छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 231 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01852**

आवेदक : श्री ओम प्रकाश गोयल एवं श्री दीपक गोयल, निवासी–बंगला नं.–14, लॉस विस्टा, व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अमृत होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पता–17, जोन–2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.)

प्रोजेक्ट–''लॉस विस्टा'' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
05/06/2023	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदकगण की ओर से अधिवक्ता श्री अभिनव कार्डेकर तथा अनावेदक की ओर से अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना। – शिकायतकर्ता द्वारा भू–संपदा (विकास एंव विनियमन) अधिनियम 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा–31 के अधीन फार्म–M में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई। शिकायतकर्ता का संक्षेप में प्रकरण यह हैं कि अनावेदक का भू–सम्पदा सेक्टर में ''लॉस विस्टा'' एक प्रोजेक्ट है। जिसके वे प्रमोटर है। उक्त प्रोजेक्ट में श्रीमती अंजू सोनवानी द्वारा दिनाँक 28.03.2017 को एक बंगला क्रय किया गया है। श्रीमती अंजू सोनवानी से शिकायतकर्ता/अनावेदकगण द्वारा रूपये 90 लाख दिनाँक 12.09.2019 को उक्त बंगला क्रय किया गया है। शिकायतकर्ता उक्त प्रोजक्ट की आबंटिती/एलॉटी है। शिकायतकर्ता द्वारा यह शिकायत की गई है कि अनावेदक द्वारा यह आश्वासन दिया गया था। कि बंगला की कुल राशि से प्राप्त ब्याज से प्रोजेक्ट का संधारण किया जायेगा एवं अतिरिक्त संधारण शुल्क नहीं लिया जायेगा। साथ ही आबंटिती से प्राप्त कार्पस निधि को आबंटितियों के संगम/समिति को हस्तांतरित किया जायेगा। उक्त आश्वासन के चलते (अंजू सोनवानी) एवं अन्य आबंटिती द्वारा राशि भुगतान किया गया। इसके पश्चात् अंजू सोनवानी से शिकायतकर्ता द्वारा उक्त बंगला क्रय किया गया। शिकायतकर्ता की यह भी शिकायत है कि आबंटितयों द्वारा लॉस विस्टा रेसीडेन्ट कल्याण समिति के नाम से एक समिति का गठन किया गया है। समिति द्वारा कार्पस फंड हस्तांतरण एंव अन्य लंबित कार्य पूर्ण करने हेतु प्रमोटर से अनुरोध किया है। किन्तु प्रमोटर द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है, जिसके कारण प्राधिकरण के समक्ष आवासीय कल्याण समिति द्वारा एक शिकायत M-PRO-2018-00096 में शिकायत की गई है कि प्रमोटर द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित कार्यो में से अपूर्ण कार्यों को पूर्ण किया जाये एवं कार्पस फंड का हस्तांतरण किया जाये। अनावेदक/प्रमोटर द्वारा आवेदक/शिकायतकर्ता से प्राप्त रूपये 4 लाख कार्पस फंड का हस्तांतरण किया जाये। किन्तु अनावेदक/प्रमोटर द्वारा आवेदक/शिकायतकर्ता से प्राप्त रूपये 4 लाख कार्पस निधि भुगतान वापस करने से मनाही कर दी गई। अनावेदक/प्रमोटर द्वारा अवैधानिक रूप से आवेदक/शिकायकर्ता से प्राप्त राशि को अपने पास रखा गया है एवं अनुचित संव्यवहार किया जा रहा है, जिसके कारण अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि उन्हें रूपये 4 लाख कार्पस फन्ड की राशि प्रमोटर से मय ब्याज वापस दिलाया जाये। – अनावेदक को नोटिस प्रेषित करते हुये शिकायत के ऊपर अपना पक्ष प्रेषित करने का अवसर प्रदान किया गया है। अनावेदक द्वारा शिकायत की ग्राहता एवं प्रचलन योग्य होने के संदर्भ में प्रांरभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। संक्षेप में अनावेदक की आपत्ति है कि यह प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष पूर्व निर्णय सिद्धान्त के आधार पर चलने योग्य नहीं है, क्योंकि लॉस विस्टा रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी विरूद्ध अमृत होम्स प्राय. लिमिटेड नामक प्रकरण M-PRO-2018-00096 समान तथ्य एवं मुद्दों पर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जिसमें कार्पस निधि के मुद्दे उठाये गये थे। प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निर्णय पारित किया जा चुका है। प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.06.2019 को आदेश पारित किया जा चुका है। जिससे परिवेदित होकर शिकायतकर्ता सोसायटी लॉस	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 231 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01852**

आवेदक : श्री ओम प्रकाश गोयल एवं श्री दीपक गोयल, निवासी–बंगला नं.–14, लॉस विस्टा, व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अमृत होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पता–17, जोन–2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.)

प्रोजेक्ट–''लॉस विस्टा'' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विस्टा वेलफेयर सोसायटी द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन Form-M में एक अन्य शिकायत प्राधिकरण के समक्ष M-EXE-2019-000794 प्रस्तुत किया गया है, जिसे सुनवाई पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 04.09.2019 को अग्राह्य किया गया है। वर्तमान में प्रस्तुत शिकायत एवं प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00096 समान है। अतः पूर्व निर्णय का सिद्धांत लागू होता है तथा यह प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। प्राधिकरण द्वारा शिकायतकर्ता समिति द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रकरण M-EXE-2019-00794 है जिससे प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार किया गया है कि विरूद्ध कोई अपील प्रस्तुत नहीं की गई है। इससे स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा मात्र परेशान करने के नियत से यह शिकायत प्रस्तुत की गई है। शिकायतकर्ता निबंध के सिद्धांत से भी बंधा हुआ है, जिसमें पूर्व में प्राधिकरण के समक्ष निर्णय प्रश्न को किसी न्यायालय में चुनौती नहीं निर्णीत दिये जाने से उक्त निर्णय को मानने हेतु बाध्य है। अतः यह प्रकरण निरस्त किये जाने योग्य है। इस शिकायत में अन्य कोई भिन्न मुद्दे नहीं उठाये गये हैं। अतः यह प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। – आवेदकगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अनावेदक द्वारा उठाये गये आपत्ति का प्रतिउत्तर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आपत्ति को अस्वीकार किया गया है कि प्रकरण पूर्ण निर्णय सिद्धांत के आधार पर प्रचलन योग्य नहीं है। रेसीडेन्ट एसोसियेशन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा गुण–दोष के आधार पर निर्णय नहीं दिया गया था तथा यह उल्लेख किया गया था कि एक–एक आंबटिती द्वारा भुगतान किये गये कार्पस निधि के लिये भुगतान किये गये राशि को चेक कर तहकीकात करना प्राधिकरण द्वारा संभव नहीं है। इससे स्पष्ट है कि बिना अन्वेषण किये प्राधिकरण	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा निर्णय पारित किया गया है। अतः वर्तमान प्रकरण जिसमें आबंटिती/आवेदक द्वारा भुगतान की राशि वापसी के संदर्भ में शिकायत की गई है। पूर्व में प्रस्तुत शिकायत के तथ्य भिन्न है और प्रकरण भी भिन्न है। अतः पूर्ण निर्णय का सिद्धांत लागू नहीं होगा। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पूर्व निर्णय सिद्धांत के दायरे में नहीं आता है। प्रस्तुत प्रकरण व्यक्तिगत आबंटिती द्वारा पूर्व में भुगतान की गई राशि के वापसी के संदर्भ मे हैं, जिसके संबंध में इस प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित नहीं किया गया। पूर्व निर्णय का सिद्धांत समान पार्टी एवं मकान वार तथ्य के ऊपर लागू होता है। पूर्व का प्रकरण आबंटितियों के संगम द्वारा प्रस्तुत किया गया था। यह व्यक्तिगत रूप से आबंटिती द्वारा प्रस्तुत है। अतः पूर्व निर्णय सिद्धांत लागू नहीं होने से आपत्ति निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा यह भी आपत्ति प्रस्तुत की गई है कि प्रस्तुत शिकायत समय बाधित है एवं काल सीमा बाह्य होने के कारण यह निरस्त किये जाने योग्य है। – आवेदक द्वारा अनावेदक की आपत्ति के संदर्भ में प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया। आवेदक द्वारा काल सीमा के ऊपर उठाये गये आपत्ति का जवाब प्रस्तुत किया गया है कि प्रस्तुत शिकायत निरंतर एवं सतत् है तथा अनावेदक द्वारा अभी तक प्रोजेक्ट को आबंटिती के संगम को हस्तांतरित नहीं किया गया है। शिकायतकर्ता के द्वारा दिनाँक 12.09.2019 को सम्पदा क्रय की गई है। इसलिये प्रस्तुत शिकायत काल सीमा के भीतर है, क्योंकि अनावेदक द्वारा अभी तक परियोजना पूर्ण नहीं की गई है। चूँकि अनावेदक द्वारा यह वचन दिया गया था कार्पस निधि से सोसायटी का संधारण किया जायेगा। अतः वाद कारण अभी भी जीवित है एवं निरंतर है। चूँकि रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी को	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट हस्तांतरण नहीं किया है। इसलिये अनावेदक को ही प्रोजेक्ट का संधारण करना है। अतः ऑनगोईंग प्रोजेक्ट होने के कारण यह शिकायत काल सीमा बाह्य नहीं है। लॉस विस्टा रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी द्वारा कार्पस निधि अनावेदक द्वारा जमा किये जाने का प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 06.06.2019 को प्रकरण M-PRO-2018-00096 आदेश किया गया है। चूँकि यह शिकायत गुण–दोष पर नहीं निर्णय किया गया है; इसलिये वाद कारण अभी भी जीवित है। अतः आपत्ति निरस्त किये जाने योग्य है। – उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं का तर्क श्रवण किया गया। प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषको द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। अभिलेख से स्पष्ट है कि मेसर्स लॉस विस्टा रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी द्वारा एक शिकायत अनावेदक के विरूद्ध की गयी थी, जो कि प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00096 पर दर्ज हुआ और उक्त प्रकरण में दिनाँक 06.06.2019 को आदेश किया गया। उक्त आदेश के ऑपरेशनल भाग में निर्णय क्रमांक–4 में स्पष्ट उल्लेखित है कि अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा कार्पस फंड की राशि 1 करोड़ 52 लाख 50 हजार आवेदक सोसायटी को आगामी 2 माह के भीतर हस्तान्तरित कर दी जाये। इस राशि के हस्तांतरण के दिनाँक से ही कॉलोनी के समस्त रखरखाव की जिम्मेदारी आवदेक सोसायटी की हो जायेगी। आवेदक सोसायटी को शेष रह गये सभी आबंटितयों से किस्त का कार्पस फंड से वसूली करना है। इसका उल्लेख विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3 में विस्तार से दिया गया है। शिकायत के कंडिका के अध्ययन से स्पष्ट है कि कार्पस निधि हस्तांतरण सोसायटी को किये जाने की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	बात की गई है। साथ ही व्यक्तिगत रूप से कार्पस निधि वापस किये जाने की भी याचना की गई है। चूँकि यह आवेदक / शिकायतकर्ता द्वारा स्वीकार किया गया है कि वह लॉस विस्टा रेसीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी के सदस्य है। वाद विषय कार्पस निधि हस्तांतरण के सम्बन्ध में ही है। अनावेदक दोनों प्रकरण में समान है। अपने अतिरिक्त जवाब में शिकायतकर्ता कंडिका–10 में स्वयं शिकायतकर्ता है कि दिनाँक 06.06.2019 को पारित प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश से उन्हें नये वाद कारण सृजित होता है। यह स्पष्ट करता है कि शिकायतकर्ता लॉस विस्टा वेलफेयर रेसीडेन्ट सोसायटी के सदस्य होने के कारण प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2018-00096 से सक्रिय रूप से जुड़ा हुआ है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–11 निम्नानुसार है :– ''पूर्व न्याय –– कोई भी न्यायालय किसी ऐसे वाद या विवाद्यक का विचारण नहीं करेगा जिसमें प्रत्यक्षतः और सारतः विवाद्य विषय उसी हक के अधीन मुकदमा करने वाले उन्हीं पक्षकारों के बीच के या ऐसे पक्षकारों के बीच के जिनसे व्युत्पन्न अधिकारों के अधीन वे या उनमें से कोई दावा करते हैं, किसी पूर्ववर्ती वाद में भी ऐसे न्यायालय में प्रत्यक्षतः और सारतः विवाद्य रहा है, जो ऐसे पश्चात् वाद का या उस वाद का जिसमें विवाद्यक बाद में उठाया गया है, विचारण करने में सक्षम था और ऐसे न्यायालय द्वारा सुना जा चुका है और अंतिम रूप में विनिश्चत किया जा चुका है।'' ''**स्पष्टीकरण–5** वाद पत्र में दावा किया गया कोई अनुतोष, जो कि डिक्री द्वारा अभिव्यक्त रूप से नहीं दिया गया है, इस धारा के प्रयोजनों के लिये नामंजूर कर दिया गया समझा जाएगा। **स्पष्टीकरण–6** जहाँ कोई व्यक्ति किसी लोक अधिकार के या किसी ऐसे प्राइवेट अधिकार के लिये सद्भावपूर्वक मुकदमा करते हैं, जिसका वे अपने लिये और अन्य व्यक्तियों के लिये सामान्यतः	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दावा करते हैं वहाँ ऐसे अधिकार से हितबद्ध सभी व्यक्तियों के बारे में इस धारा के प्रयोजनों के लिये इस धारा के प्रयोजनों के लिये यह समझा जावेगा कि वे ऐसे मुकदमा करने वाले व्यक्तियों से व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करते है।'' चूँकि वाद विषय एवं पक्षकार समान है, इसलिये पूर्व निर्णय का सिद्धान्त इस प्रकरण में लागू होगा। साथ ही अनावेदक ने निम्नानुसार न्याय दृष्टांत भी प्रस्तुत किये हैं :– (1) Sulochna Amma Vs. Narayanan Nair, (1994) 2 SCC 14. - "Section 11 aims to prevent multiplicity of the proceedings and accords finality to an issue, which directly and substantially had arisen in the former suit between the same parties or their privies, been decided and became final, so that parties are not vexed twice over; vexatious litigation would be put to an end and the valuable time of the court is saved. It is based on public policy, as well as private justice. They would apply, therefore, to all judicial proceedings whether civil or otherwise. It equally applies to quasi judicial proceedings of the tribunals other that the civil courts." (2) Andanur Kalamma Vs. Gangamma, (2018) 15 SCC 508; जो इस प्रकरण में भी लागू होते हैं। उक्त के आलोक में अनावेदक की आपत्ति स्वीकारणीय होने के कारण आवेदक का आवेदन पोषणीय नहीं है। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 231 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01852**

आवेदक : श्री ओम प्रकाश गोयल एवं श्री दीपक गोयल, निवासी–बंगला नं.–14, लॉस विस्टा, व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अमृत होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पता–17, जोन–2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.)

प्रोजेक्ट–''लॉस विस्टा'' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 231 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01852**

आवेदक : श्री ओम प्रकाश गोयल एवं श्री दीपक गोयल, निवासी–बंगला नं.–14, लॉस विस्टा, व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अमृत होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पता–17, जोन–2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.)

प्रोजेक्ट–''लॉस विस्टा'' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 231 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01852**

आवेदक : श्री ओम प्रकाश गोयल एवं श्री दीपक गोयल, निवासी–बंगला नं.–14, लॉस विस्टा, व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अमृत होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पता–17, जोन–2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.)

प्रोजेक्ट–''लॉस विस्टा'' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 231 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01852**

आवेदक : श्री ओम प्रकाश गोयल एवं श्री दीपक गोयल, निवासी–बंगला नं.–14, लॉस विस्टा, व्ही.आई.पी. रोड, अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध अमृत होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री प्रीतपाल सिंह बिन्द्रा, पता–17, जोन–2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.)

प्रोजेक्ट–''लॉस विस्टा'' अमलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर