छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– "प्रिन्सेस प्लेटिनम" बजरंगपुर, नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
31 / 08 / 2023	आवेदिकागण श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके द्वारा विद्वान अभिभाषक श्री लवकुमार रामटेके के माध्यम से भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा–39 के अधीन प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021-01298 में पारित आदेश दिनाँक 12.07.2023 में सुधार किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र में अधिवक्ता के रूप में विद्वान अभिभाषक श्री लवकुमार रामटेके का हस्ताक्षर है, साथ ही आवेदिकागण के रूप में भी वहीं हस्ताक्षर अंकित है। संक्षेप में आवेदन इस प्रकार है कि भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक–03 / रेरा / 2018 / 139, रायपुर, दिनाँक 28.03.2018 की कंडिका–02 को ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के लिये पंजीयन अनिवार्य किया गया है, किंतु आलोच्य आदेश में प्राधिकरण द्वारा रेरा पंजीयन के संबंध में आदेश पारित नहीं किया गया है, जबकि आदेश की कंडिका–10 में यह माना गया है कि प्रोजेक्ट का कार्य पूर्ण हुये बिना कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जो कि अपराधिक कृत्य है, जिसके लिये सक्षम प्राधिकारी सहित अनावेदकगण पर भी कार्यवाही का आदेश पारित किया जाना था। छ.ग. रेरा अपीलीय अधिकरण द्वारा पूर्व में पारित आदेश दिनाँक 17.05.2021 को कभी भी निरस्त करने का आदेश पारित नहीं किया गया है, बल्कि अपीलीय प्राधिकरण ने प्राधिकरण रेरा से कहा है, कि उपरोक्त वर्णित बिंदुओं के अलावा अन्य बिंदुओं को तैयार कर दोनों पक्षों को समान अवसर देते हुए, मामले का निर्णय करें। इस संबंध में अपीलीय प्राधिकरण के आदेश की कंडिका 13 अवलोकनीय है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में कहीं भी मकान बनाने के लिये ली गई राशि 54,66,000 / – रूपये को प्राप्त करने की बात नहीं की है और न ही उक्ताशय का कोई शपथ पत्र दिया है। राशि प्राप्ति हेतु अनावेदकगण के हस्ताक्षरयुक्त दस्तावेज रेरा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– "प्रिन्सेस प्लेटिनम" बजरंगपुर, नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया गया है, जिसे नहीं मानने का कोई स्पष्ट व ठोस कारण नहीं है, कारण स्पष्ट किया जाए। छ.ग. रेरा के द्वारा नियुक्त कमिश्नर के रिपोर्ट में स्पष्ट लेख किया गया है कि विवादित मकान में कुछ स्थानों पर दरारें है तथा बेडरूम तथा हॉल की दिवारों में सीपेज की समस्या है, पेंट डल है, यदि वर्तमान रेरा प्राधिकरण के पदाधिकारी अपने ही नियुक्त कमिश्नर के रिपोर्ट पर भरोसा नहीं कर रहे है,तो न्याय कैसे मिलेगा, जबकि पूर्व में ऑनलाईन सुनवाई के दौरान आदेश की कंडिका–9(2) में मकान की समस्या के मरम्मत के आदेश किये गये थे। सिविल प्रकिया के तहत् ही कमिश्नर की नियुक्ति की जाती है, उसके द्वारा मकान का वास्तविक मूल्य का मूल्याकंन किया गया है, जो 33,35,000/– रूपये तो अंतर की राशि 21,31,000/– रूपये प्राप्त होने संबंधी कोई आदेश पारित नहीं हुआ है, पूर्व में पारित आदेश दिनाँक 17.05.2021 पर भी आदेश में सुधार हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था, किंतु सुधार की आवश्यकता नहीं कहते हुए, रेरा प्राधिकरण द्वारा कोई सुधार नहीं किया गया है, एक ही प्राधिकरण दो तरह के आदेश कैसे पारित कर सकता है, जबकि रेरा अपीलीय अधिकरण में रेरा प्राधिकरण को पूर्व में विचारणीय बिंदु में अन्य बिंदु जोड़कर विचारण करने का आदेश पारित किया है। अनावेदकगण ने अपने चालू प्रोजेक्ट का रेरा में पंजीयन नहीं कराया है, इस तरह प्रत्येक कॉलोनाईजर और बिल्डर अपने चालू प्रोजेक्ट का पंजीयन समय पर न कराकर गलत व झूठे तरीके से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेगा और रेरा प्राधिकरण केवल 10,000/– रूपये की पेनालटी लगाकर उसे छोड़ देगा तो रेरा प्राधिकरण की आवश्यकता क्यों है, अनावेदकगण द्वारा अपने ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का अधिनियम की धारा–3 के अधीन पंजीयन नहीं कराया है, जो कि धारा–59 के अधीन दंडनीय है, जिस पर रेरा प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित नहीं किया गया है, स्पष्ट आदेश पारित करें, कमिश्नर रिपोर्ट के अनुसार आवेदिकागण के मकान में दरारें और सीपेज की समस्या बनी हुई है और समस्या टाईल्स, दरवाजा पेंट सहित अन्य मकान में समस्या की मरम्मत दो माह में कराया जाए।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'' बजरंगपुर, नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक को भी आवेदन पर सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया, प्रकरण सुनवाई हेतु दिनाँक 25.08.2023 को नियत किया गया। निर्धारित सुनवाई तिथि में आवेदिकागण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए, अनावेदकगण सहित विद्वान अभिभाषक श्री सृजन शुक्ला उपस्थित हुए। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रकरण क्रमांक M-PRO-2021-01298 में पारित आदेश दिनाँक 12.07.2023 एकदम सही है एवं उसमें अधिनियम की धारा–39 के अधीन किसी प्रकार की कोई आवश्यकता नहीं है। अधिनियम की धारा–39 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–''प्राधिकरण, अभिलेख से प्रकट किसी गलती को सुधारने की दृष्टि से, इस अधिनियम के अधीन किए गए 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, परंतु ऐसा कोई संशोधन ऐसे किसी आदेश के संबंध में, जिनके विरूद्ध इस अधिनियम के अधीन अपील प्रस्तुत की गई है, नहीं किया जाएगा, परंतु यह और कि प्राधिकरण अभिलेख से प्रकट किसी गलती का सुधार करते समय, इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन पारित उसके आदेश के सारवान् भाग का संशोधन नहीं करेगा।'' आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र की कंडिका–01 में विवादित प्रोजेक्ट के रेरा पंजीयन के संबंध में आदेश पारित नहीं करने का तथ्य उचित नहीं है, इस संबंध में प्रतीत होता है, कि आवेदिकागण द्वारा पारित आलोच्य आदेश दिनाँक 12.07.2023 का भली–भाँति अध्ययन नहीं किया गया है। आलोच्य आदेश में लेख्य है, कि ''अनावेदकगण संप्रवर्तक है, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा पृथक प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 में दिनाँक 03.08.2021 को उपर्युक्त आदेश पारित करते हुए, 10,000/– रूपये की शास्ति अनावेदक के विरूद्ध अधिरोपित की गई है। आवेदिकागण द्वारा इस संबंध में जो तर्क प्रस्तुत किया गया है, उन्हें आवेदन एवं तर्क संबंधित भिन्न प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 में प्रस्तुत करना चाहिए। इस प्रकरण में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क पर विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।'' इस प्रकार	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	स्पष्ट है, कि इस बिंदु पर पारित आलोच्य आदेश में कोई सुधार की आवश्यकता नहीं है। कार्य पूर्ण हुए बिना कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है, जिसके लिये सक्षम प्राधिकारी सहित अनावेदकगण पर भी कार्यवाही किया जाना चाहिये, इस संबंध में प्रतीत होता है। आवेदिकागण एवं उनके विद्वान अभिभाषक द्वारा पारित आलोच्य आदेश का भलीभॉति अवलोकन नहीं किया गया है, आलोच्य आदेश दिनाँक 12.07.2023 की कंडिका–10 आदेश पारित उप कंडिका–02 ''प्रकरण में प्रकट तथ्यों से यह स्पष्ट है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का समुचित निरीक्षण किये बिना ही प्रोजेक्ट को कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया है। अतः इस संबंध में आवश्यक कार्यवाही हेतु सचिव, नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, छ.ग. शासन को पृथक से पत्र प्रेषित किये जाने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है।'' कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु सक्षम प्राधिकारी का नियंत्रक अधिकारी यह प्राधिकरण नहीं है, अनावेदक के विरूद्ध अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 स्वप्रेरणा से दर्ज कर अधिनियम की धारा–59 के अधीन 10,000/– रूपये की शास्ति अधिरोपित की गई है। इस प्रकार स्पष्ट है कि आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत धारा–39 के अधीन यह बिंदु सुधार हेतु ग्राहय योग्य नहीं है। आवेदिकागण का आवेदन है कि छ.ग. रेरा अपीलीय अधिकरण ने पूर्व में पारित आदेश दिनाँक 17.05.2021 को कभी भी निरस्त करने का आदेश पारित नहीं किया है। इस संबंध में माननीय छ.ग. भू–संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक–92/2022 एवं 138/2023 में पारित आदेश दिनाँक 09.05.2023 की कंडिका–13 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–''Looking to the above-mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that the RERA could have framed the point for determination that whether the RERA can resolve the dispute between Appellants/ respondents in complaint and Appellants/complaints in complaint and would have given the finding on the same, but the RERA failed to do so. Hence the impugned order passed by the RERA is set aside and retrial is	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– "प्रिन्सेस प्लेटिनम" बजरंगपुर, नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	considered necessary. Hence matter is remanded back to the RERA with this direction tha after giving the opportunity of hearing to both parties, after framing the aforesaid point for determination along with other points for determination which may necessary to adjudicate the case, disposed off the case a fresh in accordance with law and procedure as earliest within outer limit of two months, from the date of receipt of copy of this order." माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पूर्व में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 17.05.2021 को निरस्त किया गया है एवं प्रकरण उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए, नूतन आदेश पारित हेतु प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया है, जिसके परिपेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए, नूतन आलोच्य आदेश दिनाँक 12.07.2023 पारित किया गया है। अतः आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत आवेदन के तथ्य आदेश में सुधार हेतु सही नहीं है। एक ही प्राधिकरण द्वारा दो आदेश पारित नहीं किया गया है, माननीय अपीलीय अधिकरण के द्वारा पूर्व का आदेश दिनाँक 17.05.2021 रद्द किया जा चुका है और प्राधिकरण द्वारा एकमेव आदेश दिनाँक 12.07.2023 पारित किया गया है, प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर रिपोर्ट को संज्ञान में लेते हुए विचारण कर विधिवत् आदेश पारित किया गया है, भवन की लागत राशि एवं निर्माण हेतु प्राप्त की गई राशि के संबंध में भी प्राधिकरण द्वारा विचारणीय बिंदु क्रमांक–02 में कंडिका–09 में विशद विचारण करते हुए, विधि एवं प्रावधानों अनुरूप प्रक्रिया का पालन करते हुए, समुचित आदेश पारित किया गया है, जिसके संबंध में सुधार की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। आवेदिकागण द्वारा आवेदन का यह बिंदु के आदेश दिनाँक 17.05.2021 के सुधार हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था, किंतु प्राधिकरण द्वारा कोई सुधार नहीं किया गया, औचित्यपूर्ण एवं सार्थक नहीं है, क्योंकि पारित आलोच्य आदेश की कंडिका–08 में इसका उल्लेख किया गया है, माननीय उच्च न्यायालय के निर्देश का पालन करते हुए, प्राधिकरण द्वारा धारा–39 के अधीन प्राप्त आवेदन का निराकरण किया गया, माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रत्यावर्तन आदेश तदुपरांत परिपालन में पारित नूतन आदेश दिनाँक 12.07.2023 के पश्चात् इस बिंदु	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'' बजरंगपुर, नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	का कोई औचित्य एवं सार्थकता नहीं है। समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है कि आवेदिकागण के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अंतर्गत धारा 39 के अधीन आलोच्य आदेश दिनाँक 12.07.2023 में किसी प्रकार कोई सुधार की आवश्यकता नहीं है। अतः प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है। आदेश पत्र की प्रति उपर्युक्त प्रकरणों में संलग्न किया जाए। सही/– **(धनंजय देवागंन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'' बजरंगपुर, 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 – 83 प्रकरण क्रमांक–**M-RECT-2023-01948**

आवेदक :–श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके विरूद्ध श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, प्रोपराईटर–भाटिया बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर एवं श्री शरणजीत सिंह कौर, कॉलोनाईजर प्रिन्सेस प्लेटिनम।

प्रोजेक्ट– ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'' बजरंगपुर, नवागांव, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

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