छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03544**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री अशोक कुमार खेमका,
पता–सत्यनारायण धर्मशाला ट्रस्ट, शॉप नं.–02,
स्टेशन रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

(1) श्रीमती कल्याणी नेगी, पति–श्री ब्रजेन्द्र बिहारी नेगी,
(2) श्रीमती रमिन्द्र पाल कौर, पति–श्री जितेन्द्र सिंह,
(3) श्री शैलेन्द्र सिंह ठाकुर, पिता–श्री देवेन्द्र सिंह ठाकुर,
(4) श्रीमती नेहा सिंह, पति–श्री पुष्पेन्द्र सिंह,
(5) श्री दीपक कुमार गुप्ता, पिता–श्री सी.आर. गुप्ता,
(6) श्रीमती आई.टी.आई परगनिहा, पिता–श्री जतिन राठौड़,
(7) श्रीमती मंजू जैन, पति–श्री रमेश जैन,
(8) श्री श्याम जैन, पिता–श्री जनफूल जैन,
(9) श्री रोहित कुमार जयसवाल, पिता–श्री राजेंद्र प्रसाद जयसवाल,
(10) प्रगति पावर इंजीनियरिंग
श्रीमती तानिया सिन्हा, पति–श्री प्रणव कुमार सिन्हा,
(11) श्रीमती कमलेश्वरी चौहान, पति–श्री सुरेश सिंह चौहान,
(12) संजय ग्रेन प्रोडक्ट्स
श्री दीपक मिततल, पिता–परमेश्वर लाल मित्तल,
(13) श्रीमती प्रीति अग्रवाल, पति–श्री ऋषि अग्रवाल,
(14) श्री जितेन्द्र सिंह चौहान, पिता–श्री सुरेश सिंह चौहान,
(15) श्रीमती ज्योति अग्रवाल, पिता–श्री अशोक अग्रवाल,
(16) श्रीमती एस. दीप्ति, पति–श्री रंजीत कुमार,
(17) श्री चिन्मय वर्मा, पिता–श्री भरत लाल वर्मा,
(18) श्री सुनील कुमार श्रीवास्तव, पिता–स्व. श्री एम.एल.श्रीवास्तव
(19) श्री लखबिंदर कौर अटवाल, पिता–स्व. बलदेव सिंह अटवाल,
(20) डॉ. जपगल सिंह बाल, पिता–श्री दर्शन सिंह बाल,
(21) श्रीमती श्यामली सिंह, पति–श्री रूपेश कुमार सिंह,
(22) श्रीमती कोमल अग्रवाल, पति–श्री प्रवीण अग्रवाल,
(23) श्री विवेकानंद सिंह, पिता–श्री सुखनंदन सिंह,
(24) श्रीमती कविता दाधिची, पति–श्री प्रकाश दाधिची,
(25) श्री अंकित गर्ग, पिता–श्री अशोक कुमार गर्ग,
(26) श्रीमती ममता अग्रवाल, पति–श्री ममता अग्रवाल,

(27) श्री शुभम विश्वकर्मा, पिता–श्री दिनेश कुमार विश्वकर्मा,
(28) श्री चन्द्रशेखर एम. गिदिया, पिता–श्री मंगीलाल गिदिया,
(29) श्री दिलीप ठाकरे, पिता–श्री गोविंद राव ठाकरे,
(30) श्रीमती तृप्ती अग्रवाल, पति–श्री राम अग्रवाल,
(31) श्रीमती सीमा नहर, पति–श्री रतन लाल नहर,
(32) श्री सचेत सक्सेना, पिता–श्री सुशील सक्सेना,
(33) श्रीमती अंबिका थयावत, पति–श्री राजेश थयावत,
(34) श्रीमती सीमा अग्रवाल, पति–श्री अभिषेक कुमार अग्रवाल,
(35) श्री शलभ सक्सेना, पिता–श्री सुशील सक्सेना,
(36) श्रीमती ममता शर्मा, पति–श्री राजेश शर्मा,
(37) श्रीमती संध्या श्रीवास्तव, पति–श्री योगेश श्रीवास्तव,
(38) श्रीमती अरूणिमा सुर, पति–श्री निशांत सुर,
(39) श्रीमती नीता सुधा सोनी, पति–श्री शैलेन्द्र सोनी,
(40) श्री श्याम सुंदर अग्रवाल, पिता–श्री रामावतार अग्रवाल,
(41) श्री विकास अग्रवाल, पिता–श्री रामावतार अग्रवाल,
(42) श्री रोशन कुमार अग्रवाल, पिता–श्री रमेश चंद अग्रवाल,
(43) मो. इकबाल शरिफ, पिता–मो. दाउद शरिफ,
(44) श्री अनुराग मिश्रा, पिता–श्री ओमप्रकाश मिश्रा,
(45) श्रीमती सुजाता पण्डा, पिता–श्री प्रदीप कुमार पण्डा,
(46) श्री नवीन अग्रवाल, पिता–श्री विश्व विनोद अग्रवाल,
(47) श्री संदीप बनर्जी, पिता–श्री सुनील कुमार बनर्जी,
(48) मो. अब्दुल कादीर, पिता–श्री अब्दुल खालिद,
(49) श्रीमती नीलम अग्रवाल, पति–श्री महादेव लाल अग्रवाल,
(50) श्री राजेश ओझा, पिता–श्री गौरीशंकर ओझा,
(51) श्री अखिल जैन, पिता–श्री कमल जैन,
(52) श्री स्पन्दन बिस्वाल, पिता–श्री एच. बिस्वाल,
(53) श्रीमती आकांक्षा कुमारी, पिता–श्री अजीत कुमार,
(54) श्रीमती पुष्पा मालवीय, पति–श्री नितिन मालवीय,
(55) श्रीमती सोरबानी कर, पति–श्री रतन कर,
(56) श्रीमती निधी पाण्डेय, पति–श्री दिलीप कुमार पाण्डेय,
(57) श्रीमती बिभा झा, पति–श्री शंभुनाथ झा,
(58) श्रीमती समन रिजवी, पति–श्री तहशिन आलम,
(59) श्री मनोज कुमार पाल, पिता–श्री त्रिलोचन पाल,
(60) श्रीमती कविता अग्रवाल, पति–श्री मनोज कुमार अग्रवाल,
(61) कु. प्रेणा, पिता–श्री शिव कुमार,
(62) श्री ललित कुमार जयसिंह, पिता–श्री अमर लाल जयसिंह,
(63) श्रीमती पूजा सिंह, पति–श्री अनुप सिंह परिहार,
(64) श्री लालू कुमार पोदार, पिता–श्री बालेश्वर पोदार,
(65) श्री रंजन मिश्रा, पिता–श्री रघुनाथ मिश्रा,
(66) श्री एन. रविशंकर, पिता–श्री कृष्णा राव,

(67) श्री सुनील नागवंशी, पिता–श्री चिंतामणी नागवंशी,
(68) श्री अनिल अग्रवाल, पिता–श्री मनोहर लाल अग्रवाल,
(69) श्री सिद्धार्थ सोनी, पिता–श्री धन बहादुर सोनी,
(70) श्रीमती रूपल जैन, पति–श्री सुजीत जैन,
(71) श्रीमती सुष्मा सिन्हा, पति–श्री एस.के. सिन्हा,
(72) श्रीमती रिचा बालेकर, पति–श्री विकरानी कुमार बालेकर,
(73) श्रीमती शिल्पी विवेकानंद, पति–श्री प्रत्युश विवेकानंद,
(74) श्रीमती आई. रूचिता राव, पति–श्री लक्ष्मण कुमार,
(75) श्री गौरव कुमार लोढ़ा, पिता–श्री नटवर लाल लोढ़ा,
(76) श्री राजेश कुमार वर्मा, पिता–श्री रमेश चन्द्र वर्मा,
(77) श्री सौरभ मोहन गुप्ता, पिता–श्री अजय पाल गुप्ता,
(78) श्री अभिषेक तिवारी, पिता–श्री अशोक तिवारी,
(79) श्री प्रभात साहू, पिता–श्री लक्ष्मीधर साहू,
(80) श्रीमती रीता करकुन, पति–श्री दीपक करकुन,
(81) श्रीमती कामिनी बोथरा, पति–श्री रिषभ बोथरा,
(82) श्रीमती मधु जैन, पति–श्री धवल जैन,
(83) श्रीमती ज्योति अग्रवाल, पति–श्री श्याम सुंदर अग्रवाल,
(84) श्रीमती अरूपा दास गुप्ता, पति–श्री एस. दास गुप्ता,
(85) श्रीमती रिंकु प्रधान, पति–श्री शशि भुषण प्रधान,
(86) श्रीमती पूजा समुंदर, पति–श्री हितेन जिनालाल जैन,
(87) श्रीमती अराधना शर्मा, पति–श्री रंजीत शर्मा,
(88) श्रीमती दीपशिखा चन्द्राकर, पति–श्री आशीष चन्द्राकर,
(89) श्री प्रवीण कुमार, पिता–श्री शिवदन सिंह,
पता–समस्त निवासी अवंती एलीगेन्स,
राजधानी विहार कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(90) अवंती एलीगेन्स आवासीय सहकारी समिति मर्यादित,
द्वारा–अध्यक्ष श्रीमती श्यामली सिंह,
पता–अवंती एलीगेन्स, डी–ब्लॉक–413,
कचना, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री राहुल तनेजा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–01।

(प्रोजेक्ट–''अवंती एलीगेन्स'', सड्ढू, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA010618000020**

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक–09/09/2026)</u>

आवेदक मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर श्री अशोक कुमार खेमका, पता–सत्यनारायण धर्मशाला ट्रस्ट, स्टेशन रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) द्वारा

भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा—2(zk) के अनुसार एक प्रमोटर है तथा उसने विधिवत् पंजीकृत परियोजना ''अवंती एलीगेन्स'' पंजीयन क्रमांक—PCGRERA010618000020 विकसित की गई है। यह परियोजना पूर्णतः संपन्न हो चुकी है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत् निरीक्षण के बाद दिनाँक 30.05.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। परियोजना के हस्तांतरण और अधिग्रहण से संबंधित पूर्व विवादों का निपटारा इस प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02345 में किया गया था और इस प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 10.01.2025 को एक विस्तृत और तर्कसंगत आदेश पारित किया गया था। उक्त आदेश के प्रासंगिक भीाग में स्पष्ट रूप से निर्देश दिया गया था :—

- आवेदक को धारा—17 के तहत् निर्दिष्ट कार्यों को पूरा करना और सामान्य क्षेत्रों को हस्तांतरित करना और
- आबंटितियों को दो महीने के भीतर परियोजना की जिम्मेदारी लेनी होगी और परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करना होगा।

उपरोक्त आदेश का कड़ाई से पालन करते हुये, आवेदक द्वारा उस पर लगाये गये सभी दायित्वों को पूरी तरह से निभाया गया है, जिसमें निम्नलिखित शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है; सार्वजनिक क्षेत्रों का सीमांकन और स्थानांतरण की तैयारी :—

- पंजीकृत हस्तांतरण के निष्पादन के लिये तत्परता,
- एस.टी.पी. की कार्यात्मक स्थिति सुनिश्चित करना,
- जल शोधन संयंत्र की स्थापना,
- सार्वजनिक सेवाओं का रखरखाव और देखभाल,
- प्रतिवादियो/सोसायटी को अधिग्रहण के लिये बार—बार संचार और निमंत्रण भेजना,
- संघ/सोसायटी के गठन और संचालन के लिये पूर्ण सहयोग प्रदान करना।

आवेदक द्वारा पूर्ण अनुपालन के बावजूद अनावेदकगण द्वारा जानबूझकर इरादे से और स्वेच्छा से आदेश के खण्ड—2 का पालन करने में विफल रहे हैं, जो उन्हें निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करने और जिम्मेदारी लेने का आदेश देता है। अनावेदकगण द्वाा न तो सार्वजनिक क्षेत्रों

पर वैध रूप से कब्जा किया गया है और न ही प्रबंधन/रखरखाव की जिम्मेदारियाँ संभाली है, बल्कि वह अपने वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों का निर्वहन करने से इंकार करते हुये सुविधाओं और सेवाओं का आनंद लेते रहे हैं। निर्वाचित निकाय/प्रबंधन द्वारा इस्तीफा दे दिया गया है और अनावेदकगण के लगातार असहयोग के कारण एसोसिएशन निष्क्रिय हो गया है, जिससे अधिनियम की धारा–17 का मूल उद्देश्य ही विफल हो गया है। आवेदक को आदेश अनुपालन के बाद कानूनी रूप से कार्यमुक्त कर दिया गया है, फिर भी उसे रखरखाव शुल्क या सहयोग प्राप्त किये बिना, अपने स्वयं के धन से पूरी परियोजना का रखरखाव करने के लिये गलत तरीके से बाध्य किया जा रहा है, जिसमें निरंतर वित्तीय संकट उत्पन्न हो रहा है। अनावेदकगणको प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन और अधिग्रहण का अनुरोध करते हुये कई नोटिस, अनुस्मारक और अनुपालन पत्र जारी किये गये थे, परन्तु उन्होंने इन्हें नजरअंदाज कर दिया गया है।

अनावेदकगण का आचरण निम्न के बराबर है :–

- इस प्राधिकरण के बाध्यकारी आदेश की जानबूझकर अवज्ञा करना,
- अधिनियम की धारा–17 और धारा–19 के तहत् वैधानिक कर्तव्यों का उल्लंघन,
- प्रक्रिया का दूरूपयोग,
- जानबूझकर नियमों का पालन न करने पर दंडात्मक कार्रवाई हो सकती है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–67 में विशेष रूप से यह प्रावधान है कि यदि कोई आबंटिती प्राधिकरण के किसी आदेश, निर्देश या निर्णय का अनुपालन करने में विफल रहता है, तो उस पर जुर्माना लगाने के लिये उत्तरदायी होगा, जो अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है। अतः अनावेदकगण द्वारा निरंतर अनुपालन न करने पर धारा–67 के तहत् दण्डात्मक कार्रवाई स्पष्ट रूप से लागू होती है और इस प्राधिकरण के अधिकार को व्यर्थ न ठहराने के लिये सख्त प्रवर्तन और दंड लगाने की आवश्यकता है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। प्राधिकरण के आदेश का जानबूझकर पालन न करने पर प्रत्येक आबंटिती पर जुर्माना लगाया जाये, जो उनके संबंधित अपार्टमेंट की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है। वह एक निश्चित समय सीमा के भीतर परियोजना का प्रबंधन, रखरखाव, सामान्य क्षेत्रों का संचालन, उपयोगिताएँ, लेखा और सेवाएँ सहित पूरी जिम्मेदारी तत्काल अपने हाथ में लेने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। वर्तमान कार्यवाही का व्यय आवेदक को दिया जाये।

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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025 के पूर्व आदेश की मांग करते हुये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के तहत् इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र को प्रयोग किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि वर्तमान शिकायत इस प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025 के पूर्व आदेश के प्रवर्तन के लिये गलत वैधानिक उपाय का सहारा लिया गया है। अधिनियम में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के प्रवर्तन के लिये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–40 के तहत् एक अलग वैधानिक तंत्र प्रदान किया गया है, जिसे धारा–31 के तहत् नई शिकायत दर्ज करके दरकिनार नहीं किया जा सकता है। अतः वर्तमान शिकायत खारिज किये जाने योग्य है।

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।

अनावेदकगण का कथन है कि उपर्युक्त प्रावधानों को ध्यानपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि धारा–31 के अंतर्गत इस प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार केवल उन शिकायतों के निपटारे तक सीमित है, जिनमें किसी प्रमोटर, आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट के विरूद्ध अधिनियम के उल्लंघन या अवहेलना का आरोप लगाया गया हो। यह प्रावधान स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ से भी इस प्राधिकरण को पहले से जारी किये गये आदेश से संबंधित निष्पादन या प्रवर्तन कार्यवाही करने का अधिकार नहीं देता है। इस प्रकार की व्याख्या अपनाने से धारा–40 में स्थापित विशिष्ट वैधानिक तंत्र कमजोर हो जायेगा, जो विधायिका का उद्देश्य नहीं रहा होगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025के उसी आदेश का लागू कराने के लिये अधिनियम की धारा–40 के तहत् उपलब्ध वैधानिक उपाय का पहले ही सहारा लिया गया है, जिसमें लगभग समान राहतों की मांग की गई है। उक्त कार्यवाही लंबित होने के बावजूद, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 के तहत् वर्तमान शिकायत दर्ज कराई गई है, जिसमें लगभग समान राहतों की मांग की गई है। इस प्रकार की समानांतर कार्यवाही

विधिवत् रूप से अस्वीकार्य है और इस प्राधिकरण की प्रक्रिया का स्पष्ट दुरूपयोग है।

यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि एक ही राहत की मांग करते हुये कई कार्यवाही प्रारंभ फोरम शॉपिंग के बराबर है और न्यायालय की प्रक्रिया का दुरूपयोग है, इसलिये निंदा की जानी चाहिये। इस स्थिति का समर्थन माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा के.के. मोदी विरूद्ध के.एन. मोदी और अन्य (1998) 3 एस.सी.सी. 573 में किया गया है, जहाँ माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कहा गया है कि :–

''अदालती कार्यवाही के दुरूपयोग के उदाहरणों में से एक है, पुनः मुकदमा करना। किसी पक्ष द्वारा उसी मुद्दे पर पुनः मुकदमा करना, जिस पर पहले ही सुनवाई हो चुकी है और उसके विरूद्ध निर्णय दिया जा चुका है, अदालती कार्यवाही का दुरूपयोग है और न्याय एवं जन नीति के विरूद्ध है। पुनः मुकदमा करना, पहले ही निर्णय हो जाने के कारण वर्जित हो भी सकता है और नहीं भी। परन्तु यदि उसी मुद्दे को पुनः उठाया जाता है, तो यह भी अदालती कार्यवाही का दुरूपयोग माना जाता है। किसी अन्य उद्देश्य के लिये कार्यवाही करना या मुकदमें में झूठा दावा करना भी कुछ परिस्थितियों में अदालत कार्यवाही का दुरूपयोग हो सकता है। तुच्छ या परेशान करने वाली कार्यवाही भी अदालती कार्यवाही का दुरूपयोग हो सकती है, विशेष तब जब कार्यवाही पूरी तरह से निराधार हो। ऐसे मामलों में अदालत के पास ऐसी कार्यवाही को तुरंत रोकने और जनता एवं अदालत का समय बचाने का अधिकार व्यर्थ जा रहा है। निःसंदेह, ऐसी कार्यवाही को रोकना है या नहीं, यह न्यायालयों के विवेक पर निर्भर करता है और इस विवेक कका प्रयोग सावधानीपूर्वक किया जाना चाहिये। यह एक ऐसा अधिकार क्षेत्र है, जिनका प्रयोग बहुत कम और केवल विशेष मामलों में ही किया जाना चाहिये। न्यायालय को यह भी सुनिश्चित करना चाहिये कि मुकदमें के सफल होने की कोई संभावना नहीं है।

उक्त सिद्धांत को यूनियन ऑफ इंडिया विरूद्ध सिप्ला लिमिटेड (2017) 5 एससीसी 262 में दोहराया गया था, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इस बात पर जोर दिया गया था कि फोरम शॉपिंग और कार्यवाही की बहुलता न्याय प्रशासन पर प्रहार करती है और इसे प्रोत्साहित नहीं किया जाना चाहिये।

उपरोक्त तथ्यों और विधि की स्थापित स्थिति को देखते हुये, यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि वर्तमान शिकायत जहाँ तक यह अनावेदकगण को पक्षकार बनाने और उस पर दायित्व निर्धारित करने का प्रयास करती है, पूरी तरह से भ्रामक, किसी भी प्रकार के आधार से रहित और विधि की प्रक्रिया का दुरूपयोग है। वर्तमान शिकायत अधिनियम की धारा–31 के अनुसार मुख्य रूप से दिनाँक

10.01.2025 के पूर्ववर्ती आदेश को लागू करने के उद्देश्य से एक निष्पादन कार्यवाही के रूप में कार्य करती है। ऐसी कार्यवाही अधिनियम की धारा–40 में उल्लेखित प्रावधानों के तहत् ही यह कार्यवाही की जानी चाहिये। इस प्रकार की समानांतर कार्यवाही फोरम शॉपिंग के समान है और इस प्राधिकरण की प्रक्रिया का स्पष्ट दुरूपयोग है। ऐसी परिस्थितियों में और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में यह विनम्र निवेदन है कि माननीय न्याय अधिकरण से निःसंकोच अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत को आरंभ में ही खारिज करने का अनुरोध किया जाये और ऐसे तुच्छ और परेशान करने वाले मुकदमों को रोकने के लिये भारी जुर्माने का भी आदेश दिया जाये।

वर्तमान शिकायत समय से पहले की गई है और अधिनियम की धारा–67 के तहत् कार्यवाही प्रारंभ करने की प्रार्थना स्वीकार्य नहीं है।

उपरोक्त दलीलों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि वर्तमान शिकायत पूरी तरह से समय से पहले, भ्रामक और खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक दिनाँक 10.01.2025 के पूर्ववर्ती आदेश के निष्पादन और प्रवर्तन की मांग कर रहा है, जबकि स्वयं उसी आदेश के तहत् उस पर लगाये गये अनिवार्य दायित्वों का उल्लंघन कर रहा है। साथ ही अधिनियम की धारा–67 के तहत् राहत की मांग करने वाली परिणामी प्रार्थना भी अनुचित है। यह तर्क भी उतना ही निराधार है, क्योंकि आदेश के कार्यान्वयन की वैधानिक प्रक्रिया पूरी नहीं हुई है और आवेदक द्वारा पहले अपने दायित्वों को पूरा किये बिना जानबूझकर गैर–अनुपालन का कोई कानूनी रूप से मान्य निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है।

दिनाँक 10.01.2025 के आदेश का सरसरी तौर पर अध्ययन करने से स्पष्ट होता है कि प्राधिकरण द्वारा केवल पंजीकृत हस्तांतरण विलेख के निष्पादन का निर्देश नहीं दिया गया था, बल्कि प्राधिकरण द्वारा आवेदक पर विशिष्ट और अनिवार्य दायित्व लगाये गये थे, जिन्हें हस्तांतरण विलेख के निष्पादन से पहले पूरा करना आवश्यक था। संक्षिप्तता और सुविधा के लिये उपर्युक्त आदेश का प्रासंगिक अंश नीचे दिया गया है :–

1. आवेदक, दो माह के भीतर ''अंवती एलीगेंस आवासीय सहकारी समिति'' को अधिनियम की धारा–17 के अधीन हस्तांतरित करें, हस्तांतरण के पूर्व आवेदक गारबेज श्यूट, ले–आउट में उल्लेखित उद्यान का ''अवंती एलीगेंस सहकारी समिति'' के लिये भू–भाग स्पष्ट सीमांकित करते हुए समस्त सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण करें, जिसमें पार्किंग क्षेत्र भी सम्मिलित है और उसकी अनावेदकगण के पक्ष में विधिवत् रजिस्टर्ड विलेख किया जाए। हस्तांतरण के पूर्व आवेदक द्वारा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट पूर्णतः फंक्सशनल स्तर पर रखा जाए और इसके लिये सक्षम प्राधिकारी से प्रमाण

पत्र भी प्राप्त किया जाए। वॉटर शॉफनिंग प्लांट लगाया जाए, अनुरक्षण प्रभार दिये जाने पर समस्त सार्वजनिक भवनों की पेंटिंग हस्तांतरण के पूर्व किया जाए।

2. अनावेदकगण को प्राधिकरण द्वारा यह निर्देश दिया जाता है कि दो माह के भीतर अधिनियम की धारा–17 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट ''अवंती एलीगेंस'' का दायित्व हस्तांतरण प्राप्त करें।

आवेदक उक्त आदेश के उपरोक्त अनिवार्य निर्देशों के अनुपालन को साबित करने के लिये कोई भी ठोस साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है। विशेष रूप से सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कोई भी प्रमाण पत्र, जो यह प्रमाणित करता हो कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट पूरी तरह से चालू हो गया है, इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है।

इसी प्रकार हस्तांतरण से पहले की अन्य बाध्यताएँ, जैसे कि सीमांकन, जल शोधन संयंत्र की स्थापना और संपूर्ण सार्वजनिक क्षेत्रों की रंगाई, आवेदक द्वारा पूरी नहीं की गई है, इसलिये यह शिकायत समय से पहले प्रस्तुत की गई होने के कारण इस प्राधिकरण के समक्ष स्वीकार्य नहीं है।

उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा आबंटितियों को विक्रय के समय उपलब्ध कराये गये ब्रोशर में उल्लेखित विभिन्न अन्य सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है और माननीय उच्च न्यायालय के.एम. आहूजा प्रोजेक्ट्स(आई)(पी) लिमिटेड विरूद्ध ग्रीन ग्लोरी रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी, 2024 एससीसी ऑनलाईन 3680 के फैसले के अनुसार उक्त सुविधाएँ प्रदान करने के लिये कानूनी रूप से बाध्य है।

आवेदक द्वारा ब्रोशर में किये गये वादों के बावजूद जो सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है, उन्हें संदर्भ के लिये पुनः प्रस्तुत किया गया है।

स. क्र.	जिन मुद्दों का समाधान किया जाना है।
1.	स्वीकृत लेआउट के अनुसार बेसमेंट पार्किंग उपलब्ध न करना।
2.	सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, वाटर सॉफ्टनर प्लांट और रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम को कार्यशील स्थिति में उपलब्ध नहीं कराना।
3.	प्रमोटर द्वारा परियोजना का अनुचित रखरखाव। परिणामस्वरूप सुविधाओं की स्थिति बेहद खराब हो गई है।
4.	ब्रोशर के अनुसार भूमिगत केबलिंग प्रणाली प्रदान न करना।
5.	सोसायटी परिसर के भीतर 6 मीटर चौड़ी सड़क उपलब्ध न कराना।
6.	सोसायटी परिसर के भीतर सड़क किनारे पेड़–पौधे और फुटपाथ उपलब्ध नहीं कराये गये हैं। इसके अतिरिक्त प्रमोटर द्वारा पक्की सड़कें भी नहीं बनाई गई है।
7.	परियोजना में रहने वाले आबंटितियों के लिये भूकंपरोधी संरचना उपलब्ध न कराने के कारण यह परियोजना प्राकृतिक आपदाओं के प्रति संवेदनशील हो जाती है।

8.	संबंधित परियोजना के ब्लॉकों में लॉबी क्षेत्र में फॉल सीलिंग प्रदान न करना, ब्रोशर में किये गये वादों का उल्लंघन करना है।
9.	ब्रोशर में किये गये वादों के विपरीत, आबंटितियों के मेहमानों के लिये आगंतुक पार्किंग की सुविधा उपलब्ध न कराना।
10.	सोसायटी को अग्निशमन उपकरणों से लैस न करने से आबंटितियों के जीवन को खतरा पैदा हो रहा है।
11.	आबंटितियों को छत तक पहुँच सुनिश्चित न करना।
12.	स्वीकृत लेआउट योजना के अनुसार गार्ड रूम उपलब्ध न कराना।

उपरोक्त तथ्यों और विधि की स्थापित स्थिति को देखते हुये, यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि वर्तमान शिकायत से पहले प्रस्तुत की गई है। दिनाँक 10.01.2025 के पूर्ववर्ती आदेश में निहित प्रभावी निर्देशों के विपरीत है और आवेदक के हित में निहित निर्देशों को लागू करवाने का प्रयास है, जबकि उस पर विशेष रूप से लगाये गये दायित्वों का जानबूझकर पालन करने से बचा जा रहा है। ऐसा करना विधिवत् रूप से अस्वीकार्य है, इसलिये वर्तमान शिकायत को दंडात्मक लागत सहित खारिज किया जाना चाहिये। इसके अतिरिक्त इस प्राधिकरण के समक्ष निवेदन किया जाता है कि अनावेदकगण इस प्राधिकरण के हस्तांतरण के आदेश का पालन करने के लिये हमेशा तत्पर रहे हैं और उन्होंने इसके लिये सक्षम अधिकारियों को बार–बार पत्र भी लिखे गये हैं, परन्तु उक्त अधिकारियों और उनके समर्थकों की निष्क्रियता के कारण आवेदक ऐसा करने में विफल रहे हैं, उन्हें सोसायटी का हस्तांतरण प्राप्त हुआ है, इसलिये वह वर्तमान कार्यवाही में उत्तरदायी नहीं है।

अनावेदकगण का कथन है कि आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025 के आदेश के निष्पादन और प्रवर्तन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–40 के तहत् उपलब्ध वैधानिक उपाय का पहले ही प्रयोग कर लिया गया है और उक्त कार्यवाही वर्तमान में लंबित है। उचित वैधानिक तंत्र का प्रयोग करने के बावजूद आवेदक द्वारा वर्तमान कार्यवाही में लगभग वही राहतें मांगी हैं, जबकि वह स्वयं आदेश के तहत् अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा है। अतः यह शिकायत वैधानिक प्रक्रिया को दरकिनार करने और अनावेदकगण पर अनुचित दबाव डालने का मात्र एक प्रयास है। यह शिकायत कानून का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिये नहीं, बल्कि अनावेदकगण को परेशान करने और समानांतर कार्यवाही के माध्यम से अनुपालन के लिये बाध्य करने के लिये प्रस्तुत की गई है, जबकि आवेदक स्वयं उस आदेश का उल्लंघन कर रहा है, जिसे लागू किया जाना है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा शिकायत को अनुकरणीय जुर्माने सहित खारिज किये जाने 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 आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक/शिकायतकर्ता भू–संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है। जिसके द्वारा भू–संपदा परियोजना ''अंवती एलीगेंस'', सड्‌ढू, 27 भीमराव अंबेडकर वार्ड रायपुर का विकास किया गया है, अनावेदकगण उक्त भू–संपदा परियोजना में आबंटिती है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा–31 के अधीन अनावेदकगण के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि यद्यपि आवेदक द्वारा उक्त परियोजना पूर्ण रूप से विकसित कर सक्षम प्राधिकारी से दिनॉक 30.05.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, किंतु उक्त भू–संपदा परियोजना के आबंटितियों के रहवासियों का विधिक के अनुसार सहकारी समिति गठित न करते हुए प्रोजेक्ट का हस्तांतरण नहीं किया जा रहा है। जबकि आवेदक रहवासियों की समिती को उक्त भू–संपदा परियोजना हस्तांतरित करना चाहता है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया था, कि परियोजना के हस्तांतरण और अधिग्रहण से संबंधित पूर्व विवादों का निपटारा इस प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02345 में किया गया था और इस प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 10.01.2025 को एक विस्तृत और तर्कसंगत आदेश पारित किया गया था। उक्त आदेश के प्रासंगिक भीाग में स्पष्ट रूप से निर्देश दिया गया था :–

- आवेदक को धारा–17 के तहत् निर्दिष्ट कार्यों को पूरा करना और सामान्य क्षेत्रों को हस्तांतरित करना और
- आबंटितियों को दो महीने के भीतर परियोजना की जिम्मेदारी लेनी होगी और परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करना होगा।

उपरोक्त आदेश का कड़ाई से पालन करते हुये, आवेदक द्वारा उस पर लगाये गये सभी दायित्वों को पूरी तरह से निभाया गया है, जिसमें निम्नलिखित शामिल है, परन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है; सार्वजनिक क्षेत्रों का सीमांकन और स्थानांतरण की तैयारी :–

- पंजीकृत हस्तांतरण के निष्पादन के लिये तत्परता,
- एस.टी.पी. की कार्यात्मक स्थिति सुनिश्चित करना,
- जल शोधन संयंत्र की स्थापना,

- सार्वजनिक सेवाओं का रखरखाव और देखभाल,
- प्रतिवादियो/सोसायटी को अधिग्रहण के लिये बार–बार संचार और निमंत्रण भेजना,
- संघ/सोसायटी के गठन और संचालन के लिये पूर्ण सहयोग प्रदान करना।

आवेदक द्वारा पूर्ण अनुपालन के बावजूद अनावेदकगण द्वारा जानबूझकर इरादे से और स्वेच्छा से आदेश के खण्ड–2 का पालन करने में विफल रहे हैं, जो उन्हें निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना का हस्तांतरण स्वीकार करने और जिम्मेदारी लेने का आदेश देता है। अनावेदकगण द्वाा न तो सार्वजनिक क्षेत्रों पर वैध रूप से कब्जा किया गया है और न ही प्रबंधन/रखरखाव की जिम्मेदारियाँ संभाली है, बल्कि वह अपने वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों का निर्वहन करने से इंकार करते हुये सुविधाओं और सेवाओं का आनंद लेते रहे हैं। निर्वाचित निकाय/प्रबंधन द्वारा इस्तीफा दे दिया गया है और अनावेदकगण के लगातार असहयोग के कारण एसोसिएशन निष्क्रिय हो गया है, जिससे अधिनियम की धारा–17 का मूल उद्‌देश्य ही विफल हो गया है। आवेदक को आदेश अनुपालन के बाद कानूनी रूप से कार्यमुक्त कर दिया गया है, फिर भी उसे रखरखाव शुल्क या सहयोग प्राप्त किये बिना, अपने स्वयं के धन से पूरी परियोजना का रखरखाव करने के लिये गलत तरीके से बाध्य किया जा रहा है, जिसमें निरंतर वित्तीय संकट उत्पन्न हो रहा है। अनावेदकगणको प्राधिकरण के आदेश के अनुपालन और अधिग्रहण का अनुरोध करते हुये कई नोटिस, अनुस्मारक और अनुपालन पत्र जारी किये गये थे, परन्तु उन्होंने इन्हें नजरअंदाज कर दिया गया है।

अनावेदकगण का आचरण निम्न के बराबर है :–

- इस प्राधिकरण के बाध्यकारी आदेश की जानबूझकर अवज्ञा करना,
- अधिनियम की धारा–17 और धारा–19 के तहत् वैधानिक कर्तव्यों का उल्लंघन,
- प्रक्रिया का दूरूपयोग,
- जानबूझकर नियमों का पालन न करने पर दंडात्मक कार्रवाई हो सकती है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–67 में विशेष रूप से यह प्रावधान है कि यदि कोई आबंटिती प्राधिकरण के किसी आदेश, निर्देश या निर्णय का अनुपालन करने में विफल रहता है, तो उस पर जुर्माना लगाने के लिये उत्तरदायी होगा, जो अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है। अतः अनावेदकगण द्वारा निरंतर अनुपालन न करने पर धारा–67 के तहत् दण्डात्मक कार्रवाई स्पष्ट रूप से लागू होती है और इस प्राधिकरण के अधिकार को व्यर्थ न ठहराने के लिये सख्त प्रवर्तन और दंड लगाने की आवश्यकता है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। प्राधिकरण के आदेश का जानबूझकर पालन न करने पर प्रत्येक आबंटिती पर जुर्माना लगाया जाये, जो उनके

संबंधित अपार्टमेंट की लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकता है। वह एक निश्चित समय सीमा के भीतर परियोजना का प्रबंधन, रखरखाव, सामान्य क्षेत्रों का संचालन, उपयोगिताएँ, लेखा और सेवाएँ सहित पूरी जिम्मेदारी तत्काल अपने हाथ में लेने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। वर्तमान कार्यवाही का व्यय आवेदक को दिया जाये। प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रोजेक्ट पूर्णता के उपरांत अधिनियम की धारा–17 के अधीन संप्रवर्तक द्वारा रहवासियों की समिति को हस्तांतरित किया जाना है, अतः प्राधिकरण को आवेदन पर विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि पूर्ण प्रोजेक्ट जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासी की सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है। जबकि यह अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है, अतः कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का जानबूझकर पालन नहीं करने के लिए प्रत्येक आबंटिती पर उनके भू–संपदा के लागत का पाँच प्रतिशत शास्ति अधिरोपित की जाए व प्रोजेक्ट हस्तांतरण, प्रबंधन, अनुरक्षण एवं संचालन के लिए अनावेदकगण के निर्देश दिया जाए।

अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025 के पूर्व आदेश की मांग करते हुये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के तहत् इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र को प्रयोग किया गया है। अनावेदकगण का कथन है कि वर्तमान शिकायत इस प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025 के पूर्व आदेश के प्रवर्तन के लिये गलत वैधानिक उपाय का सहारा लिया गया है। अधिनियम में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के प्रवर्तन के लिये भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–40 के तहत् एक अलग वैधानिक तंत्र प्रदान किया गया है, जिसे धारा–31 के तहत् नई शिकायत दर्ज करके दरकिनार नहीं किया जा सकता है। अतः वर्तमान शिकायत खारिज किये जाने योग्य है।

अधिनियम की धारा–31 का उद्धरण निम्नानुसार है:– ''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।

अनावेदकगण का कथन है कि उपर्युक्त प्रावधानों को ध्यानपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि धारा—31 के अंतर्गत इस प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार केवल उन शिकायतों के निपटारे तक सीमित है, जिनमें किसी प्रमोटर, आबंटिती या रियल एस्टेट एजेंट के विरूद्ध अधिनियम के उल्लंघन या अवहेलना का आरोप लगाया गया हो। यह प्रावधान स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ से भी इस प्राधिकरण को पहले से जारी किये गये आदेश से संबंधित निष्पादन या प्रवर्तन कार्यवाही करने का अधिकार नहीं देता है। इस प्रकार की व्याख्या अपनाने से धारा—40 में स्थापित विशिष्ट वैधानिक तंत्र कमजोर हो जायेगा, जो विधायिका का उद्‌देश्य नहीं रहा होगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा दिनाँक 10.01.2025 के उसी आदेश का लागू कराने के लिये अधिनियम की धारा—40 के तहत् उपलब्ध वैधानिक उपाय का पहले ही सहारा लिया गया है, जिसमें लगभग समान राहतों की मांग की गई है। उक्त कार्यवाही लंबित होने के बावजूद, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा—31 के तहत् वर्तमान शिकायत दर्ज कराई गई है, जिसमें लगभग समान राहतों की मांग की गई है। इस प्रकार की समानांतर कार्यवाही विधिवत् रूप से अस्वीकार्य है और इस प्राधिकरण की प्रक्रिया का स्पष्ट दुरूपयोग है।

यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि एक ही राहत की मांग करते हुये कई कार्यवाही प्रारंभ फोरम शॉपिंग के बराबर है और न्यायालय की प्रक्रिया का दुरूपयोग है, इसलिये निंदा की जानी चाहिये। इस स्थिति का समर्थन माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा के.के. मोदी विरूद्ध के.एन. मोदी और अन्य (1998) 3 एस.सी.सी. 573 में किया गया है, जहाँ माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कहा गया है कि :—

''अदालती कार्यवाही के दुरूपयोग के उदाहरणों में से एक है, पुनः मुकदमा करना। किसी पक्ष द्वारा उसी मुद्‌दे पर पुनः मुकदमा करना, जिस पर पहले ही सुनवाई हो चुकी है और उसके विरूद्ध निर्णय दिया जा चुका है, अदालती कार्यवाही का दुरूपयोग है और न्याय एवं जन नीति के विरूद्ध है। पुनः मुकदमा करना, पहले ही निर्णय हो जाने के कारण वर्जित हो भी सकता है और नहीं भी। परन्तु यदि उसी मुद्‌दे को पुनः उठाया जाता है, तो यह भी अदालती कार्यवाही का दुरूपयोग माना जाता है। किसी अन्य उद्‌देश्य के लिये कार्यवाही करना या मुकदमें में झूठा दावा करना भी कुछ परिस्थितियों में अदालत कार्यवाही का दुरूपयोग हो सकता है। तुच्छ या परेशान करने वाली कार्यवाही भी अदालती कार्यवाही का

दुरूपयोग हो सकती है, विशेष तब जब कार्यवाही पूरी तरह से निराधार हो। ऐसे मामलों में अदालत के पास ऐसी कार्यवाही को तुरंत रोकने और जनता एवं अदालत का समय बचाने का अधिकार व्यर्थ जा रहा है। निःसंदेह, ऐसी कार्यवाही को रोकना है या नहीं, यह न्यायालयों के विवेक पर निर्भर करता है और इस विवेक कका प्रयोग सावधानीपूर्वक किया जाना चाहिये। यह एक ऐसा अधिकार क्षेत्र है, जिनका प्रयोग बहुत कम और केवल विशेष मामलों में ही किया जाना चाहिये। न्यायालय को यह भी सुनिश्चित करना चाहिये कि मुकदमें के सफल होने की कोई संभावना नहीं है।

उक्त सिद्धांत को यूनियन ऑफ इंडिया विरूद्ध सिप्ला लिमिटेड (2017) 5 एससीसी 262 में दोहराया गया था, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इस बात पर जोर दिया गया था कि फोरम शॉपिंग और कार्यवाही की बहुलता न्याय प्रशासन पर प्रहार करती है और इसे प्रोत्साहित नहीं किया जाना चाहिये।

उपरोक्त तथ्यों और विधि की स्थापित स्थिति को देखते हुये, यह विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि वर्तमान शिकायत जहाँ तक यह अनावेदकगण को पक्षकार बनाने और उस पर दायित्व निर्धारित करने का प्रयास करती है, पूरी तरह से भ्रामक, किसी भी प्रकार के आधार से रहित और विधि की प्रक्रिया का दुरूपयोग है। वर्तमान शिकायत अधिनियम की धारा–31 के अनुसार मुख्य रूप से दिनाँक 10.01.2025 के पूर्ववर्ती आदेश को लागू करने के उद्देश्य से एक निष्पादन कार्यवाही के रूप में कार्य करती है। ऐसी कार्यवाही अधिनियम की धारा–40 में उल्लेखित प्रावधानों के तहत् ही यह कार्यवाही की जानी चाहिये। इस प्रकार की समानांतर कार्यवाही फोरम शॉपिंग के समान है और इस प्राधिकरण की प्रक्रिया का स्पष्ट दुरूपयोग है। ऐसी परिस्थितियों में और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के आलोक में यह विनम्र निवेदन है कि माननीय न्याय अधिकरण से निःसंकोच अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत को आरंभ में ही खारिज करने का अनुरोध किया जाये और ऐसे तुच्छ और परेशान करने वाले मुकदमों को रोकने के लिये भारी जुर्माने का भी आदेश दिया जाये।

आवेदक दिनाँक 10.01.2025 के पूर्ववर्ती आदेश के निष्पादन और प्रवर्तन की मांग कर रहा है, जबकि स्वयं उसी आदेश के तहत् उस पर लगाये गये अनिवार्य दायित्वों का उल्लंघन कर रहा है। साथ ही अधिनियम की धारा–67 के तहत् राहत की मांग करने वाली परिणामी प्रार्थना भी अनुचित है। यह तर्क भी उतना ही निराधार है, क्योंकि आदेश के कार्यान्वयन की वैधानिक प्रक्रिया पूरी नहीं हुई है और आवेदक द्वारा पहले अपने दायित्वों को पूरा किये बिना जानबूझकर गैर–अनुपालन का कोई कानूनी रूप से मान्य निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है।

दिनाँक 10.01.2025 के आदेश का सरसरी तौर पर अध्ययन करने से स्पष्ट होता है कि प्राधिकरण द्वारा केवल पंजीकृत हस्तांतरण विलेख के निष्पादन का निर्देश नहीं दिया गया था, बल्कि प्राधिकरण द्वारा आवेदक पर विशिष्ट और अनिवार्य दायित्व लगाये गये थे, जिन्हें हस्तांतरण विलेख के निष्पादन से पहले पूरा करना आवश्यक था। संक्षिप्तता और सुविधा के लिये उपर्युक्त आदेश का प्रासंगिक अंश नीचे दिया गया है :–

1. आवेदक, दो माह के भीतर ''अंवती एलीगेंस आवासीय सहकारी समिति'' को अधिनियम की धारा–17 के अधीन हस्तांतरित करें, हस्तांतरण के पूर्व आवेदक गारबेज श्यूट, ले–आउट में उल्लेखित उद्यान का ''अवंती एलीगेंस सहकारी समिति'' के लिये भू–भाग स्पष्ट सीमांकित करते हुए समस्त सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण करें, जिसमें पार्किंग क्षेत्र भी सम्मिलित है और उसकी अनावेदकगण के पक्ष में विधिवत् रजिस्टर्ड विलेख किया जाए। हस्तांतरण के पूर्व आवेदक द्वारा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट पूर्णतः फंक्सशनल स्तर पर रखा जाए और इसके लिये सक्षम प्राधिकारी से प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया जाए। वॉटर शॉफनिंग प्लांट लगाया जाए, अनुरक्षण प्रभार दिये जाने पर समस्त सार्वजनिक भवनों की पेंटिंग हस्तांतरण के पूर्व किया जाए।
2. अनावेदकगण को प्राधिकरण द्वारा यह निर्देश दिया जाता है कि दो माह के भीतर अधिनियम की धारा–17 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट ''अवंती एलीगेंस'' का दायित्व हस्तांतरण प्राप्त करें।

आवेदक उक्त आदेश के उपरोक्त अनिवार्य निर्देशों के अनुपालन को साबित करने के लिये कोई भी ठोस साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है। विशेष रूप से सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कोई भी प्रमाण पत्र, जो यह प्रमाणित करता हो कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट पूरी तरह से चालू हो गया है, इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है।

इसी प्रकार हस्तांतरण से पहले की अन्य बाध्यताएँ, जैसे कि सीमांकन, जल शोधन संयंत्र की स्थापना और संपूर्ण सार्वजनिक क्षेत्रों की रंगाई, आवेदक द्वारा पूरी नहीं की गई है, इसलिये यह शिकायत समय से पहले प्रस्तुत की गई होने के कारण इस प्राधिकरण के समक्ष स्वीकार्य नहीं है।

अनावेदक का उपर्युक्त जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। प्राधिकरण को अपने द्वारा पारित आदेश के निर्वतन एवं प्रवर्तन की पूर्ण अधिकारिता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पूर्व आदेश के निर्वतन के लिए पुनः आवेदन नहीं किया जा सकता। यह मान्य योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा–40 का उद्धरण निम्नानुसार है:–

ब्याज या शास्ति या प्रतिकर की वसूली और आदेश, आदि का प्रवर्तन–

(1) यदि यथास्थिति संप्रवर्तक या आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन यथास्थिति न्यायनिर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपील अधिकरण द्वारा उसे अधिरोपित किसी ब्याज या शास्ति या प्रतिकर का संदाय करने में असफल रहता है तो वह जिसके अंतर्गत भू–राजस्व का बकाया भी है, वह उस संप्रवर्तक या आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता से ऐसी रीति में, विहित की जाए, वसूलनीय होगा।

(2) यदि, यथास्थिति, न्यायनिर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपील, अधिकरण किसी व्यक्ति को ऐसा कोई कार्य करने या कोई कार्य करने से प्रविरत रहने का, जिसके लिए, वह इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए नियमों या विनियमों के अधीन सशक्त है, कोई आदेश या निदेश जारी करता है, तो ऐसे किसी व्यक्तिगत द्वारा ऐसे आदेश, निदेश का पालन करने में असफल रहने की दशा में, वह ऐसी रीति में प्रवर्तित किया जाएगा, जो विहित की जाए।

अधिनियम के उक्त उपबंध के संबंध में समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम–2017 के नियम–26 का उद्वरण निम्नानुसार हैः–

न्यायनिर्णीत करने वाले अधिकारी, प्राधिकारी या अपीलीय प्राधिकरण के आदेश, निर्देश या विनिश्चयों को क्रियान्वित करने की रीति–

धारा–40 की उपधारा–02 के प्रयोजन के लिए, यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन पारित प्रत्येक आदेश, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा उसी रीति में प्रवृत्त किए जाएंगे, मानो कि वह प्रधान सिविल न्यायालय में लंबित किसी वाद में दी गई कोई डिक्री या आदेश है और यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के लिए यह विधिपूर्ण होगा कि अपने आदेश के निष्पादन में असफल होने की दशा में, ऐसे आदेश को उस प्रधान सिविल न्यायालय, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर, ऐसी भू–संपदा परियोजना स्थित है या उस प्रधान सिविल न्यायालय को, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर ऐसा व्यक्ति, जिसके विरूद्ध आदेश जारी किया गया है, वास्तविक और स्वैच्छिक रूप से निवास करता है या कारबार करता है या व्यक्तिगत लाभ के लिए कार्य करता है, निष्पादन के लिए भेज देगा।

उपर्युक्त प्रावधान से यह स्पष्ट है कि आवेदक को अधिनियम की धारा–31 के अंतर्गत आवेदन करने की पूर्ण अधिकारिता है एवं प्राधिकरण को अपने द्वारा पारित आदेश के निर्वतन एवं प्रवर्तन की पूर्ण अधिकारिता है एवं इस संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति ग्राहय योग्य नहीं है, निरस्ती योग्य है। अनावेदकगण प्राधिकरण के उक्त आदेश के विरूद्ध माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अथवा माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष कोई अपील प्रस्तुत करते हुए उक्त आदेश के विरूद्ध अन्यथा विपरीत आदेश प्राप्त करने में सफल नहीं रहे है, अस्तु उक्त आदेश अंतिम एवं प्रवर्तन योग्य है।

अधिनियम की धारा–17 के उपबंध अज्ञापक है एवं अधिनियम की धारा–19 (9) एवं (10) के अधीन अनावेदकगण पूर्ण भू–संपदा प्रोजेक्ट के हस्तांतरण प्रबंधन, अनुरक्षण एवं संचालन हेतु आबद्ध है।

अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत यह जवाब एवं तर्क कि आवेदक द्वारा ब्रोशर में किये गये वादों के बावजूद जो सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है, उन्हें संदर्भ के लिये पुनः प्रस्तुत किया गया है।

स. क्र.	जिन मुद्दों का समाधान किया जाना है।
1.	स्वीकृत लेआउट के अनुसार बेसमेंट पार्किंग उपलब्ध न करना।
2.	सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, वाटर सॉफ्टनर प्लांट और रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम को कार्यशील स्थिति में उपलब्ध नहीं कराना।
3.	प्रमोटर द्वारा परियोजना का अनुचित रखरखाव। परिणामस्वरूप सुविधाओं की स्थिति बेहद खराब हो गई है।
4.	ब्रोशर के अनुसार भूमिगत केबलिंग प्रणाली प्रदान न करना।
5.	सोसायटी परिसर के भीतर 6 मीटर चौड़ी सड़क उपलब्ध न कराना।
6.	सोसायटी परिसर के भीतर सड़क किनारे पेड़–पौधे और फुटपाथ उपलब्ध नहीं कराये गये हैं। इसके अतिरिक्त प्रमोटर द्वारा पक्की सड़कें भी नहीं बनाई गई है।
7.	परियोजना में रहने वाले आबंटितियों के लिये भूकंपरोधी संरचना उपलब्ध न कराने के कारण यह परियोजना प्राकृतिक आपदाओं के प्रति संवेदनशील हो जाती है।
8.	संबंधित परियोजना के ब्लॉकों में लॉबी क्षेत्र में फॉल सीलिंग प्रदान न करना, ब्रोशर में किये गये वादों का उल्लंघन करना है।
9.	ब्रोशर में किये गये वादों के विपरीत, आबंटितियों के मेहमानों के लिये आगंतुक पार्किंग की सुविधा उपलब्ध न कराना।
10.	सोसायटी को अग्निशमन उपकरणों से लैस न करने से आबंटितियों के जीवन को खतरा पैदा हो रहा है।
11.	आबंटितियों को छत तक पहुँच सुनिश्चित न करना।
12.	स्वीकृत लेआउट योजना के अनुसार गार्ड रूम उपलब्ध न कराना।

अनावेदकगण का जवाब एवं तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, प्रस्तुत प्रकरण में अनुतोष आवेदक द्वारा मॉगा गया है। अनावेदकगण भू–संपदा प्रोजेक्ट के संबंध में यदि कोई सुख–सुविधा जो कि अधिनियम की धारा–12के अधीन ब्रोशर में या अन्य किसी माध्यम से संप्रवर्तक आवेदक द्वारा अनावेदकगण को वचन दिया गया था, जिसकी पूर्ति नहीं की गई, के संबंध में अधिनियम की धारा–31 के अधीन प्रकरण प्रस्तुत करने में स्वतंत्र थे। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02345 में दिनाँक 10.01.2025 को आदेश पारित किया गया है। तदुपरांत आवेदक द्वारा दिनाँक 17.02.2026 को प्रवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, एक वर्ष की अवधि तदुपरांत प्रकरण के विचारण अवधि 09 माह के दौरान भी अनावेदकगण द्वारा कोई आवेदन भू–संपदा प्रोजेक्ट की कोई ऐसी सुख–सुविधा जो संप्रवर्तक द्वारा वचन दिया गया था, किंतु पूर्ति नहीं की गई, के संबंध में कोई परिवाद प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रचलित विधि छ.ग. सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिती का पंजीयन भी दिनाँक 30.09.2024 अर्थात लगभग 02 वर्ष पूर्व हो चुका है। इसके उपरांत हस्तांतरण प्राप्त नहीं किया जाना मात्र हस्तांतरण प्रबंधन अनुरक्षण एवं संचालन के उत्तरदायित्व से पलायन करना है, जो कि अधिनियम की धारा–17 के प्रावधान के उल्लंघन में है। इस निमित्त प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02345 में दिनाँक 10.01.2025 अनावेदकगण को दो माह के भीतर दायित्व हस्तांतरण करने का निर्देश दिया जा चुका है, जिसका पालन नहीं किया जाना अधिनियम की धारा–67 जिसका उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''आबंटिती द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति– यदि कोई आबंटिती, जो प्राधिकरण के किन्ही आदेशों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है, तो वह, उस अवधि के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, ऐसी शास्ति के लिए, जो संचयी रूप से प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित, यथास्थिति, भू–खंड, अपार्टमेंट या भवन की लागत के पॉच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा, के अधीन दंडनीय है।''

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

1. रहवासियों की प्रचलित विधिओं के अधीन पंजीकृत सहकारी समिती पंजीयन नंबर–997 पंजीयन दिनॉक–30.09.2024 अंवति एलेगेंस आवासीय सहकारी समिती मर्यादित कचना, रायपुर को समिती के प्राधिकृत अधिकारी के माध्यम से अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्राधिकरण द्वारा आदेशित किया जाता है कि 30 दिवस के भीतर भू–संपदा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण मय रजिस्टर्ड कनवेयंस डीड सुनिश्चित करें।

2. 30 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट का हस्तांतरण नहीं होने की स्थिति में रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा अधिनियम की धारा–67 के अधीन अनावेदक क्रमांक–01 से लगायत 89 के विरूद्ध प्रोजेक्ट लागत के पाँच प्रतिशत की राशि शास्ति अधिरोपण हेतु 30 दिवस के पश्चात् प्राधिकरण के समक्ष प्रतिवेदन प्रस्तुत करे।

सही / –
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष