



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01298

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

- (1) श्रीमती दीपा रामटेके, पति—श्री लव कुमार रामटेके,
- (2) श्रीमती शांता बाई रामटेके, पति—स्व. श्री संतकुमार रामटेके,  
दोनों निवासी—प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.—23,  
न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर,  
जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

आवेदिकागण

### विरुद्ध

- (1) श्री बलविन्दर सिंह भाटिया, पिता—स्व. श्री त्रिलोक सिंह भाटिया,  
प्रोपराईटर—भाटिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
- (2) श्रीमती शरणजीत कौर, पिता—श्री बलविन्दर सिंह भाटिया,  
कॉलोनाईजर,  
निवासी—जी.ई.रोड, मनसुखलाल पेट्रोल पंप के पास,  
प्रिन्सेस पैलेस, टिम्बर मार्केट रोड,  
कैलाश नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.)

अनावेदकगण

### उपस्थिति :-

- (1) श्री लव रामटेके, अधिवक्ता वास्ते आवेदिकागण।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रिन्सेस प्लेटिनम”, बजरंगपुर, नवागांव, जिला—राजनांदगांव)

आदेश

(दिनांक—12 / 07 / 2023)

आवेदिकागण श्रीमती दीपा रामटेके एवं श्रीमती शांता बाई रामटेके, दोनों निवासी—प्रिन्सेस प्लेटिनम, मकान नं.—23, न्यू खण्डेलवाल कॉलोनी, ममता नगर, जिला—राजनांदगांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिकागण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट "प्रिंस प्लैटिनम" नवागांव, जिला-राजनांदगांव (छ.ग.) में आवासीय भूखण्ड क्रमांक-11 व 12 को क्रय करने हेतु दिनांक 01 सितम्बर, 2017 को पक्का सौदा किया। आवेदिकागण के अनुसार अनावेदकगण ने कुल राशि रूपये 54,66,000/- में दोनों भूखण्डों पर उच्च गुणवत्ता का मकान निर्माण करने का वायदा किया था। आवेदिकागण द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, तथा आवेदिकागण ने विद्युत पोल व ट्रांसफार्मर स्थापित करने हेतु उक्त मद में अनावेदकगण को रूपये 52,000/- का भुगतान भी किया है। आवेदिकागण ने आगे बताया है, कि अनावेदकगण ने बैंक फाइनेंस हेतु अपने इंजीनियर के माध्यम से इस्टीमेट बनवाकर बैंक में प्रस्तुत किया है, जिसके आधार पर ही आवेदिकागण को अनावेदकगण के पसंद के बैंक से ऋण प्राप्त हुआ है। उक्त इस्टीमेट में कुल लागत राशि रूपये 41,24,000/- दर्शायी गई है। आवेदिकागण के अनुसार अनावेदकगण द्वारा गुणवत्ता विहीन मकान का निर्माण किया गया है, साथ ही मकान निर्माण में उपयोग की गई सामग्री की मात्रा व विवरण भी आज दिनांक तक आवेदिकागण को प्रदाय नहीं किया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण ने कॉलोनी विकास हेतु प्राप्त अनुमति के अनुरूप कॉलोनी का विकास पूर्ण नहीं किया है और 12 मीटर रोड, गार्डन व अन्य बाहरी विकास अपूर्ण है। अनावेदकगण ने छत्तीसगढ़ रेरा में विवादित प्रोजेक्ट का पंजीयन भी नहीं कराया है। अतः आवेदिकागण ने अनावेदकगण को छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन करने हेतु तथा कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिकागण ने विद्युत व्यवस्था हेतु ली गई अतिरिक्त राशि रूपये 52,000/- वापस दिलाये जाने व विवादित मकान का मूल्यांकन कराकर अंतर की राशि वापस दिलाये जाने का भी अनुरोध किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिकागण द्वारा मकान की मरम्मत कराये जाने अथवा इसके एवज में रूपये 10,00,000/- दिलाये जाने और कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण नहीं करने हेतु अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित कर उक्त राशि को कॉलोनी विकास कार्य पूर्ण करने हेतु उपयोग किये जाने का भी अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदकगण द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान पेशी दिनांक 03.02.2021 व 26.02.2021 को उपस्थित होने के बावजूद भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः अनावेदकगण को समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी अनावेदकगण द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने व

पश्चातवर्ती पेशी तिथियों में अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई एवं प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.05.2021 को निम्नानुसार आदेश पारित किया गया :-

- (i) अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि रुपये 5,32,000/- वापस करना सुनिश्चित करे।
  - (ii) अनावेदकगण, दो माह के भीतर विवादित मकान में दरारों व सीपेज की समस्या हेतु मरम्मत कार्य संपूर्ण गुणवत्तायुक्त रीति से संपूर्ण कर्मकौशल के साथ पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
  - (iii) अनावेदकगण, दो माह के भीतर कॉलोनी के विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
3. प्राधिकरण के उक्त आदेश से व्यथित होकर उभय पक्ष द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-92/202 एवं अपील क्रमांक-138/2023 प्रस्तुत की गई। जिस पर माननीय अधिकरण द्वारा प्रस्तुत अपील में आदेश दिनांक 09.05.2023 पारित करते हुए प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.05.2021 को निरस्त किया गया एवं प्रकरण को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया गया, कि उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए विवाद बिंदुओं का निर्धारण करते हुए प्रकरण में दो माह के भीतर आदेश पारित किया जाए। जिस पर प्राधिकरण द्वारा उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, आवेदिकागण द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया एवं उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया।
4. अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया, कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन सद्भाविक नहीं है। अनावेदक द्वारा जवाब की गई प्रस्तुत कंडिका-01, 02 एवं 03 तथ्यात्मक है। कंडिका-04 में अनावेदक द्वारा कथन किया गया है, कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट पूर्ण प्रोजेक्ट है, जिसका पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से कारण बताओं नोटिस के रूप में उल्लेखित बिंदुओं का दायित्व पूर्ण किया जा चुका है एवं अधिरोपित शास्ति रुपये 10,000/- भी जमा किया जा चुका है। पूर्णता प्रमाण पत्र के संदर्भ में कलेक्टर राजनांदगाँव के समक्ष शिकायत की गई है, इनके द्वारा प्रोजेक्ट निरीक्षण हेतु दल गठन किया जा चुका है। जिसका मौका निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त होना प्रतिक्षित है। संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा दिनांक 02.11.2022 को अपना रिपोर्ट जमा किया गया है, जिसमें दर्शाया गया है कि शिकायतकर्ता की शिकायत में उल्लेखित रोड कॉमन रोड है जिसे संधारण के लिये नगर निगम को हस्तांतरित

किया जा चुका है। वचन के अनुरूप अनावेदक द्वारा सुविधाएँ प्रदान की गई हैं तथा वह आबंटितियों की सोसायटी को हस्तांतरण के लिये तैयार है। जबकि शिकायतकर्ता आबंटितियों को हस्तांतरण करने से रोक रही है और खुद भी हस्तांतरण नहीं ले रही है। नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के प्रतिवेदन एवं कलेक्टर की प्रोसेडिंग का दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। दिनांक 05.11.2019 नगर पालिक निगम, राजनांदगांव, सक्षम प्राधिकारी से क्रमांक-726/कॉलोनी/2019-20, को प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। जिसके लिये विकास की अनुज्ञा क्रमांक 09/2016, दिनांक 09.12.2016 द्वारा प्रदान की गई थी। प्राधिकरण द्वारा अन्य प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01754 जो कि वर्तमान शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया था, को निरस्त किया गया। शिकायतकर्ता द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष कतिपय याचनायें प्रस्तुत की गई हैं। अनावेदक द्वारा बिंदुवार जवाब प्रस्तुत किया गया। जिसमें यह अस्वीकार किया गया कि भवन निर्माण हेतु अनावेदक एवं आवेदिकागण के मध्य किसी प्रकार का कोई अनुबंध निष्पादित किया गया था। अनावेदक द्वारा शिकायतकर्ता को भूखण्ड विक्रय किया गया था, निर्माण हेतु उभय पक्ष के मध्य कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया था। अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि रुपये 52,000/- इलेक्ट्रिक ट्रांसफार्मर विकास प्रभार के नाम पर एकत्रित किया गया था। स्वीकृत विकास अनुज्ञा अनुसार समस्त विकास कार्य अनावेदक द्वारा पूर्ण किये जा चुके हैं। अतः प्रकरण निरस्ती योग्य है।

5. शिकायतकर्ता/आवेदिका द्वारा जवाब का प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया। रेरा प्राधिकरण ने शिकायतकर्तागणों की शिकायत पर यह तथ्य पाया गया कि उत्तरवादीगणों ने रेरा प्राधिकरण के समक्ष अपना पंजीयन नहीं कराया गया है। उत्तरवादीगणों ने कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2019 में प्राप्त किया है जो कि रेरा अधिनियम प्रवर्तन/लागू होने के बाद का है। उत्तरवादी 1 व 2 ने रेरा अधिनियम की धारा-3 का उल्लंघन मानते हुए अधिनियम की धारा 59 के तहत प्रकरण क्रमांक-SM-PRO-2021-00001 पंजीबद्ध कर केवल रुपये 10,000/- की शास्ति अधिरोपित की गई है। जबकि उत्तरवादी क्रमांक-01 ने कुल 23 मकानों का निर्माण कराया है जिसकी सामान्य कीमत रुपये 35,00,000/- प्रति मकान रखी है। इस मान से रुपये 8,00,50,000/- की कीमत होती है। इसी तरह उत्तरवादी क्रमांक-02 ने रुपये 5,17,000/- के मान से कुल 23 प्लॉट का विक्रय किया जो कि कुल राशि रुपये 1,18,91,000/- होती है, प्राप्त किया है। रेरा प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-03/रेरा/2018/139 रायपुर, दिनांक 28.03.2018 के माध्यम से मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित की थी। उत्तरवादीगण अपने ऑनगोईंग विवादित प्रोजेक्ट का नियमानुसार पंजीयन छत्तीसगढ़ रेरा में नहीं किया है, जो कि अधिनियम की धारा-03 का उल्लंघन है। अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत

अनुमानित लागत के अधिकतम 10 प्रतिशत की शास्ति व तीन वर्षों तक के कारावास का प्रावधान है, जिसके लिये उत्तरवादीगण दायी है। रेरा पंजीयन नहीं कराये जाने से छत्तीसगढ़ शासन को हानि हो रही है।

कलेक्टर, जिला-राजनांदगांव द्वारा कॉलोनी के निरीक्षण हेतु टीम का गठन किया गया है जिसमें उप संचालक नगर तथा ग्राम निवेश मात्र सदस्य है और अभी तक प्रतिवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस संबंध में अनावेदकगण के विरुद्ध कार्यवाही होना चाहिए। अनावेदकगण द्वारा रेरा पंजीयन नहीं करवाया गया था, इसलिये कोई इकरारनामा निष्पादित नहीं किया गया था। अनावेदक क्रमांक-02 को दिनांक 01.09.2017 को प्लॉट नंबर-11 एवं 12 का पंजीयन रूपये 10,34,000/- देकर करवाया गया है। शिकायतकर्ता के द्वारा रूपये 54,66,000/- मकान बनाने के लिये दिया गया था। कमिश्नर रिपोर्ट अनुसार मकान 11 एवं 12 का संयुक्त मूल्यांकन रूपये 33,35,000/- किया गया है। अनावेदकगण द्वारा जी. एस.टी. टैक्स की चोरी की गई है। अनावेदकगण द्वारा एक प्रोजेक्ट को पूर्ण किये बगैर दूसरा प्रोजेक्ट प्रारंभ कर दिया गया है, जिसमें 22 प्लॉट का निर्माण विकास अनुज्ञा क्रमांक-565 धारा-29/प्र.क्र.24/16, नग्रानि/2020, राजनांदगांव दिनांक 13.03.2020 से स्पष्ट है, जिसका रेरा में पंजीयन नहीं कराया गया है। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अनुसार अनावेदकगण द्वारा अधिक वसूली की राशि रूपये 21,31,000/- आवेदिकागण को दिलवाई जाए व अधिनियम की धारा-59 के अधीन अनावेदकगण के विरुद्ध शास्ति अधिरोपित की जाए।

6. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया एवं दस्तावेजों का अध्ययन किया गया।

आवेदिकागण द्वारा प्राधिकरण से निम्नानुसार अनुतोष की याचना की गई है।

1. यह कि अनावेदकगणों द्वारा रेरा पंजीयन कॉलोनाईजर व बिल्डर का अलग-अलग कराया जावे।
2. यह कि अनावेदकगणों द्वारा कॉलोनी विकास के अनुरूप कॉलोनी का विकास किया जावे। जैस-12 मीटर रोड, पर्याप्त रोशनी, प्रवेश द्वार, जल निकासी की व्यवस्था, सुरक्षा की व्यवस्था, पेयजल आपूर्ति व्यवस्था, वृक्षारोपण, सड़क आदि।
3. यह कि आवेदिकागणों से विद्युत व्यवस्था के ली गई अतिरिक्त राशि 52,000/-रूपये दिलाया जावे।
4. यह कि आवेदिकागणों के भवन का योग्य इंजीनियर के माध्यम से मूल्यांकन कराया जाकर संलग्नक-2 व संलग्नक-4 के अन्तर की अतिरिक्त लागत राशि 13,42,000/-रूपये को आवेदिका को वापस दिलाया जावे।

5. यह कि आवेदिकागणों के भवन निर्माण में त्रुटि व भवन गुणवत्ताविहीन होने के कारण आवेदिकागणों को संपूर्ण भवन पेंट सहित मरम्मत कराया जावे अथवा 10,00,000 अनावेदकगणों कसे दिलाया जावे।
6. यह कि कॉलोनी का सही तरह से विकास कराया जावे व अनावेदकगणों पर आज दिनांक तक सही विकास नहीं कराये जाने के कारण 20,00,000/-रूपये की पेनाल्टी लगाई जावे तथा राशि को कॉलोनी विकास पर खर्च किया जावे।
7. प्रवेश द्वारा की सही व्यवस्था नहीं है, बाउण्ड्रीवाल आज दिनांक तक नहीं कराया गया है।
8. गार्ड रूप का निर्माण आज दिनांक तक नहीं कराया गया है।
9. कॉलोनी की रोड गुणवत्ताहीन है।
7. प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में तथ्यों, दस्तावेज के अवलोकन पश्चात् निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते है :-
  1. क्या कॉलोनी विकास के संदर्भ में आवेदिकागण द्वारा याचित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो कौन सा अनुतोष किस स्वरूप में दिया जा सकता है?
  2. क्या आवेदिकागण को भवन की लागत राशि एवं मूल्यांकित राशि का अंतर दिलवाया जा सकता है?
8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट प्रिसेंस प्लेटिनम, नवागांव, जिला-राजनांदगांव का क्रियान्वयन किया जा रहा है। चूँकि अनावेदकगण द्वारा प्राधिकरण में अधिनियम की धारा-3(1) के अधीन बिना पंजीयन कराये भू-संपदा का क्रय-विक्रय किया जा रहा था, इसलिये विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.08.2021 को आदेश पारित किया गया है। प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया गया है:-
  1. अनावेदक, दो माह के भीतर शास्ति की राशि रूपये 10,000/-रूपये शास्ति हेतु निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करें।
  2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा, अनावेदक को शास्ति जमा करने हेतु निर्धारित शासकीय मद की जानकारी प्रेषित करें।
  3. प्रकरण में आदेश प्राधिकरण के वेबसाईट पर अपलोड किया गया।
  4. प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में भेजा जावे।

अनावेदकगण संप्रवर्तक है, इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा पृथक प्रकरण-SM-PRO-2021-00001 में दिनांक 03.08.2021 को उपर्युक्त आदेश पारित करते हुए, 10,000/-रूपये की शास्ति अनावेदक के विरुद्ध 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। यह भी उल्लेखनीय है, कि इस प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित दिनांक 03.08.2021 के विरुद्ध दिनांक 15.11.2022 को पारित आदेश के विरुद्ध आवेदिकागण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष सुधार हेतु आवेदन अंतर्गत धारा—39 अंतर्गत दिनांक 23.05.2022 को आवेदन प्रस्तुत किया गया। तदुपरांत आवेदिकागण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ के समक्ष रिट पिटीशन क्रमांक—WPC No. 3627/2022 प्रस्तुत किया गया, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय, छत्तीसगढ़ द्वारा दिनांक 29.08.2022 को आदेश पारित करते हुये प्राधिकरण को धारा—39 के अधीन “आदेश सुधार आवेदन” को निराकृत करने का निर्देश दिया गया। माननीय उच्च न्यायालय के निर्देश का पालन करते हुये प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा—39 के अधीन प्रस्तुत आवेदन का निराकरण करते हुये दिनांक 15.11.2022 को आवेदन अस्वीकार किया गया। किसी भी वरिष्ठ न्यायालय या अधिकरण का कोई विपरीत आदेश नहीं है, अतः प्राधिकरण यह अवधारित करता है, कि उक्त आदेश अंतिम है, एवं पूर्व निर्णीत प्रकरण से संबंधित प्रस्तुत तर्क में विचारण की आवश्यकता भी नहीं है।

आवेदिकागण एवं अनावेदकगण के मध्य संप्रवर्तक का संबंध है। प्रकरण में कमिश्नर रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट है, कि याचित प्रवेश द्वार बनाया जा चुका है, गार्ड रूम अधूरा है, 6 मीटर चौड़ा कांक्रीट रोड बनाया गया है। आवेदिकागण द्वारा ऐसा कोई ले—आउट प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसमें सड़क की चौड़ाई 12 मीटर है। मेन रोड निर्माण अपूर्ण है, गार्डन का विकास किया जा चुका है। ट्रांसफार्मर गेट के सम्मुख लगाया गया है, पेयजल आपूर्ति हेतु स्टोरेज टैंक का निर्माण किया गया है, जल आपूर्ति प्रणाली पूर्ण पाया गया है, आंतरिक सड़कों पर नाली निर्माण नहीं किया गया है, मुख्य सड़क पर कव्हर ड्रेनेज बनाया गया है, बाउंड्रीवॉल कैंपस की दक्षिण दिशा में बनाया गया है। इस प्रकार स्पष्ट है, कि कतिपय विकास पूर्ण किये गये हैं एवं कतिपय विकास कार्य पूर्ण नहीं किये गये हैं।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक—2** :— आवेदिकागण द्वारा प्रस्तुत विक्रय—विलेख का अवलोकन किया गया है। विक्रय—विलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है, कि उभय पक्ष के मध्य संव्यवहार भूखण्ड क्रय—विक्रय का है। भवन का कोई उल्लेख नहीं है। अनावेदकगण के जवाब एवं आवेदिकागण का प्रत्युत्तर के अध्ययन से स्पष्ट है कि भवन निर्माण के संबंध में उभय पक्ष के मध्य किसी प्रकार का अनुबंध नहीं है। किसी भी प्रकार के अनुबंध निष्पादन नहीं होने के कारण प्राधिकरण द्वारा यह विनिश्चित नहीं किया जा सकता है, कि भवन का निर्माण किस शर्त एवं

निर्बंधनों के अधीन हुआ। अतः प्राधिकरण द्वारा भवन के संदर्भ में आवेदिकागण द्वारा याचित अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है, इस संबंध में अधिनियम में भी कोई प्रावधान दृष्टव्य नहीं है। विक्रय विलेख भूखण्ड के लिये हुआ है। भवन निर्माण के संबंध में कोई अनुबंध नहीं है। आवेदिकागण आबंटिती एवं अनावेदकगण संप्रवर्तक का अंतर्संबंध भूखण्ड क्रय-विक्रय के लिये था, जो पूर्ण हो चुका है, अनुबंध न होने व विक्रय-विलेख में कहीं भी उल्लेखित नहीं होने से भवन निर्माण के लिये आवेदिकागण व अनावेदकगण का अंतर्संबंध स्थापित नहीं होता है। अतः प्राधिकरण द्वारा भवन की लागत एवं वास्तविक भवन निर्माण की राशि का आंकलन किया जाना क्षेत्राधिकार से परे होगा। अतः इस संबंध में आवेदिकागण को अनुतोष दिया जाना संभव नहीं है। चूँकि ट्रांसफार्मर विद्युत व्यवस्था के विकास के अंतर्गत है, अतः अनावेदकगण का यह तर्क ग्राह्य योग्य है कि रूपये 52,000/- विद्युत व्यवस्था के लिये एकत्रित की गई, राशि विकास शुल्क के रूप में लिया गया है एवं विकास कार्यों में किया गया है।

10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिकागण का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
  1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर अपूर्ण विकास कार्य मेन रोड निर्माण एवं आंतरिक सडकों पर कव्हर ड्रेनेज का निर्माण एवं बाउंड्रीवाल का निर्माण पूर्ण करें।
  2. प्रकरण में प्रकट तथ्यों से यह स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का समुचित निरीक्षण किये बिना ही प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया है। अतः इस संबंध में आवश्यक कार्यवाही हेतु सचिव, नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को पृथक से पत्र प्रेषित किये जाने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है।

सही/-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष