छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 133 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) विरूद्ध श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
19/09/2022	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदिका ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ में अनावेदिका के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया है कि अनावेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''प्रिन्सेस प्लेटिनम'' राजनांदगांव (छ.ग.) का दिनाँक 05.11.2019 को कॉलोनी विकास कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त करने के बावजूद भी भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–17 अंतर्गत रहवासियों को हक का अंतरण नहीं किया है। आवेदिका ने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2021–01298 में दिनाँक 17.05.2021 को पारित आदेश का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि अनावेदिका ने उक्त आदेश की कंडिका–9 (3) का निर्देशित अवधि समाप्त होने उपरांत भी पालन नहीं किया है। आवेदिका ने प्रश्नाधीन कॉलोनी के वर्तमान कार्यवाहक अध्यक्ष व समिति को कॉलोनी का भौतिक कब्जा दिलाये जाने का लेख करते हुये उक्त से संबंधित 20 दस्तावेजों/सुविधाओं को हेण्डओवर किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदिका द्वारा एक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण किये बगैर अन्य प्रोजेक्ट का कार्य संपादन किया जा रहा है, जो अधिनियम का उल्लंघन है। आवेदिका ने कॉलोनी की समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरित किये बगैर दूसरे प्रोजेक्ट को प्रारंभ किये जाने को भी अधिनियम का उल्लंघन बताया है। साथ ही आवेदिका ने हस्तांतरण की कार्यवाही होने तक नवीन प्रोजेक्ट के कार्यों को रोके जाने का लेख किया है। अतः आवेदिका ने वर्तमान कार्यवाही समिति व अध्यक्ष को प्रोजेक्ट का विधिवत् भौतिक कब्जा मय दस्तावेज हस्तांतरित किये जाने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 133 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) **विरूद्ध श्रीमती शरणजीत** कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया है। – अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि उसने प्रिन्सेस प्लेटिनम प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण बजरंगपुर, नवागांव, प.ह. नं.–21 न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी के समीप, जिला–राजनांदगांव में समस्त अनुमतियाँ प्राप्त कर किया है। अनावेदिका ने यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने उपरांत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 05.11.2019 को प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र भी प्रदान कर दिया गया है। अनावेदिका के अनुसार भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3(2)(बी) के अंतर्गत प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त हो जाने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीयन कराने की आवश्यकता नहीं है। इसलिये अनावेदिका ने प्रोजेक्ट को छ.ग. रेरा में पंजीकृत नहीं कराया है। अनावेदिका ने उक्त संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–SM-PRO-2021-00001 में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। अनावेदिका ने आगे बताया है कि आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में स्वयं को कॉलोनी का कार्यवाहक अध्यक्ष बताया है। किन्तु आवेदिका ने स्वयं के समिति के कार्यवाहक अध्यक्ष होने के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कोई रहवासी समिति गठित नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अनावेदिका ने अधिनियम की धारा–11(4)(e) का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदिका प्रोजेक्ट में रहवासी समिति के गठन को सहयोग प्रदान करने तथा धारा–17 के उपबंधों का पालन करने हेतु तैयार है। लेकिन आवेदिका ने समिति व स्वयं के कार्यवाहक अध्यक्ष होने से	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 133 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) **विरूद्ध** श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संबंधित कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदिका ने अधिनियम की धारा–17 का उल्लेख करते हुये आवेदिका को आबंटितियों के संगठन/समिति का गठन करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है; ताकि अनावेदिका द्वारा विधिवत् हस्तांतरण किया जा सके। अनावेदिका ने यह भी लेख किया है कि आवेदिका द्वारा विभिन्न प्राधिकारियों के समक्ष अनावेदिका के विरूद्ध निराधार शिकायत प्रस्तुत की जा रही है। अतः अनावेदिका ने आवेदिका के आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है। – अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्ति के संबंध में प्राधिकरण द्वारा आवेदिका से जवाब प्राप्त कर प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन व अध्ययन किया गया। वर्तमान शिकायत के गुण–दोष के आधार पर निराकरण के पूर्व आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का निराकरण किया जाना आवश्यक है। आवेदिका ने आपत्ति के जवाब में यह लेख किया है कि अनावेदिका ने धारा–17 अंतर्गत हक का अंतरण जान–बूझकर नहीं किया है और अन्य प्रोजेक्ट प्रारंभ कर दिया है, जो अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है। आवेदिका ने कॉलोनी का विकास पूर्ण होने उपरांत कॉलोनी के विधिवत् हस्तांतरण हेतु बैठक आहूत कर समिति निर्माण हेतु सूचित करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं किये जाने का लेख किया है। आवेदिका ने समिति के पंजीयन हेतु आवेदन पत्र क्रमांक–1202106065, शुल्क भुगतान दिनाँक 07.06.2021 को दिनाँक 14.06.2021 से छ.ग. फर्म एवं सोसायटी कार्यालय में लंबित होने का लेख किया है। इस प्रकार आवेदिका ने अपने जवाब में कॉलोनी का हस्तांतरण करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 133 | प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) **विरूद्ध** श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनुरोध किया है। आवेदिका ने छ.ग. फर्म एवं सोसायटी कार्यालय में प्रस्तुत आवेदन तथा उसके संबंध में संबंधित कार्यालय द्वारा की गई कार्यवाही से संबंधित कार्यालय के वेबसाईट पर स्टेट्स संबंधी जानकारी प्रस्तुत की है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से सोसायटी गठन संबंधी आवेदन लंबित दर्शित हो रहा है तथा उक्त दस्तावेज के पृष्ठ क्रमांक–2 में फर्म व सोसायटी कार्यालय में प्रस्तुत विसंगतियों/कमियों का भी उल्लेख है। उपरोक्त के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह प्रतीत हो रहा है कि आवेदन में कमियों के कारण ही आवेदन आज दिनाँक तक लंबित है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में कार्यवाहक समिति के गठन तथा स्वयं के उक्त समिति के कार्यवाहक अध्यक्ष होने को भी प्रमाणित करने हेतु कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदिका ने वर्तमान शिकायत में कॉलोनी का अंतरण कराये जाने का अनुतोष चाहा है। किन्तु प्रोजेक्ट में समिति का विधिवत् गठन नहीं होने के कारण तथा आवेदिका द्वारा कार्यवाहक समिति/कार्यवाहक अध्यक्ष संबंधी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आवेदिका के आवेदन पर विचार किया जाना विधिसम्मत् नहीं है। अतः उपरोक्त आधारों पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं माना जा सकता है। आवेदिका को समिति का गठन करने उपरांत समिति के अध्यक्ष व सचिव के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है। – इसके अतिरिक्त आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 133 | प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) विरूद्ध श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. द्वारा प्रकरण क्रमांक–WPC 3627/2022 में पारित आदेश दिनाँक 29.08.2022 के पालन हेतु भी आवेदन प्रस्तुत किया है। चूँकि उक्त आदेश प्राधिकरण के दूसरे प्रकरण से संबंधित है। इसलिये माननीय न्यायालय के आदेश के पालन हेतु पृथक से प्रकरण दर्ज किये जाने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. को निर्देशित किया जाता है। – अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका के आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। – आदेश की प्रति को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड किया 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 – 133 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) **विरूद्ध** श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 133 प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01754**

आवेदक : श्रीमती दीपा रामटेके, निवासी–प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.–11, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.) विरूद्ध श्रीमती शरणजीत कौर, कॉलोनाईजर, निवासी–जी.ई. रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास, प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड, कैलाश नगर, जिला–राजनांदगांव (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''प्रिन्सेस प्लेटिनम'', नवागांव, जिला–राजनांदगांव

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