, पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'', पता–टिकरापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पश्चात् यह स्पष्ट होता है कि अनावेदक द्वारा प्रकरण को लंबित रखने के उद्देश्य से आधारहीन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा अभी तक मूल आवेदन पत्र का जवाबदावा प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये इस परिस्थिति में ऐसे तृच्छ आवेदन पत्र प्रस्तुत किया जाना यह स्पष्ट करता है कि अनावेदक का एकमात्र उद्देश्य माननीय प्राधिकरण की न्याय प्रक्रिया का अवरोध करना है। अनावेदक का आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की विचारण की अधिकारिता सिर्फ सिविल न्यायालय को है। इस प्रावधान के अंतर्गत विचारण करने की अधिकारिता एवं शक्ति भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में नहीं दी गई है, इसलिये अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र निरस्त योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक पर रूपये 5,000/– व्यय अधिरोपित किये जाने तथा आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क का परिशीलन किया गया। जवाब एवं आवेदन का अवलोकन किया गया। आवेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका–01 एवं उप–कंडिका–02 में यह लेख किया गया है कि दिनाँक 05.02.2013 को आवेदकगण द्वारा पंजीकृत विक्रय–विलेख वादग्रस्त संपदा को क्रय कर स्वामित्व एवं आधिपत्य प्राप्त किया गया। आदेश–07 नियम–11 सिविल प्रकिया संहिता के अधीन प्रस्तुत आवेदन की कंडिका–04 के अनुसार वाद पत्र में अभिकथन से वाद किसी विधि द्वारा समय बाधित होना प्रतीत होता है, वहाँ वाद पत्र खारिज किया जा सकता है, भारतीय परिसीमा अधिनियम–1963 के प्रावधानों के अधीन वाद कारण से तीन वर्ष के भीतर सामान्य रूप से आवेदन प्रस्तुत किया जाना	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक–05 **प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02140**

आवेदक :– श्रीमती टीनू साहू एवं श्रीमती दुर्गा साहू, पता–छठवाँ तल, दुकान क्रमांक–619, 620, गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध मेसर्स नवकार एसोसिएट्स, द्वारा–पार्टनर श्री नवीन नागवानी, पता–गोल्डन ट्रेड सेंटर, न्यू राजेन्द्र नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट – ''गोल्डन ट्रेड सेंटर'', पता–टिकरापारा, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	चाहिये। आवेदकगण द्वारा स्वामित्व एवं आधिपत्य दिनाँक 05.02.2013 को प्राप्त होना, वाद पत्र में ही स्वीकार किया गया है। अधिनियम के अधीन पाँच वर्ष के भीतर संरचनात्मक त्रुटि के संबंध में आबंटिती द्वारा शिकायत प्रस्तुत की जा सकती है, विलंब का कोई युक्तियुक्त कारण आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्राधिकरण को यथासंभव सिविल प्रकिया संहिता के प्रावधानों का पालन करना है, चूँकि आवेदकगण द्वारा वर्ष 2013 में स्वामित्व एवं आधिपत्य प्राप्त किया जा चुका है, विलंब का कोई ग्राहय योग्य युक्तियुक्त कारण नहीं बताया गया है, अतः अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अंतर्गत आदेश–07, नियम–11 सिविल प्रकिया संहिता स्वीकार करते हुए आवेदन निरस्त किया जाता है। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	