छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक : प्रकरण क्रमांक–**M-MISC-2025-03244**

आवेदक :– आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष, पता–आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध छ.ग. रेरा, पता–शास्त्री चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आनंदम वर्ल्ड सिटी'', पता–कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
19 / 11 / 2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री आयुष सोंलकी उपस्थित। – माननीय उच्च न्यायालय द्वारा WPC NO. 4809/2025 में पारित आदेश दिनॉक 24.09.2025 का उद्धरण निम्नानुसार हैः– 1. The writ petition has been preferred under Article 226 of the Constitution of India seeking following reliefs. '(10.1) That this Hon'ble Court may be pleased to direct the Respondent no. 1 (Chairperson ,CG RERA) expeditiously decide the application Annexure P-1 (which has been filed under Regulation 9 pf the CG RERA General Regulations, 2020 on dated 30/06/2025 (10.2) That, this Hon'ble Court may pass order that no any coercive steps against Petitioner Society may be taken by C.G. RERA, till disposal of application Annexure P-1 (filed under Regulation 9 of CG RERA General Regulation 2020) in the interest of justice. (10.3) That this Hon'ble Court may pass such further order(s) as the court may deem fit and proper in the interest of justice and equity. 2. Learned counsel appearing for the petitioner submits that this writ petition may be disposed of with a direction to the concerned respondent-authority to consider and decide the pending application/ representation of the petitioner Annexure P-1 within any specified time frame in accordance with law/rules. 3. Learned counsels appearing for the respective respondents submits that they are having no objection to the limited prayer made by counsel for the petitioner. 4. Heard learned counsel for the parties. 5. Considering facts of the case, nature of relief, submissions of	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	counsel for the parties, this writ petition is disposed of at this stage directing respondent No. 1 to consider and decide the peding application/ representation of the petitioner Annexure P-1 in accordance with relevant rule/law/regulation preferably within an outer limit of 60 days from the date of receipt of this order. 6. It is made clear that this court has not expressed any opinion with respect to merit of the case. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के परिपालन में आवेदक पक्ष को नोटिस जारी किया गया है, सुनवाई तिथी दिनाँक 15.10.2025 को कोई उपस्थित नहीं हुए। पुनः नोटिस जारी करते हुए आवेदक को आहुत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी 31.10.2025 को आवेदक की ओर से अधिवक्ता सुश्री नेहा बैघ उपस्थित हुई। प्रकरण तर्क हेतु नियत किया गया। आगामी सुनवाई तिथी दिनॉक 07.11.2025 को आवेदक का तर्क श्रवण किया गया। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया एवं लिखित तर्क भी प्रस्तुत किया गया। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत ''Navratan lal sharma Vs. Radha Mohan Sharma & Ors., (SLP (CIVIL) NO. 27723 OF 2024'' प्रस्तुत किया गया। आवेदक के विद्वान अभिभाषक का कथन एवं तर्क है, कि दिनाँक 24.03.2025 का प्रकरण पेज क्रमांक–01 से 219 को रजिस्टर्ड डाक पंजीयन दिनॉक 24.04.2025 के माध्यम से प्रेषित किया गया था, जिसका नियमानुसार निराकरण नहीं होने पर प्राधिकरण के माननीय अध्यक्ष को दिनॉक 30.06.2025 को रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से प्रेषित किया गया। जिसका निराकरण नहीं होने पर माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष WPC No-4809/2025 प्रस्तुत किया गया, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनाँक 24.09.2025 को आदेश पारित करते हुए निराकरण कर दिया गया और 60 दिवस के भीतर अंतिम	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक : प्रकरण क्रमांक–**M-MISC-2025-03244**

आवेदक :– आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष, पता–आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध छ.ग. रेरा, पता–शास्त्री चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आनंदम वर्ल्ड सिटी'', पता–कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निराकरण करने का निदेश दिया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को रजिस्ट्रार द्वारा निर्णीत कर दिया गया कि प्राधिकरण के पास रिकॉल करने की शक्ति नहीं है। रजिस्ट्रार द्वारा आवेदन निर्णीत नहीं किया जा सकता है। इसमें प्राधिकरण के रजिस्ट्रार के द्वारा त्रुटि की गई है। प्राधिकरण के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि रेरा विनियमन परिपत्र 09 में प्राधिकरण के माननीय अध्यक्ष को केवल रजिस्ट्रार या प्राधिकरण के किसी भी अधिकारी द्वारा दिए गए आदेश या कार्यवाही को पुर्नविलोकन करने एवं खंडित करने की शक्ति है, न्यायिक आदेश इस परिपत्र की परिधि से बाहर है। प्राधिकरण इस बात पर सहमत है, कि अधिनियम के किसी प्रावधान के उल्लंघन के संदर्भ में किसी आवेदन के निराकरण की अधिकारिता रजिस्ट्रार को नहीं है, अपितु यह क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा WPC NO 4809/2025 में पारित आदेश दिनाँक 24.09.2025 में स्पष्ट निदेश प्राधिकरण को दिया गया है, कि लंबित आवेदन/Representation का निराकरण विधि नियम एवं विनियम के अनुसार 60 दिवस के भीतर किया जाए। जिसके तारतम्य में उक्त एनेक्सर–पी–1 का निराकरण प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि विनियमन परिपत्र 09 के अधीन अध्यक्ष को सदैव किसी भी पक्षकार के आवेदन या प्रभावित पक्ष अथवा स्वप्रेरणा से रिकॉल का अधिकार है, जिसके लिए आवेदक द्वारा आवेदन किया गया। अतः प्राधिकरण को अपना आदेश का रिकॉल करना होगा। प्राधिकरण के विद्वान अभिभाषक द्वारा इस संबंध में तर्क किया गया कि कि रेरा विनियमन परिपत्र 09 में प्राधिकरण	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक : प्रकरण क्रमांक–**M-MISC-2025-03244**

आवेदक :– आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष, पता–आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध छ.ग. रेरा, पता–शास्त्री चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आनंदम वर्ल्ड सिटी'', पता–कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	के माननीय अध्यक्ष को केवल रजिस्ट्रार या प्राधिकरण के किसी भी अधिकारी द्वारा दिए गए आदेश या कार्यवाही को पुर्नविलोकन करने एवं खंडित करने की शक्ति है, न्यायिक आदेश इस परिपत्र की परिधि से बाहर है। प्राधिकरण का यह निर्णय है, कि अपील पुर्नविलोकन एवं पुनरीक्षण का स्पष्ट प्रावधान अधिनियम में निहित होता है। अधिनियम की धारा–44 में प्राधिकरण या प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश या निदेश या विनिश्चय से व्यथित व्यक्ति द्वारा अपील का प्रावधान है। अधिनियम की धारा–58 में माननीय उच्च न्यायालय को अपील का प्रावधान है। अधिनियम में कहीं भी पुनरीक्षण या पुर्नविलोकन का प्रावधान नहीं है। अधिनियम की धारा–39 का उद्धरण निम्नानुसार है। '' आदेशों का सुधार– 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 करेगाः परंतु ऐसा कोई संशोधन ऐसे किसी आदेश के संबंध में, जिसके विरूद्ध इस अधिनियम के अधीन अपील प्रस्तुत की गई है, नहीं किया जाएगाः 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। '' उक्त प्रावधान से स्पष्ट है, कि प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकरण में अपने द्वारा पारित आदेश को परिवर्तित करने निरस्त करने अथवा पुर्नविचार करने का कोई प्रावधान नहीं है, मात्र गलती जो अभिलेख से प्रगट होती हो, को संशोधन करने की अधिकारिता है। आदेश के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक : प्रकरण क्रमांक–**M-MISC-2025-03244**

आवेदक :– आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष, पता–आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध छ.ग. रेरा, पता–शास्त्री चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आनंदम वर्ल्ड सिटी'', पता–कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सारवान भाग का संशोधन नहीं कर सकेगा, लेख है (Shall not rectify substantive part of its order under the provisions of this Act.)। इससे स्पष्ट है, कि पुर्नविलोकन की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क किया गया कि प्राधिकरण को अधिनियम की धारा–39 में पुर्नविलोकन की शक्ति है। प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–39 के प्रावधानों को अध्ययन कर यह निष्कर्ष दिया गया कि प्राधिकरण को पुर्नविलोकन की शक्ति अधिनियम में प्रदान नहीं की गई है। अधिनियम की धारा–39 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–''आदेशों का सुधार– 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 करेगाः परंतु ऐसा कोई संशोधन ऐसे किसी आदेश के संबंध में, जिसके विरूद्ध इस अधिनियम के अधीन अपील प्रस्तुत की गई है, नहीं किया जाएगाः 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।'' उक्त प्रावधान से स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा किसी प्रकरण में अपने द्वारा पारित आदेश को परिवर्तित करने निरस्त करने अथवा पुर्नविचार करने का कोई प्रावधान नहीं है, मात्र गलती जो अभिलेख से प्रगट होती हो, को संशोधन करने की अधिकारिता है। आदेश के सारवान भाग का संशोधन नहीं कर सकेगा, लेख है (Shall not rectify substantive part of its order under the provisions of this Act.)। इससे स्पष्ट है कि पुर्नविलोकन की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक : प्रकरण क्रमांक–M-MISC-2025-03244

आवेदक :– आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा–अध्यक्ष, पता–आनंदम वर्ल्ड सिटी, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध छ.ग. रेरा, पता–शास्त्री चौंक, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''आनंदम वर्ल्ड सिटी'', पता–कचना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। प्राधिकरण को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा एनेक्सर–पी–1 का निराकरण 60 दिवस के भीतर सुसंगत विधि नियम एवं विनियम के अनुसार करने का निदेश दिया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के अधीन प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01878 को निर्णीत करते हुए प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 29.12.2023 को विनिश्चय दिया गया है, जिसको रिकॉल करने का आवेदन आवेदक द्वारा किया गया है, अधिनियम में चूँकि अधिनियम के अधीन किसी प्रावधान के संदर्भ में पारित आदेश अथवा विनिश्चय को रिकॉल करने का कोई प्रावधान नहीं है। अतः आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है। आवेदक के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि प्राधिकरण के विनियमन 09 में रिकॉल का प्रावधान है। प्राधिकरण के विनियमन परिपत्र 09 का उद्धरण निम्नानुसार हैः– ''अध्यक्ष को सभी समयों पर, या तो हितब या प्रभावित पक्षकार के द्वारा किए आवेदन पर या स्वप्रेरणा से, रजिस्ट्रार या प्राधिकरण के किसी अधिकारी द्वारा जारी किसी आदेश या की गई कार्यवाही का पुनर्विलोकन करने, खंडित करने, पुनरीक्षण करने, उपांरित करने, संशोधित करने, परिवर्तित करने या अन्यथा बदलने की शक्ति होगी, यदि वह समुचित समझे। उक्त रेगुलेशन में अध्यक्ष को रजिस्ट्रार अथवा प्राधिकरण के किसी अधिकारी द्वारा पारित निदेश/आदेश का पुर्नविलोकन करने की शक्ति प्रदान की गई है, किंतु प्राधिकरण के स्वयं अपने द्वारा पारित आदेश/निदेश के संबंध में पुर्नविलोकन का कोई प्रावधान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2023-01878 में पारित आदेश दिनाँक 29.12.2023 का पुर्नविलोकन किए जाने हेतु आवेदन किया गया है। इस संबंध में प्राधिकरण का कोई विनियमन नहीं है, आवेदक द्वारा विनियमन 09 का निर्वचन त्रुटिपूर्ण ढंग से किया गया है, जो कि ग्राहय योग्य नहीं	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है। माननीय छ.ग. भू–सपंदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील क्रमांक–146/2023 ''श्री नवीन तिवारी अपीलार्थी/अलॉटी विरूद्ध श्री संजय बाजपेयी बिल्डर्स उत्तरवादी/संप्रवर्तक में पारित आदेश दिनॉक 06.03.2024 में विनिश्चिय के बिंदु क्रमांक–01 ''Whether the RERA may recall its own order dated 18/06/2020 and declare it void ab-initio on the ground that appellant/complainant/allottee deliberately concealed 'Bhavan Niraman Ikrarnam/Anubandh Patra' which shows that the consideration for construction of the aforesaid disputed house was Rs. 17,00,000/- and allegedly committed fraud/cheating on the RERA?'' उक्त विनिश्चिय के बिंदु पर माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा विनिश्चय दिया गया है, कि ''Looking to the above mentioned facts and circumstances of the case this tribunal finds that the RERA may not recall its own order dated 18/06/2020 and may not declare it void ab-initio…..'' इससे भी स्पष्ट है, कि प्राधिकरण को रिकॉल करने की अनुमति अधिनियम प्रदान नहीं करती है। आवेदक द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ''Navratan lal sharma Vs. Radha Mohan Sharma & Ors., (SLP (CIVIL) NO. 27723 OF 2024'' का न्याय दृष्टांत प्रस्तुत किया गया है। जिसकी कंडिका 11 का उद्धरण This court is Banwari Lal v. Chando Devi has laid down the law on the disposal of a proceeding in accordance with a compromise between the parties and on recall of a compromise decree. It held that under Order 23, Rule 3, the court must be satisfied upon applying judicial mind that the agreement between the parties is lawful before accepting the same and disposing the suit. Further, the proviso and the Explanation to Order 23, Rule 3 mandate that the court must 'decide the question' of whether an adjustment or satisfaction has been arrived at, and it is clarified that void and voidable	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	agreements under the Indian Contract Act, 1872 shall be deemed to be not lawful. Upon such reading of the provision, it held that the court recording the compromise can examine the legality of the agreement, in accordance with the provisions of the Contract Act, even after the compromise decree is passed and when a party moves an application for recall. उक्त न्याय दृष्टांत की कंडिका 11 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह स्पष्ट अंकित किया गया है कि The court must be satisfied upon applying judicial mind that the agreement between the parties is lawful before accepting the same and disposing the suit. चूँकि प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक M-PRO-2023-01878 दिनाँक 29.12.2023 में पारित आदेश के संदर्भ में समाधान नही होने का कोई कारण नहीं है, अतः उक्त न्यायदृष्टांत के प्रावधान आवेदन पी–01 के संबंध में आर्कषित नहीं होता है। समग्र विचारण पश्चात् आवेदक का आवेदन एनेक्सर–पी–1 विधि के प्रावधान के अनुसार विचारण योग्य नहीं होने से निरस्त किया जाता है। सही / – (धनंजय देवांगन) सदस्य सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	