छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2020-01188-01198, 01202-01207, 01209-01211, 01248-01265, 01267-01273, 01276**

– **समक्ष** –
श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

(1) डॉ. रत्ना शुक्ला, पति–आशीष शुक्ला,
निवासी–ए.–2, सुपर डिलक्स–1, अंबुजा सिमेन्ट कॉलोनी,
पो. आ.–रावन, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.)

(2) श्रीमती मधुरिता आचार्य, पति–श्री सूर्यप्रकाश आचार्य,
निवासी–के.–12, सेक्टर–2, अग्रोहा नगर,
जिला–रायपुर (छ.ग.)

(3) श्रीमती रश्मि गुप्ता, पति–श्री दिनेश गुप्ता,
निवासी–एच.–302, राम निकेतन, भावांस स्कूल के सामने,
सड्डू, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(4) श्री कौशल देवांगन, पिता–स्व. श्री खेमन लाल देवांगन,
द्वारा–स्व. श्री खेमन लाल देवांगन,
निवासी–म.न.–67, शीला तालाब के पास,
आर्य नगर, कोहका, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(5) श्रीमती नीलिमा देवांगन, पति–श्री कौशल देवांगन,
निवासी–मकान नं.–67, शीला तालाब के पास,
आर्य नगर, कोहका, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(6) श्री कौशल देवांगन, पिता–स्व. श्री खेमन लाल देवांगन,
द्वारा–स्व. श्री खेमन लाल देवांगन,
निवासी–म.न.–67, शीला तालाब के पास,
आर्य नगर, कोहका, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(7) श्री लक्ष्मण बेहरा, पिता–स्व. श्री डंडासी बेहरा,
निवासी––एकदंत अपार्टमेंट–1,
फ्लैट नं.–301, प्लॉट नं.–109,
सूरज गृह निर्माण सोसायटी,
न्यू मनीष नगर, नागपुर (महाराष्ट्र)

(8) श्रीमती रश्मि रेखा बेहरा, पति–श्री लक्ष्मण बेहरा,
निवासी–एकदंत अपार्टमेंट–1,
फ्लैट नं.–301, प्लॉट नं.–109,
सूरज गृह निर्माण सोसायटी,
न्यू मनीष नगर, नागपुर (महाराष्ट्र)

(9) श्री रश्मि रंजन नायक, पिता–श्री बट कृष्णा नायक,
निवासी–टाईप जी, ब्लॉक–6, क्वॉ. नं.–9,
एन.एस.पी.सी.एल, टाउनशिप, रूआबांधा,
भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(10) श्री देवेन्द्र कुमार सिंग, पिता–श्री सुरेन्द्र सिंग,
श्रीमती शशीप्रभा सिंग, पति–श्री देवेन्द्र कुमार सिंग,
निवासी–फ्लैट नं.–322, द एम्पायर एस्टेट रेसीडेन्सी,
20 माल एवेन्यू, लखनऊ (उ.प्र.)

(11) श्रीमती पुनीता श्रीवास्तव, पति–श्री प्रवीण श्रीवास्तव,
निवासी–मकान नं.–ए–15, प्रिज्म जॉनसन लिमि. कॉलोनी,
ग्राम–मनकाहरी, पोस्ट–बथिया, जिला–सतना (म.प्र.)

(12) श्रीमती बॉबी देवी, पति–श्री अबिनाश कुमार,
निवासी–क्वॉ. नं.–ए/11/2, सनफ्लग स्टील कॉलोनी,
इकलारी, भंडारा रोड, भंडारा (महाराष्ट्र)

(13) श्री अमित गर्ग, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गर्ग,
निवासी–c/o नितिन गर्ग, एफ–13,
जिंदल स्टॉफ कॉलोनी, मंदिर हसौद, रायपुर (छ.ग.)

(14) श्री अरूनेश कुमार, पिता–श्री उमेश प्रसाद सिंह,
निवासी–जिंदल स्टील एण्ड पॉवर लिमि.
सेक्टर–2, क्वॉ. नं.–ई–15, बलकुन्द्रा,
पतरातु, जिला–रामगढ़ (झारखण्ड)

(15) श्री रविन्दर पाल सिंह भाटिया, पिता–स्व. श्री जोगिन्दर सिंह भाटिया,
निवासी–बंगला नं.–12, स्टॉफ कॉलोनी,
अल्ट्राटेक सीमेंट लिमि., पोस्ट–बैकुण्ठ, रायपुर (छ.ग.)

(16) श्रीमती कविता चौधरी, पति–श्री राजाराम चौधरी,
निवासी–सी–23, हिरमी सीमेंट स्टॉफ कॉलोनी,
तह.–सिमगा, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.)

(17) श्रीमती अनुराधा त्रिपाठी, पति–श्री जितेन्द्र पति त्रिपाठी,
निवासी–मकान नं.–बी–31, सवित्री नगर कॉलोनी,
जिंदल पॉवर प्लांट के पीछे तहलीरामपुर,
तमनार, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(18) श्रीमती रीना गुप्ता, पति–डॉ. अजय गुप्ता,
निवासी–11, चैतन्य नगर, ठिमरापुर रोड,
जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(19) श्रीमती मनीषा अग्रवाल, पति–श्री पंकज कुमार,
निवासी–बंगला नं.–12, चैतन्य नगर,
जिंदल मार्ग, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(20) श्री अमित कुमार बिहानी, पिता–स्व. श्री राम कुमार बिहानी,
निवासी–1–वल्लभ नगर, एक्सटेंशन, कोटा, (राजस्थान)

(21) श्रीमती सरिता साहू, पति–श्री होमन लाल साहू,
निवासी–C/O रविन्द्र दास, द्वितीय तल,
मॉलीदीप (ज्ञान दीप स्कूल के पास),
बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(22) श्रीमती वर्षा गजपाल, पति–श्री खिलेश्वर गजपाल,
निवासी–प्लॉट नं.–27, संकल्प भवन,
आर्शिवाद भवन के पीछे, मैत्रीकुंज, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(23) श्रीमती श्वेता चौधरी, पति–श्री राजीव कुमार चौधरी,
निवासी–आर–4, श्रीराम नगर, फेस–2,
टी.व्ही. टावर रोड, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

(24) श्रीमती अनिता कश्यप, पति–श्री जागेराम कश्यप,
निवासी–डी–52, जिंदल घर,
जिंदल स्टील एंड पावर लिमिटेड,
खरसिया रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(25) श्रीमती सीमा कुमारी, पति–श्री रिपुन्जय कुमार सिंग,
निवासी–मकान नं.–152, पंचवटी कॉलोनी,
बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(26) श्रीमती सीमा कुमारी, पति–श्री रिपुन्जय कुमार सिंग,
निवासी–मकान नं.–152, पंचवटी कॉलोनी,
बोईरदादर, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(27) श्रीमती रानी पाण्डेय, पति–श्री आमोद पाण्डेय,
निवासी–मकान नं.–बी/116, वृंदावन कॉलोनी,
जिंदल रोड, रायगढ़ जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(28) श्रीमती नीलिमा निर्णेजक, पति–श्री योगेश निर्णेजक,
निवासी–ग्राम–वेद परसदा, पोस्ट–टिकारी,
तहसील–मस्तुरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

(29) श्रीमती सोनिया चतुर्वेदी, पति–श्री अमित चतुर्वेदी,
निवासी–सी.डी.–12, न्यू सी. एंड डी. हिल व्यूह कॉलोनी,
जे.एस.पी.एल. पोस्ट बॉक्स–16,
खरसिया रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(30) श्री अगम आधार, पिता–श्री उदय नारायण सिंग,
निवासी–C/O ए.के. सिंग, विजय कॉलोनी,
डालटलगंज, (पालामू) झारखंड

(31) श्रीमती जी. कमला कुमारी, पति–श्री जी.जे. राव,
निवासीा–मकान नं.–3351, वार्ड नं.–19, विकास नगर,
छोटा अशोक नगर, गुढियारी, रायपुर (छ.ग.)

(32) श्री गिरिश देशपांडे, पिता–श्री प्रकाश शंकर देशपांडे,
निवासी–डी–904, रोहन निलय, जिला–पूना (महाराष्ट्र)

(33) श्री गिरिश देशपांडे, पिता–श्री प्रकाश शंकर देशपांडे,
निवासी–डी–904, रोहन निलय, जिला–पूना (महाराष्ट्र)

(34) श्रीमती मनीषा मिश्रा, पति–श्री जे.व्ही. मिश्रा,
निवासी–बी–21, वृंदावन कॉलोनी,
जिंदल रोड, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(35) श्री राकेश कुमार पटेल, पिता–श्री बाबू लाल पटेल,
निवासी–पोस्ट–लिब्रा, थाना–तमनार, जिला–रायगढ़ (छ.ग.)

(36) श्री मृणाल मिश्रा, पिता–स्व. श्री राधेलाल मिश्रा,
निवासी–प्लॉट नं.–ए–105, सत्यम् एक्सोटिका अपार्टमेंट,
हजारी पहाड़, वायुसेना नगर, नागपुर (महाराष्ट्र)

(37) श्रीमती अंशु तिवारी, पति–श्री आशुतोष तिवारी,
निवासी–स्व. श्री आर.पी. तिवारी, द्वारिका,
रोड नं.–03, हनुमान नगर, कनकरबाग, जिला–पटना (बिहार)

(38) श्री अर्त्ता बन्धु साहू, पिता–ब्रुन्दाबन साहू,
निवासी–माँ लक्ष्मी भवन, प्रथम तल,
6 साउथ नवधापारा, अरिदाहा, बेलघोरिया,
कोलकाता (पश्चिम बंगाल)

(39) श्री सचिन शिरपुरवार, पिता–श्री एम.एन. शिरपुरवार,
निवासी–प्लाट नं.–1, शिवाजी नगर,
राधिका नगर के पास, सुपेला, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

(40) श्रीमती उषा द्विवेदी, पति–श्री सत्येन्द्र नाथ द्विवेदी,
निवासी–फ्लैट नं.–302, मजेस्टिक प्लाजा अपार्टमेंट,
वेस्ट बोरिना, कैनाल रोड, पटना (बिहार)

(41) कु. प्रमिला ठाकुर, पिता–स्व. श्री टी.एच. सिंह,
निवासी–मकान नं.–47, श्यामला नवजीवन सोसायटी,
पचपेडी, नाका, जिला–रायपुर (छ.ग.)

(42) श्रीमती किरण पाण्डेय, पति–श्री सतीश कुमार पाण्डेय,
निवासी–मकान नं.–162, बी.एच.ई.एल. एच.आई.जी.–2,
उशोदय इंक्लेव, मदिनागुडा, हैदराबाद, (तामिलनाडू)

(43) श्रीमती शबनम चौधरी, पति–श्री आर.के. चौधरी,
निवासी–सी/31, लार्फाज सीमेंट,
पोस्ट–रसेड़ा, बलौदाबाजार, जिला–बलौदाबाजार (छ.ग.)

(44) श्रीमती साधना सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना,
निवासी–रोज–401, रेगिनसी मीडॉस,
धनोरी, पूना (महाराष्ट्र)

(45) श्रीमती लीना गजपाल, पति–श्री गोपेन्द्र गजपाल,
निवासी–प्लॉट नं.–27, संकल्प भवन, स्ट्रीट नं.–5,
वार्ड नं.–63, मैत्रीकुंज, भिलाई, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .... **आवेदकगण**

विरूद्ध

मेसर्स अबीर बिल्डकॉन प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री अफताब सिद्‌दीकी,
निवासी–अब्दुल मतीन सिद्‌दीकी,
सुन्नी मस्जिद के पास, नयापारा, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–''सिटी ऑफ वेलेंसिया, ग्राम–नरदहा, तह.–आरंग, रायपुर)

आदेश

(दिनाँक–21/06/2021)

आवेदिका श्रीमती डॉ. रत्ना शुक्ला, पति–आशीष शुक्ला, निवासी–ए.–2, सुपर डिलक्स–1, अंबुजा सिमेन्ट कॉलोनी, पोस्ट–रावन, जिला–बलौदाबाजार–भाटापारा (छ.ग.) एवं अन्य 44 आवेदकगण के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन का वाद विषय एक समान व एक ही अनावेदक के विरूद्ध होने के कारण सभी शिकायतों में एक साथ सुनवाई की गई। आवेदकगण ने कथन किया है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' में प्रमोटर द्वारा दर्शाई गई सुविधाओं के आधार पर निम्न तालिका अनुसार संपूर्ण विक्रय प्रतिफल के भुगतान कर भूखण्ड क्रय किया है :–

क्र.	आवेदक का नाम	सेक्टर व भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल (वर्गफीट में)	भुगतान की गई राशि	रजिस्ट्री दिनाँक
1	डॉ. रत्ना शुक्ला, पति–श्री आशीष शुक्ला	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–133	2000	6,10,000	15/02/2012
2	श्रीमती मधुमिता आचार्य, पति–श्री सूर्यप्रकाश आचार्य	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–113	1500	4,48,500	12/06/2015
3	श्रीमती रश्मि गुप्ता, पति–श्री दिनेश गुप्ता	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–178	1500	4,48,500	14/03/2012
4	श्री कौशल देवांगन, पिता–स्व. श्री खेमन लाल देवांगन	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–76	2000	5,98,000	28/01/2012
5	श्रीमती नीलिमा देवांगन, पति–श्री कौशल देवांगन	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–90	2000	5,98,000	28/01/2012
6	स्व. श्री खेमन लाल देवांगन द्वारा श्री कौशल देवांगन	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–89	2000	5,98,000	28/01/2012

7	श्री लक्ष्मण बेहरा, पिता–स्व. श्री डंडासी बेहरा	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–52	1000	5,00,000	02 / 09 / 2014
8	श्रीमती रश्मि रेखा बेहरा, पति–श्री लक्ष्मण बेहरा	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–83	1500	6,22,500	24 / 03 / 2014
9	श्री रश्मि रंजन नायक, पिता–श्री बट कृष्णा नायक	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–87	2000	8,20,000	13 / 04 / 2011
10	(1) श्री देवेन्द्र कुमार सिंह, (2) श्रीमती शशी प्रभा सिंह,	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–121	2000	6,90,000	13 / 09 / 2013
11	श्रीमती पुनीता श्रीवास्तव, पति–श्री प्रवीण श्रीवास्तव	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–110 व 111	1500 व 1500	13,05,000	21 / 11 / 2011
12	श्रीमती बॉबी देवी, पति–श्री अबिनाश कुमार	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–72	1000	5,00,000	19 / 08 / 2015
13	श्री अमित गर्ग, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गर्ग	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–214	1500	5,85,000	01 / 03 / 2012
14	श्री अरूनेश कुमार, पिता–श्री उमेश प्रसाद सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–23	1000	5,00,000	01 / 03 / 2014
15	श्री रविन्दर पाल सिंह भाटिया, पिता–स्व. श्री जोगीन्दर सिंह भाटिया	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–26	2000	6,20,000	28 / 02 / 2013
16	श्री कविता चौधरी, पति–श्री राजाराम चौधरी	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–125	1500	6,00,000	25 / 04 / 2011
17	श्रीमती अनुराधा त्रिपाठी, पति–श्री जितेन्द्र पति त्रिपाठी	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–48 व 49	1000 व 1000	6,20,000	05 / 04 / 2013
18	श्रीमती रीना गुप्ता, पति–श्री डॉ. अजय गुप्ता	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–224	1500	4,57,500	16 / 02 / 2012
19	श्रीमती मनीषा अग्रवाल, पति–श्री पंकज कुमार	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–216	1500	4,57,500	24 / 02 / 2012
20	श्री अमित कुमार बिहानी, पिता–स्व. श्री राम कुमार बिहानी	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–91	1500	6,00,000	26 / 05 / 2011
21	श्रीमती सरिता साहू, पति–श्री होमन लाल साहू	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–98	1500	7,50,000	30 / 03 / 2014
22	श्री वर्षा गजपाल, पति–श्री खिलेश्वर गजपाल	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–84	2000	9,40,000	21 / 12 / 2011
23	श्रीमती श्वेता चौधरी, पति–श्री राजीव कुमार चौधरी	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–112	1500	7,20,000	01 / 05 / 2012
24	श्रीमती अनीता कश्यप, पति–श्री जागेराम कश्यप	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–122	1500	7,12,500	03 / 03 / 2012
25	श्रीमती सीमा कुमारी, पति–श्री रिपुन्जय कुमार सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–36	1000	4,25,000	11 / 04 / 2013
26	श्रीमती सीमा कुमारी, पति–श्री रिपुन्जय कुमार सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–37	1000	4,25,000	11 / 04 / 2013

27	श्रीमती रानी पाण्डेय, पति–श्री आमोद पाण्डेय	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–20	2000	6,10,000	06/05/2011
28	श्रीमती नीलिमा निर्णेजक, पति–श्री योगेश कुमार निर्णेजक	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–94	1500	6,00,000	03/09/2011
29	श्रीमती सोनिया चतुर्वेदी, पति–श्री अमित चतुर्वेदी	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–123	1500	7,12,500	03/02/2012
30	श्री अगम अधार पिता– श्री उदय नारायण सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–25	1000	5,00,000	19/10/2012
31	श्रीमती जी. कमला कुमारी, पति–श्री जी. जे. राव	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–131	1500	6,00,000	01/10/2011
32	श्री गिरीश देशपाण्डे, पिता–श्री प्रकाश शंकर देशपाण्डे	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–82	1500	7,50,000	01/05/2012
33	श्री गिरीश देशपाण्डे, पिता–श्री प्रकाश शंकर देशपाण्डे	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–81	1500	7,50,000	01/05/2012
34	श्री मनीषा मिश्रा, पति–श्री जे.वी. मिश्रा	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–21	2000	6,10,000	08/04/2013
35	श्री राजेश कुमार पटेल, पिता–श्री बाबु लाल पटेल	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–75	1500	6,22,500	04/06/2013
36	श्री मृणाल मिश्रा, पिता–स्व. श्री राधेलाल मिश्रा	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–07	2000	8,00,000	18/03/2011
37	श्रीमती अंशु तिवारी, पति–श्री आशुतोष तिवारी	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–111	2000	5,98,000	25/11/2011
38	श्री अर्त्ता बन्धु साहू, पिता–श्री ब्रुन्दाबन साहू,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–88	1500	6,75,000	30/06/2011
39	श्री सचिन मधुरकर शिरपुरवार, पिता–श्री मधुरकर एन. शिरपुरवार	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–100	2000	6,10,000	18/06/2012
40	श्रीमती उषा द्विवेदी, पति–डॉ. एस.एन. द्विवेदी	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–231	1500	3,75,000	08/12/2010
41	कु. प्रमिला ठाकुर, पिता–स्व. श्री टी.एच. ठाकुर	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–08	1000	2,99,000	24/03/2012
42	श्रीमती किरण पाण्डेय, पति–श्री सतीश कुमार पाण्डेय	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–94 व 95	1000 व 1000	5,80,000	07/07/2011
43	श्रीमती शबनम चौधरी, पति–श्री आर.के. चौधरी	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–97	1500	6,97,500	24/01/2012
44	श्री साधना सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–152	1500	4,57,500	01/08/2012
45	श्रीमती लीना गजपाल, पति–श्री गोपेन्द्र गजपाल	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–85	2000	10,00,000	13/08/2013

परन्तु आवेदकगण के अनुसार अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का विकास नहीं किया गया है; जबकि अनावेदक ने रजिस्ट्री से 1 वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया था। ब्रोशर

अनुसार अनावेदक को प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना था :— 80 फीट चौड़ी सी.सी. रोड, लैंडस्केप एवेन्यूज, फाउंटेन, गार्डन, 50 फीट चौड़ी आंतरिक सी.सी. रोड, वाटर पूल, स्कूल, स्वीमिंग पूल, बच्चों के लिए प्लेजोन, अंडर ग्राउंड ड्रेनेज आदि। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में यह भी लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समान वाद विषय पर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य पूर्व प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वतंत्र कमिश्नर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के स्थल निरीक्षण पश्चात् प्रस्तुत की गई रिपोर्ट में यह लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा अधिकांश विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्रों में उक्त रिपोर्ट में उल्लेखित अभिमत का भी उल्लेख करते हुये उक्त प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों का भी लेख किया गया है। आवेदकगण के अनुसार उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आवेदकगण के साथ धोखाधड़ी की गई है। अतः आवेदकगण ने भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—12, 18 व 19 का उल्लेख करते हुये अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य समय सीमा में पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने विकास कार्य नहीं होने के कारण उसके द्वारा भूखण्ड के एवज में भुगतान की गई संपूर्ण राशि मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई—मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह—जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण ने भू—संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा—31(2) सहपठित छत्तीसगढ़ भू—संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम—35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ङ में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में निर्धारित प्रारूप अनुसार वाद के तथ्य व चाही गई राहत को उचित रीति से उल्लेखित नहीं किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह बताया है कि आवेदकगणों के आवेदन भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आते हैं। अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास के संबंध में किये गये अभिकथनों को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदकगण को रजिस्ट्री के समय विवादित भूखण्डों का आधिपत्य सौंप दिया गया था। अनावेदक ने विशेष कथन किया है कि विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु निर्धारित अनुमतियाँ वर्ष 2009—2010 में प्राप्त करने उपरांत ही उसने विवादित

प्रोजेक्ट में कुल 1072 भूखण्डों का विकास किया है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है तथा आवेदकगण अपने–अपने भूखण्डों पर मकान का निर्माण कर सकते हैं। अनावेदक द्वारा जारी ब्रोशर व विवादत प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले–आउट में कोई भिन्नता नहीं है। अनावेदक ने स्वीकृत ले–आउट के अनुरूप प्रोजेक्ट में भूखण्डों को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष बंधंक भी रखा है। अनावेदक के अनुसार आवेदकगण विवादित भूखण्डों पर मकान का निर्माण करना नहीं चाहते हैं; इसलिये आवेदकगण ने उसके विरूद्ध सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि प्रोजेक्ट ब्रोशर में यह उल्लेखित है कि– "This brochure is only a conceptual presentation of the project and not a legal offering. The promoter reserve the right to make changes in plans as deemed fit" । अतः आवेदकगण ने संपूर्ण तथ्यों की जानकारी होने पश्चात् ही भूखण्डों को क्रय किया है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि उसके द्वारा कोई गैर कानूनी व अनुचित कार्य नहीं किया गया है और ना ही कोई कमी की गई है। अतः अनावेदक ने यह लेख करते हुये कि उसने आवेदकगण द्वारा चाही गई राहत पूर्व में ही उपलब्ध करा दी है, आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है?
   2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य को पूर्ण करने में विलंब किया गया है ?
   3. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण ने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31(2) सहपठित छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम–35 अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया है। इस संबंध में आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र व संलग्न दस्तावेजों का अध्ययन किया गया। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र में विस्तार से प्रारूप–ङ के अनुसार विभिन्न कंडिकाओं में प्रकरण से संबंधित समस्त तथ्यों का

उल्लेख किया है। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र के साथ वांछित दस्तावेज भी प्रस्तुत किये हैं। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। साथ ही प्रथम दृष्टया विचाराधीन प्रकरण से संबंधित वाद विषय प्रमोटर द्वारा निर्धारित समयावधि में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विकास नहीं किये जाने के कारण उत्पन्न होना प्रतीत होता है। निष्कर्षतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– यह अविवादित तथ्य है कि आवेदकगण ने अनावेदक के प्रोजेक्ट में निम्नलिखित तालिका अनुसार विवादित भूखण्डों को वर्ष 2010 से 2015 के मध्य क्रय किया है :–

क्र.	आवेदक का नाम	सेक्टर व भूखण्ड क्रमांक	क्षेत्रफल (वर्गफीट में)	भुगतान की गई राशि	रजिस्ट्री दिनाँक
1	डॉ. रत्ना शुक्ला, पति–श्री आशीष शुक्ला	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–133	2000	6,10,000	15 / 02 / 2012
2	श्रीमती मधुमिता आचार्य, पति–श्री सूर्यप्रकाश आचार्य	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–113	1500	4,48,500	12 / 06 / 2015
3	श्रीमती रश्मि गुप्ता, पति–श्री दिनेश गुप्ता	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–178	1500	4,48,500	14 / 03 / 2012
4	श्री कौशल देवांगन, पिता–स्व. श्री खेमन लाल देवांगन	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–76	2000	5,98,000	28 / 01 / 2012
5	श्रीमती नीलिमा देवांगन, पति–श्री कौशल देवांगन	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–90	2000	5,98,000	28 / 01 / 2012
6	स्व. श्री खेमन लाल देवांगन द्वारा श्री कौशल देवांगन	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–89	2000	5,98,000	28 / 01 / 2012
7	श्री लक्ष्मण बेहरा, पिता–स्व. श्री डंडासी बेहरा	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–52	1000	5,00,000	02 / 09 / 2014
8	श्रीमती रश्मि रेखा बेहरा, पति–श्री लक्ष्मण बेहरा	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–83	1500	6,22,500	24 / 03 / 2014
9	श्री रश्मि रंजन नायक, पिता–श्री बट कृष्णा नायक	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–87	2000	8,20,000	13 / 04 / 2011
10	(1) श्री देवेन्द्र कुमार सिंह, (2) श्रीमती शशी प्रभा सिंह,	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–121	2000	6,90,000	13 / 09 / 2013
11	श्रीमती पुनीता श्रीवास्तव, पति–श्री प्रवीण श्रीवास्तव	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–110 व 111	1500 व 1500	13,05,000	21 / 11 / 2011
12	श्रीमती बॉबी देवी, पति–श्री अबिनाश कुमार	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–72	1000	5,00,000	19 / 08 / 2015
13	श्री अमित गर्ग, पिता–श्री सुरेन्द्र कुमार गर्ग	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–214	1500	5,85,000	01 / 03 / 2012

14	श्री अरूनेश कुमार, पिता–श्री उमेश प्रसाद सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–23	1000	5,00,000	01 / 03 / 2014
15	श्री रविन्दर पाल सिंह भाटिया, पिता–स्व. श्री जोगीन्दर सिंह भाटिया	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–26	2000	6,20,000	28 / 02 / 2013
16	श्री कविता चौधरी, पति–श्री राजाराम चौधरी	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–125	1500	6,00,000	25 / 04 / 2011
17	श्रीमती अनुराधा त्रिपाठी, पति–श्री जितेन्द्र पति त्रिपाठी	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–48 व 49	1000 व 1000	6,20,000	05 / 04 / 2013
18	श्रीमती रीना गुप्ता, पति–श्री डॉ. अजय गुप्ता	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–224	1500	4,57,500	16 / 02 / 2012
19	श्रीमती मनीषा अग्रवाल, पति–श्री पंकज कुमार	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–216	1500	4,57,500	24 / 02 / 2012
20	श्री अमित कुमार बिहानी, पिता–स्व. श्री राम कुमार बिहानी	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–91	1500	6,00,000	26 / 05 / 2011
21	श्रीमती सरिता साहू, पति–श्री होमन लाल साहू	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–98	1500	7,50,000	30 / 03 / 2014
22	श्री वर्षा गजपाल, पति–श्री खिलेश्वर गजपाल	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–84	2000	9,40,000	21 / 12 / 2011
23	श्रीमती श्वेता चौधरी, पति–श्री राजीव कुमार चौधरी	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–112	1500	7,20,000	01 / 05 / 2012
24	श्रीमती अनीता कश्यप, पति–श्री जागेराम कश्यप	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–122	1500	7,12,500	03 / 03 / 2012
25	श्रीमती सीमा कुमारी, पति–श्री रिपुन्जय कुमार सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–36	1000	4,25,000	11 / 04 / 2013
26	श्रीमती सीमा कुमारी, पति–श्री रिपुन्जय कुमार सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–37	1000	4,25,000	11 / 04 / 2013
27	श्रीमती रानी पाण्डेय, पति–श्री आमोद पाण्डेय	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–20	2000	6,10,000	06 / 05 / 2011
28	श्रीमती नीलिमा निर्णेजक, पति–श्री योगेश कुमार निर्णेजक	सेक्टर–2, भूखण्ड क्रमांक–94	1500	6,00,000	03 / 09 / 2011
29	श्रीमती सोनिया चतुर्वेदी, पति–श्री अमित चतुर्वेदी	सेक्टर–4, भूखण्ड क्रमांक–123	1500	7,12,500	03 / 02 / 2012
30	श्री अगम अधार पिता– श्री उदय नारायण सिंह	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–25	1000	5,00,000	19 / 10 / 2012
31	श्रीमती जी. कमला कुमारी, पति–श्री जी. जे. राव	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–131	1500	6,00,000	01 / 10 / 2011
32	श्री गिरीश देशपाण्डे, पिता–श्री प्रकाश शंकर देशपाण्डे	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–82	1500	7,50,000	01 / 05 / 2012
33	श्री गिरीश देशपाण्डे, पिता–श्री प्रकाश शंकर देशपाण्डे	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–81	1500	7,50,000	01 / 05 / 2012

34	श्री मनीषा मिश्रा, पति–श्री जे.वी. मिश्रा	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–21	2000	6,10,000	08 / 04 / 2013
35	श्री राजेश कुमार पटेल, पिता–श्री बाबु लाल पटेल	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–75	1500	6,22,500	04 / 06 / 2013
36	श्री मृणाल मिश्रा, पिता–स्व. श्री राधेलाल मिश्रा	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–07	2000	8,00,000	18 / 03 / 2011
37	श्रीमती अंशु तिवारी, पति–श्री आशुतोष तिवारी	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–111	2000	5,98,000	25 / 11 / 2011
38	श्री अर्त्ता बन्धु साहू, पिता–श्री ब्रुन्दाबन साहू,	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–88	1500	6,75,000	30 / 06 / 2011
39	श्री सचिन मधुरकर शिरपुरवार, पिता–श्री मधुरकर एन. शिरपुरवार	सेक्टर–1, भूखण्ड क्रमांक–100	2000	6,10,000	18 / 06 / 2012
40	श्रीमती उषा द्विवेदी, पति–डॉ. एस.एन. द्विवेदी	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–231	1500	3,75,000	08 / 12 / 2010
41	कु. प्रमिला ठाकुर, पिता–स्व. श्री टी.एच. ठाकुर	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–08	1000	2,99,000	24 / 03 / 2012
42	श्रीमती किरण पाण्डेय, पति–श्री सतीश कुमार पाण्डेय	सेक्टर–7, भूखण्ड क्रमांक–94 व 95	1000 व 1000	5,80,000	07 / 07 / 2011
43	श्रीमती शबनम चौधरी, पति–श्री आर.के. चौधरी	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–97	1500	6,97,500	24 / 01 / 2012
44	श्री साधना सक्सेना, पति–श्री डी.के. सक्सेना	सेक्टर–3, भूखण्ड क्रमांक–152	1500	4,57,500	01 / 08 / 2012
45	श्रीमती लीना गजपाल, पति–श्री गोपेन्द्र गजपाल	सेक्टर–5, भूखण्ड क्रमांक–85	2000	10,00,000	13 / 08 / 2013

यह भी स्वीकृत व प्रमाणित तथ्य है कि प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' का विकास कार्य आज दिनाँक तक पूर्ण नहीं हुआ है। अनावेदक ने स्वयं प्रोजेक्ट के विकास कार्य के प्रगतिरत होने का लेख किया है। परन्तु आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री के 1 वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण किये जाने का आश्वासन दिये जाने का उल्लेख किया है। अतः इस संबंध में प्रोजेक्ट विकास हेतु निर्धारित समयावधि ज्ञात करना आवश्यक है। प्रोजेक्ट विकास की अवधि के संबंध में अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमति महत्वपूर्ण दस्तावेज है। कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर ने छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम–27 अंतर्गत दिनाँक 30.03.2010 को विकास अनुज्ञा प्रदाय की है। इसी प्रकार छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अधीन दिनाँक 23.06.2010 को अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) आरंग, जिला–रायपुर द्वारा कॉलोनी विकास की अनुमति प्रदत्त की गई है। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 अंतर्गत कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने की

अधिकतम अवधि कॉलोनी विकास की अनुमति जारी होने से पांच वर्ष तक है। अर्थात् अनावेदक को दिनाँक 22.06.2015 तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना था। प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित उसके समक्ष समान वाद विषय पर प्रस्तुत अन्य पूर्व प्रकरणों में नियुक्त स्वतंत्र कमिश्नर की रिपोर्ट के अनुसार भी विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित अधिकांश विकास कार्य अपूर्ण हैं। अनावेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित किया जा सके कि अनावेदक द्वारा मूलभूत सुविधाओं व भूखण्डों का विकास पूर्ण किया गया है। अनावेदक ने अपने अभिकथन कि–'' प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है'', को भी प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

इसके स्थान पर अनावेदक द्वारा अपने जवाब में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं के संबंध में यह लेख किया गया है कि विवादित ब्रोशर में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि –"This brochure is only a conceptual presentation of the project and not a legal offering. The promoter reserve the right to make changes in plans as deemed fit"। परन्तु किसी भी क्रेता द्वारा प्रोजेक्ट साईट के भ्रमण पश्चात् ऑनगोईंग प्रोजेक्ट में प्रोजेक्ट ब्रोशर में वर्णित सुविधाओं के आधार पर ही भूखण्ड को क्रय किया जाता है। उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट ब्रोशर के संबंध में किया गया उक्त अभिकथन अनुचित है। चूँकि अनावेदक ने आज दिनाँक तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है, अतः अनावेदक ने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने में वर्ष 2015 से लगभग छह वर्ष का विलंब किया है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक से विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में विक्रय किये गये भूखण्डों से प्राप्त विक्रय प्रतिफल की राशि की जानकारी प्राप्त की गई थी। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जानकारी निम्नानुसार है :–

स. क्र.	सेक्टर क्रमांक	कुल विक्रय किये गये भूखण्ड	कुल प्राप्त राशि
1.	1	152	10,46,02,694 /–
2.	2	174	9,95,90,910 /–
3.	3	143	8,22,73,722 /–
4.	4	59	3,95,13,500 /–
5.	5	45	3,32,76,400 /–
6.	6	0	0
7.	7	118	5,10,90,297 /–
योग		691	41,03,47,523 /–

इसी प्रकार पूर्व में अन्य प्रकरणों में अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास हेतु 1 अप्रैल, 2010 से 31 मार्च, 2010 तक व्यय की गई राशि के संबंध में निम्नलिखित विवरण प्रस्तुत किया है :–

स. क्र.	विकास कार्य	व्यय की गई राशि
1.	बाउंड्रीवाल	3,77,625 / –
2.	व्यपवर्तन शुल्क	2,64,466 / –
3.	लेबर व मजदूरी	1,06,28,445 / –
4.	प्लांटेशन	49,73,155 / –
5.	साईड एंड भूमि विकास	7,05,92,493 / –
6.	सामग्री क्रय	54,14,318 / –
योग		**9,22,50,502 / –**

इसके अतिरिक्त उक्त प्रकरणों में अनावेदक ने भूमि क्रय करने, रजिस्ट्री व स्टाम्प शुल्क तथा कार्यों अन्य हेतु भी व्यय की गई राशि का विवरण प्रस्तुत किया है। इस प्रकार अनावेदक ने कुल व्यय की गई राशि 39,54,06,109 / – दर्शायी थी। अर्थात् अनावेदक के पूर्व कथन अनुसार उसने प्राप्त राशि का 96 प्रतिशत प्रोजेक्ट में व्यय किया है। परन्तु उक्त प्रकरणों तथा वर्तमान विचाराधीन प्रकरणों की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा व्यय की गई राशि को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान व तर्कपूर्ण साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। प्राधिकरण द्वारा अन्य प्रकरणों में नियुक्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार अनावेदक द्वारा ब्रोशर में उल्लेखित अधिकांश विकास कार्यों को पूर्ण नहीं किया गया है। दिसम्बर, 2020 में प्राप्त कमिश्नर की रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर में उल्लेखित विकास कार्यों की वर्तमान स्थिति निम्ननुसार है :–

स. क्र.	विकास कार्य	कार्य की स्थिति / प्रगति
1.	रोड	80 फीट व 60 फीट चौड़ी सी.सी. रोड तथा 25 फीट चौड़ी आंतरिक सड़क का केवल कुछ हिस्सा निर्मित शेष सड़को पर केवल मुरूम कार्य
2.	नाली	निर्माण नहीं हुआ है।
3.	पानी व्यवस्था	चार बोरवेल्स, एक पम्प हाउस व एक अंडरग्राउंड स्टोरेज टंकी। परन्तु जल वितरण प्रणाली स्थापित नहीं हुई है।
4.	विद्युत व्यवस्था	केवल 80 फीट व 60 फीट चौड़ी सड़क पर तार व फिटिंग्स के बिना केवल पोल स्थापित है। एक 25 के. व्ही. ए. ट्रांसफार्मर स्थापित है।
5.	सिवरेज	निर्माण नहीं हुआ है।
6.	डिवाइडर	केवल कुछ सड़कों पर

7.	लैण्डस्केपिंग	कुछ गार्डन का आंशिक विकास कार्य व कुछ स्थानों पर पेड़ व सजावटी पौधे लगाये गये है।
8.	अन्य सुविधायें	कम्युनिटी सेंटर निर्मित है।
9.	भूखण्ड	भूखण्डों का विकास कार्य व चिन्हांकन नहीं हुआ है। सेक्टर व प्लॉट लेन का दर्शाने के लिये केवल साईन बोर्ड लगाये गये है।
10.	मेन गेट	अर्धनिर्मित
11.	गार्ड रूम	अपूर्ण
12.	बाउंड्रीवाल	सात फीट ऊंचाई की दीवार का निर्माण कार्य किया गया है, परन्तु वह भी अपूर्ण है।

रिपोर्ट अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में पूर्व निर्मित अधोसंरचना/निर्माण की गुणवत्ता भी मानकों के अनुरूप नहीं है। हाँलाकि अनावेदक ने भू–खण्डों के विक्रय के प्राप्त 96 प्रतिशत राशि को प्रोजेक्ट के विकास में व्यय करने का अभिवचन पूर्व प्रकरणों में किया है; किन्तु कमिश्नर की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट में मूलभूत सुविधाओं का भी अभाव है। वर्तमान विचाराधीन प्रकरणों की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक ने वर्ष 2010 में प्राप्त अनुमतियों के अनुरूप पांच वर्ष की निर्धारित कालावधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये ही प्राधिकरण द्वारा पूर्व प्रकरणों में यह उपधारणा की गई है कि अनावेदक द्वारा भूखण्डों से प्राप्त राशि का निवेश प्रोजेक्ट के विकास हेतु नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा पूर्व में विवादित प्रोजेक्ट में कुल 1072 भूखण्डों के विरूद्ध 691 भूखण्डों को विक्रय करने का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने से केवल आवेदकगण ही नहीं, अपितु समस्त आबंटितियों का हित विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। विवादित प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा आज दिनाँक तक विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित 130 प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये जा चुके है, जिसमें से 23 प्रकरण निराकृत किये जा चुके है तथा शेष 107 प्रकरण विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण होने हेतु निर्धारित समयावधि के लगभग छह वर्ष पश्चात् विकास कार्य को प्रगतिरत बताया जाना तथा प्राधिकरण के समक्ष विकास कार्य पूर्ण करने की मंशा दर्शाने को न्यायहित में पर्याप्त व उचित मानना कदापि संभव नहीं है। अतः प्रोजेक्ट से संबंधित सभी दस्तावेजों के अवलोकन व उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत अभिकथनों, तर्कों पर मनन करने उपरांत यह स्पष्ट है कि विवादित प्रोजेक्ट सिटी ऑफ वेलेन्सिया ''विकास अवरूद्ध (Stalled) प्रोजेक्ट्स की श्रेणी में आता है।

अनावेदक को प्रदत्त कॉलोनी विकास की अनुमति वर्ष 2015 में समाप्त हो चुकी है। यदि प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण को विवादित भूखण्डों के संबंध में भुगतान की गई राशि वापस दिलाई जाती है, तो इससे विवादित (Stalled) प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने संबंधित समस्या का निराकरण नहीं होता है। चूँकि आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु शीघ्र ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होना आवश्यक है, जो कि सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना अनावेदक द्वारा कराया जाना संभव नहीं है। विवादित (Stalled) प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने पर ही प्रकरण में उत्पन्न वाद विषय का समाधानकारक निराकरण संभव है। अतः न्यायहित में नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुये केवल अनावेदक का विकास करने हेतु तैयार होना तथा विकास को प्रगतिरत बताना पर्याप्त नहीं है। विकास अवरूद्ध प्रोजेक्ट्स के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनाँक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, ''विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य'' में यह निर्देशित किया है कि "Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded."

उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितो के संरक्षण हेतु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन् और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनाँक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का चिन्हांकन कर ऐसे प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु कार्य योजना तैयार कर शीघ्र कार्यवाई करने का लेख किया गया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही है।

विकास कार्य पूर्ण नहीं होने की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से नियमानुसार कार्यवाही करने संबंधी प्रावधान स्थानीय विधि में उल्लेखित है। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 (1) के अनुसार ''कॉलोनी के विकास की अनुमति जारी होने से अधिकतम पांच वर्ष के भीतर कॉलोनाईजर द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य है।'' नियम–13 (2) अनुसार ''यदि कॉलोनाईजर द्वारा उपरोक्त उल्लेखित

अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी कॉलोनाईजर को सुनवाई का समुचित अवसर देने के पश्चात् कॉलोनी के आंतरिक विकास का कार्य नियम–12 के अधीन बंधक रखे गये भूखण्डों को विक्रय कर करायेगा।'' छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–2 (झ) अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी ऐसा अनुविभागीय अधिकारी है, जो संबंधित ग्राम पंचायत क्षेत्र पर अधिकारिता रखता हो। चूँकि विवादित प्रोजेक्ट ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग में स्थित है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) हैं। अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.) से पूर्व अन्य प्रकरणों में प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में 15 प्रतिशत बंधक रखे गये भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 65150 वर्गफीट है। अतः आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण कराने के लिये उपरोक्त प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत् होगा। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी अन्य आबंटितियों द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्रों पर समान कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को निर्देशित किया गया है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम–13 अंतर्गत कार्यवाही कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि इस हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) पृथक से पत्र प्रेषित करे।

इस आदेश की प्रति अतिरक्त मुख्य सचिव, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा सचिव, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा विकास अवरूद्व प्रोजेक्ट के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु अतिरिक्त मुख्य सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को पृष्ठांकित की जावे।

सही/–
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/–
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष