छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/11/2022	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक क्रमांक–3 ने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 के आदेश दिनाँक 03.08.2021 में सुधार हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के अनुसार रजिस्ट्रीकरण न किये जाने पर धारा–59 (1) में प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत की 10 प्रतिशत तक की शास्ति तथा धारा–59 (2) तीन वर्ष के करावास का प्रावधान है। अनावेदक क्रमांक–3 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित मूल प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01298 में स्वतंत्र कमिश्नर से प्राप्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर आदेश की कंडिका–क्रमांक–7 में प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण होना उल्लेखित है। लेकिन प्राधिकरण के आदेश दिनाँक 03.08.2021 में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को चेतावनी देते हुये महज रूपये 10,000/– की शास्ति निर्धारित कर प्रकरण नस्तीबद्ध कर दिया है। अनावेदक क्रमांक–3 ने प्राधिकरण द्वारा उक्त आवेदन पत्र पर लंबे समय तक कोई सूचना जारी होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय, छ.ग. के समक्ष रिट प्रकरण WPC No. 3627/2022 प्रस्तुत करते हुये उक्त प्रकरण में माननीय न्याायालय द्वारा पारित आदेश दिनाँक 29.08.2022 का पालन करते हुये आदेश में संशोधन कर अनावेदक क्रमांक–1 व 2 पर रूपये 92,39,100/– की शास्ति अधिरोपित कर तीन वर्ष के करावास संबंधी कार्यवाही करने का अनुरोध किया है। 2. प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छ.ग. द्वारा प्रकरण क्रमांक–WPC No. 3627/2022 में पारित आदेश दिनाँक 29.08.2022 के परिपालन में प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 में पुनः	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सुनवाई करने हेतु दोनों पक्षों को विडियों कॉन्फ्रेन्सिंग के माध्यम से उपस्थित होने हेतु सूचना पत्र जारी किया गया। उन्हें ई–मेल के माध्यम से भी सूचित किया गया। 3. अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अपोषणीय बताते हुये यह लेख किया है कि अधिनियम की धारा–39 अंतर्गत अभिलेख से प्रकट किसी गलती को सुधारने की दृष्टि से आदेश में सुधारने का प्रावधान है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के अनुसार उन्होंने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', जिला–राजनांदगांव हेतु समस्त आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रारंभ कर प्रोजेक्ट पूर्ण कर दिनाँक 05.11.2019 को सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त कर लिया था। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने प्रोजेक्ट पूर्ण होने के कारण धारा–3(2) (b) अंतर्गत पंजीयन कराये जाने की आवश्यकता नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने प्राधिकरण द्वारा स्वः प्रेरणा (suomoto) दर्ज किये प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–3 के पक्षकार नहीं होने के कारण अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा प्रस्तुत आवेदन के सुनवाई योग्य नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2021-01298 व अन्य समान प्रकरण M-PRO-2021-01297 में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 17.05.2021 के विरूद्ध माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील लंबित होने का भी लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छ.ग. के समक्ष प्रकरण क्रमांक–WPC No. 3627/2022 प्रस्तुत कर माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय, छ.ग. को गुमराह करने का प्रयास करने का भी लेख किया है। अनावेदक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	क्रमांक–1 व 2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक–3 को वर्तमान आदेश में सुधार हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–59 अंतर्गत 10 प्रतिशत तक की शास्ति अधिरोपित किये जाने संबंधी प्रावधान को अनिवार्य नहीं होने तथा प्राधिकरण के विवेकाधीन होने का लेख किया है। इसी प्रकार अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में धारा–59 (2) के प्रावधान आकर्षित नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा प्रस्तुत अपोषणीय आवेदन पत्रों को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। 4. प्राधिकरण द्वारा अनावेदक क्रमांक–3 के आवेदन, अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों तथा दोनों पक्षों द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में प्रस्तुत तर्कों का अध्ययन एवं परिशीलन किया गया। प्राधिकरण ने माननीय उच्च न्यायालय, छ.ग. के प्रकरण WPC No. 3627/2022 में पारित आदेश दिनाँक 29.08.2022 – "On due consideration and looking to the facts and circumstances of the case, the petition is disposed off directing respondent nos. 2 and 3 to decide the application submitted by the petitioner expeditiously within a period of three months from the date of receipt of this order in accordance with law." के परिपालन में प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 में पुनः सुनवाई प्रारंभ कर दोनों पक्षों को अपना–अपना पक्ष रखने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया है। अनावेदक क्रमांक–3 ने प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रकरण में पारित आदेश दिनाँक 03.08.2021 में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–39 अंतर्गत सुधार करने हेतु आवेदन	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – **प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रस्तुत किया है। प्राधिकरण ने प्रश्नाधीन प्रकरण में पारित आदेश में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को निम्नानुसार निर्देश दिये हैं – अनावेदक क्रमांक–1 व 2, दो माह के भीतर शास्ति रूपये 10,000/– निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। साथ ही प्राधिकरण ने अनावेदक क्रमांक–1 व 2 को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने का चेतावनी भी दी थी। अनावेदक क्रमांक–3 ने उक्त आदेश में सुधार हेतु ही धारा–39 अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया है। अनावेदक क्रमांक–3 ने उक्त संबंध में धारा–59 के प्रावधानों का भी उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र को अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने अपने जवाब में अपोषणीय बताते हुये लेख किया है कि प्राधिकरण द्वारा स्व प्रेरणा से प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 दर्ज किया गया था, जिसमें अनावेदक क्रमांक–3 पक्षकार नहीं थी। अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने धारा–39 अंतर्गत अभिलेख से प्रकट किसी तथ्य के संबंध में ही आदेश में सुधार का प्रावधान होने का उल्लेख करते हुये अनावेदक क्रमांक–3 के आवेदन को सुनवाई योग्य नहीं होने का लेख किया है। अधिनियम की धारा–39 में यह प्रावधानित है कि – ''प्राधिकरण, अभिलेख से प्रकट किसी गलती को सुधारने की दृष्टि से, इस अधिनियम के अधीन किये गये आदेश की तारीख से दो वर्ष की अवधि के भीतर किसी समय, उसके द्वारा पारित किसी आदेश को संशोधित कर सकेगा और यदि पक्षकारों द्वारा उसके ध्यान में गलती लाई जाती है, तो ऐसा संशोधन करेगा। परन्तु ऐसा कोई संशोधन ऐसे किसी आदेश के संबंध में, जिसके विरूद्ध इस अधिनियम के अधीन अपील प्रस्तुत की गई है, नहीं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया जायेगा।'' हाँलाकि अनावेदक क्रमांक–3 ने प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021– 01298 में नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट का उल्लेख करते हुये प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र दिनाँक 05.11.2019 प्रकरण में आदेश दिनाँक 03.08.2021 पारित होने के पूर्व ही प्रस्तुत कर दिया था। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021–01298 में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 द्वारा कोई जवाब/आपत्ति प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण उक्त प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई थी। अर्थात् अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने उक्त प्रकरण में प्रस्तुत कमिश्नर रिपोर्ट के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की थी। जबकि प्राधिकरण द्वारा स्वः प्रेरणा से अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के विरूद्ध संस्थित वर्तमान प्रकरण में अनावेदक क्रमांक–1 व 2 ने कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया है। चूँकि उक्त कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र रेरा अधिनियम के प्रवर्तन के उपरांत वर्ष 2019 में प्राप्त हुआ है। इसलिये अनावेदक क्रमांक–1 व 2 के उक्त कृत्य को अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन मानते हुये प्राधिकरण ने धारा–59 अंतर्गत अनावेदक क्रमांक–1 व 2 पर शास्ति अधिरोपित करते हुये भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी दी है। रेरा अधिनियम की धारा–59 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार शास्ति की राशि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक हो सकती है। उक्त प्रावधान के अनुसार ही प्राधिकरण ने अपने शक्तियों का प्रयोग करते हुये अनावेदक क्रमांक–1 व 2 पर रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित की है, जो उक्त प्रावधान के अनुरूप है। इस	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–"प्रिन्सेस प्लेटिनम", नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–3 का आवेदन पत्र में अभिलेख से प्रकट होने वाली किसी गलती से संबंधित नहीं है और ना ही अनावेदक क्रमांक–3 ने प्रकरण से संबंधित किसी अभिलेख के अवलोकन से पुष्ट होने वाली किसी गलती को प्रमाणित किया है। निष्कर्षतः अनावेदक क्रमांक–3 द्वारा अधिनियम की धारा–39 अंतर्गत आदेश में सुधार हेतु प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार किया जाता है। – आदेश की प्रति को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड करते हुये दोनों पक्षों को तामिल की जावे। – प्रकरण में कार्यवाही समाप्त की जाती है। प्रकरण अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (राजीव कुमार टम्टा) सदस्य सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव (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 – प्रकरण क्रमांक–**SM-PRO-2021-00001**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) श्री बलविन्दर सिंह, (2) श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (3) श्रीमती दीपा रामटेके, पति–श्री लव कुमार रामटेके,प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–23, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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