



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02783

— समक्ष —

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

श्री घनश्याम प्रसाद साहू, पिता—स्व. घनाराम साहू,
पता—टी-14, दुबे कॉलोनी,
मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्री फजल अब्बास, पिता—स्व. अब्दुल्ला भाई,
पता—मिलेनियम प्लाजा के सामने,
बासटाल, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सम्यक जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“राज वाटिका”, सेमरिया, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—18 / 02 / 2026)

आवेदक श्री घनश्याम प्रसाद साहू, पिता—स्व. घनाराम साहू, पता—टी-14, दुबे कॉलोनी, मोवा, जिला—रायपुर (छ.ग.) एवं श्री मनीष कुमार सारंग, पता—श्री भूषण दास सारंग, पता—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि डेव्हलपर द्वारा दिनांक 27.11.2004 को नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर से सर्वसुविधा युक्त आवासीय भूखण्ड विकसित करने अनुज्ञा पत्र प्राप्त किया गया है। प्रशासन कुल 92 आवासीय भूखण्डों में से विकास सुनिश्चित करने 16 भूखण्डों को बंधक रखे गये हैं। डेव्हलपर बिना विकास कार्य पूर्ण किये एवं कॉलोनाईजर प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना ही नियंत्रक अधिकारी से मिलीभगत कर आवासीय एवं बंधक प्लॉटों को विक्रय कर दिया गया है। अनुज्ञा पत्र को विक्रय विलेख में सम्मिलित कर अप्रुव्ह कॉलोनी के रूप में रजिस्ट्री कराया गया है। प्लॉट धारक स्वयं के व्यय से आंशिक सुविधा निर्मित कर निवासरत व्यक्तिगण समस्या निवारण हेतु पंचायत में शिकायत

लेकर आते रहते हैं। समस्या निवारण हेतु डेव्हलपर को पंचायत में बुलाने पर नहीं आते, न ही लिखित पत्रों का कोई जवाब देते हैं। अनुविभागीय अधिकारी, आरंग द्वारा कार्यालय नायब तहसीलदार, मंदिर हसौद से स्थल परीक्षण कराया गया, प्रतिवेदन के आधार पर कार्यवाही। प्रतिवेदन अनुसार आज दिनांक 05.03.2024 को समक्ष उपस्थित हो, लिखित जवाब प्रस्तुत करें कि क्यों न छत्तीसगढ़ पंचायत राज अधिनियम, 1993 के प्रावधानों तथा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 1999 के विपरीत होने से आपके विरुद्ध कार्यवाही स्थगित की जाये ? नायब तहसीलदार के प्रतिवेदन अनुसार ग्राम-पंचायत सेमरिया स्थित कॉलोनी राज वाटिका में शासकीय निर्देशों के अनुरूप पानी, विद्युत, निकास नाली, सड़क एवं अन्य आधारभूत सुविधाएँ सुलभ कराना सुनिश्चित करे एवं निर्माण कार्य पूर्ण कर इस कार्यालय को सूचित करें अन्यथा आपको छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अधीन प्राप्त विकास अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन किये जाने पर पूर्व में जारी कॉलोनी विकास की अनुमति स्वमेव निरस्त की जावेगी। डेव्हलपर द्वारा कोई विकास कार्य नहीं कराया गया है। दिनांक 29.05.2024 के पश्चात् किसी कार्यवाही की कोई सूचना नहीं। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष मांग की गई है। कॉलोनी के निर्धारित नियमों के अनुरूप लंबित सभी विकास कार्यों का आकलन कराकर सिटी ऑफ वेलेन्सिया, ग्राम-नरदहा, जिला-रायपुर के प्रकरण में लिये गये निर्णय के प्रकाश में किसी निर्माण एजेंसियों के द्वारा विकास कार्य पूर्ण कराया जाये। बाउंड्रीवाल को प्लॉट माप में सम्मिलित कर डेव्हलपर क्रेताओं से कीमत वसूली किया गया है, जिसे श्री राजीव गोयल तोड़ कर उस स्थान पर अपनी नई बाउंड्रीवाल निर्माण कर आकोपाईड कर लिया गया है। डेव्हलपर से उसका निराकरण कराकर आवश्यक कार्यवाही किया जावे।

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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि प्रारंभ में आवेदक द्वारा किये गये सभी अभिकथन असारभूत, काल्पनिक एवं तथ्यों के विपरीत होने से अनावेदक द्वारा अस्वीकार किया जाता है, उन्हें उसी रूप में संव्यवहार किया जाये, क्योंकि उन्हें विशिष्ट रूप में अस्वीकार किया जाता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-3 की विषयवस्तु को अस्वीकार किया जाता है। यह विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से निवेदन किया जाता है कि

संबंधित प्रोजेक्ट पहले ही पूर्ण प्रोजेक्ट है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 02.06.2012 को पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जा चुका है। इसके अतिरिक्त संबंधित प्रोजेक्ट को रेरा अधिनियम, 2016 के बनने के पूर्व ही पूर्णता प्रमाण पत्र दिया जा चुका है। प्राधिकरण के वर्तमान प्रकरण में न्याय निर्णीत करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है, इस कारण वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(i) की विषयवस्तु भ्रामक, मनमाना एवं आधारहीन होने से पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। प्राधिकरण के समक्ष यह निवेदन किया जाता है कि वर्तमान अनावेदक विधिवत वर्तमान प्रोजेक्ट को पूर्ण कर चुका था, जिसके बाद संबंधित प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 02.06.2012 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। इसके अतिरिक्त आवेदक वर्तमान प्रकरण से संबंधित अपने सुनवाई अधिकार को स्थापित करने में असफल हुआ है एवं वर्तमान अनावेदक से वित्तीय लाभ प्राप्त करने के अप्रत्यक्ष रूप से अनावश्यक रूप से प्रस्तुत किया गया है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(ii) की विषयवस्तु सीधा एवं मनमाना अभिकथन किया गया है और उसे प्रमाणित करने में पूरी तरह असफल हुआ है, जिससे यह साबित होता है कि आवेदक के पक्ष में कोई सुनवाई का अधिकार नहीं है एवं आवेदक द्वारा वर्तमान अनावेदक को असद्भावपूर्ण रूप से आवश्यक रूप से तंग करने के लिये यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त, जहाँ तक संबंधित पंचायत की बैठक का संबंध है, वह प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है, क्योंकि वह पृथक एवं कार्यवाही है तथा प्राधिकरण के समक्ष तुच्छ परिवाद प्रस्तुत करने के बहाने उसके समक्ष लंबि कार्यवाही को तीव्र करने की कोई अधिकारिता नहीं है। इस कारण से प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(3) से 4(5) के संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण के समक्ष यह पुनरावृत्ति की जाती है कि वर्तमान परिवाद आवेदक द्वारा कोई दूसरे प्राधिकरणों के समक्ष लंबित प्रकरणों के शीघ्रता में अपने असंतोष के कारण संस्थित किया गया है, जिस कारण से विचाराधीन वाद के सिद्धांत अर्थात् सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा-10 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त यह निवेदन किया जाता है कि आवेदक विभिन्न प्राधिकारियों एवं मंचों के समक्ष अनावश्यक परिवादों को प्रस्तुत करने में अनियंत्रित रूप से संलिप्त है, तद्वारा वर्तमान अनावेदक को तंग कर रहा है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4(6) की विषयवस्तु आधारहीन, असदभाविक एवं स्वरूप में दुष्प्रेषित होने से अस्वीकार किया जाता है। निम्नलिखित विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि विकासकर्ता द्वारा कोई विकास संकर्म प्रारंभ नहीं किया गया है। दिनांक 29.05.2024 के बाद विकास की कोई सूचना प्राप्त नहीं हुई है। प्राधिकरण के समक्ष निवेदन किया गया है कि वर्तमान अनावेदक पहले ही संबंधित प्रोजेक्ट को पूरी तरह विकसित कर चुका था और वह अनुविभागीय अधिकारी, रायपुर के जिला-रजिस्ट्रार को संबोधित पत्र दिनांक 02.06.2012 से स्पष्ट है, जिससे प्रमाणित होता है कि वर्तमान अनावेदक द्वारा सभी विकास संकर्मों को विधिवत् पूर्ण कर दिया गया है तथा संबंधित प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है। इसके अतिरिक्त इस प्रक्रम में यह उल्लेखित करना भी समीचीन है कि वर्तमान अनावेदक के उत्तरदायित्व पूरी तरह दिनांक 02.06.2012 को अर्थात् उस दिन पूर्ण हो गये थे, जब अनुविभागीय अधिकारी, रायपुर द्वारा प्रमाणित कर दिया गया था कि वर्तमान अनावेदक द्वारा संबंधित प्रोजेक्ट पूर्ण कर दिया गया है। आवेदक का अभिकथन है कि संबंधित प्रोजेक्ट समुचित स्थिति में नहीं है या अपूर्ण होना प्रतीत होता है, यह संबंधित प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा संबंधित प्रोजेक्ट के असंधारण के कारण है। क्योंकि यह आबंटितीगण ही है, जो संबंधित प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के लिये दायित्वाधीन थे और वह उनके रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से स्पष्ट है, जिनमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित था कि संबंधित प्रोजेक्ट के अनुरक्षण का भार आबंटितीगण पर होना चाहिये एवं आबंटितियों द्वारा संबंधित प्रोजेक्ट का असंधारण होने के कारण, प्रोजेक्ट अपूर्ण प्रतीत होता है कि श्री रियाल कुमार लाल का पंजीकृत विक्रय विलेख यहाँ संलग्न किया गया है, जिसके पश्चात् में श्री घनश्याम प्रसाद साहू द्वारा भूखण्ड क्रय कर लिया गया था, जो आबंटितीगण को संबंधित प्रोजेक्ट को संधारित करने हेतु समादेशित करता है तथा उसका सुसंगत उद्धरण प्राधिकरण के सहज अनुशीलन हेतु नीचे दिया गया है :-

“6. यह कि राज वाटिका के रखरखाव हेतु समस्त भूखण्ड धारियों द्वारा राज वाटिका रेसीडेन्ट्स एसोसिएशन का गठन किया जायेगा एवं उक्त एसोसिएशन द्वारा निर्धारित नियमावली क्रेता पर सदैव बंधनकारी होगी एवं उक्त एसोसिएशन द्वारा समय-समय पर निर्धारित होने वाला मंटेनेन्स शुल्क क्रेता द्वारा अनिवार्य रूप से देय होगा।”

संबंधित प्रोजेक्ट का पूर्ण होना इस तथ्य से भी स्थापित होता है कि अनावेदक को छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्त) नियम, 1999 के नियम 13(2) एवं 14 के अंतर्गत दण्डित नहीं किया गया था। यह नियम संबंधित प्रोजेक्ट के नियम-1999 के नियमानुसार विधिवत् पूर्ण न होने की स्थिति में कॉलोनाईजर के विरुद्ध विपरीत कार्यवाही का प्रावधान करते हैं,

तथापि यह उल्लेखित करना समीचीन है कि यदि संबंधित प्रोजेक्ट अपूर्ण होता, तो अनावेदक नियम, 1999 के नियम -13(2) एवं 14 के अंतर्गत गंभीर परिणामों का सामना करता, जिससे यह तथ्य साबित होता है कि संबंधित प्रोजेक्ट अनावेदक द्वारा दिनांक 02.06.2012 को विधिवत् पूर्ण कर दिया गया था, जिससे प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक प्राधिकरण से जान-बूझकर एवं असदभाव रूप से छिपाया गया है कि आवेदक, अनावेदक से संबंधित भूखण्डों का प्रथम क्रेता नहीं है। वस्तुतः आवेदक संबंधित भूखण्डों का परवर्ती क्रेता है एवं उसे पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 24.03.2021 से श्री रियाल कुमार लाल से खरीदा है। यह भी उल्लेखित करना सुसंगत है कि श्री रियाल कुमार लाल द्वारा उक्त भूखण्डों को वर्तमान अनावेदक से क्रमशः दिनांक 21.03.2011 एवं 28.03.2011 को खरीदा था और तब से वह श्री रियाल कुमार लाल के आधिपत्य एवं कब्जे में हैं। इसके अतिरिक्त श्री रियाल कुमार लाल के साथ निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख का विषयवस्तु से यह स्पष्ट है। यह विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से प्रकट होता है कि श्री रियाल कुमार लाल एवं अन्य क्रेतागण/आबंटितीगण संबंधित प्रोजेक्ट का संधारण करने के लिये दायी थे, तथापि श्री रियाल कुमार लाल एवं अन्य क्रेतागण/आबंटितीगण ऐसे करने के अपने दायित्व में पूरी तरह असफल हुये हैं। अब वर्तमान अनावेदक द्वारा श्री रियाल कुमार लाल को इसका आधिपत्य सुपुर्द करने के 10 वर्ष बाद अर्थात् 2021 में उक्त भूखण्डों को आवेदक द्वारा खरीदा था, इसलिये आवेदक श्री रियाल कुमार लाल एवं अन्य क्रेतागण/आबंटितीगण के संबंधित प्रोजेक्ट को संधारित करने के दायित्व को वर्तमान अनावेदक पर लागू करने की याचना नहीं कर सकता है, क्योंकि आवेदक प्रमोटर की सभी सूचना एवं विशिष्टियों की याचना किया गया था। व्यक्तिगत रूप से उसका निरीक्षण किया गया था तथा प्रोजेक्ट की संपूर्ण जानकारी लेने के बाद संबंधित प्रोजेक्ट में संबंधित भूखण्डों को क्रय करने का निर्णय लिया गया था, जो वर्तमान अनावेदक को तंग करने के अप्रत्यक्ष रूप से वर्तमान अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये विभिन्न प्राधिकारियों के समक्ष आवेदक द्वारा संस्थित कई परिवारों के बहाने किया गया था। वर्तमान अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से निवेदन किया जाता है कि आवेदक "क्रेता सावधान" के सिद्धांत अर्थात् क्रेता को जागरूक होने दो के सिद्धांत से विधितः आबद्ध है, क्योंकि आवेदक इसमें निवेश करने के पूर्व संबंधित प्रोजेक्ट में सम्यक् सावधानी अपनाया गया था, इसलिये आवेदक श्री रियाल कुमार लाल एवं अन्य क्रेतागण/आबंटितीगण द्वारा असंधारण का फायदा वर्तमान अनावेदक से विधितः नहीं लिया जा सकता है। परन्तु आश्चर्य यह है कि आवेदक की अन्तरात्मा वर्तमान अनावेदक को अनावश्यक रूप से तंग

करने की अनुमति देती है, जो प्राधिकरण के सशक्त संज्ञान के योग्य है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

परिवाद रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) में समाहित 05 वर्ष की परिसीमा अवधि से भी बाधित है। उक्त प्रावधान विकासकर्ता द्वारा अर्थात् वर्तमान प्रकरण में अनावेदक द्वारा आधिपत्य सुपुर्दगी पर जोर देता है और उसे वर्तमान अनावेदक द्वारा क्रमशः दिनांक 21.03.2011 एवं 23.03.2011 को श्री रियाल कुमार लाल सुपुर्द किया गया था, इसलिये यदि कोई कमी अथवा त्रुटि हो, वर्तमान अनावेदक के दायित्वों में तो उसे अनावेदक को आधिपत्य की ऐसी सुपुर्दगी के पांच वर्ष के भीतर सूचित किया जाना चाहिये और आवेदक परवर्ती क्रेता होने के बहाने इस प्रतिरक्षा के साथ नहीं आ सकता है कि ऐसा करना उसके लिये असंभव था, क्योंकि वह सभी तरह से संपूर्ण प्रोजेक्ट के बारे में अवगत था और उसकी सतर्कतापूर्वक संबंधित भूखण्डों की जाँच करने के बाद खरीदने का निर्णय लिया गया था। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-14(3) में समाहित सिद्धांत को विभिन्न परवर्ती क्रेताओं के निव्यता के लिये विस्तारित नहीं किया जा सकता है। क्योंकि यह रेरा अधिनियम, 2016 की प्रस्तावना के विरुद्ध है और ऐसा विस्तार करने से संप्रवर्तक/विकासकर्ता के विरुद्ध शिकायतों का जखीरा खुल जावेगा और इससे संप्रवर्तक/विकासकर्ता को अनावश्यक रूप से तंग करने में परिणमित होगा, इसलिये प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5(i) की विषयवस्तु असद्भाविक, मिथ्या तथा स्वरूप में दुष्प्रेरित होने से पूर्णतया अस्वीकार किया जाता है। यह निवेदन किया जाता है कि आवेदक परिवाद की पैरा-5(i) में यथा उल्लेखित अनुतोष का अधिकारी नहीं है। क्योंकि संबंधित प्रोजेक्ट अनावेदक द्वारा दिनांक 02.06.2012 को विधिवत् पूरा कर दिया गया था और आवेदक के पक्ष में कोई वाद कारण और सुनवाई का अधिकार नहीं है और यह तथ्य भी कि आवेदक वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध किसी तरह की कार्यवाहियों के लिये मांग करने हेतु परिसीमा विधि द्वारा पूर्णतया बाधित है। इसके अतिरिक्त संबंधित प्रोजेक्ट में कमियों को प्रमाणित करने के लिये अभिलेख में कुछ नहीं है और न ही आवेदक द्वारा विशिष्ट रूप से यह अभिवचन किया गया है। इस कारण से भी प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5(ii) की विषयवस्तु सनकी, बेतुका एवं स्वरूप में गैरकानूनी होने से पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। यह निवेदन किया जाता है कि बाउंड्रीवाल आवेदक की निजी संपत्ति नहीं है और उसे संपूर्ण प्रोजेक्ट में विधिवत् विकसित किया गया है, इसलिये आवेदक किसी तुच्छ एवं निरर्थक दावों पर निर्भर नहीं कर सकता है। इस कारण आवेदक परिवाद के

पैरा-5(ii) में यथा उल्लेखित अनुतोष के लिये हकदार नहीं है। इसके अतिरिक्त रिकार्ड में ऐसा कुछ भी नहीं है, जिससे संबंधित परियोजना की कमियों को साबित किया जा सके और न ही आवेदक द्वारा इनका विशेष रूप से उल्लेख किया गया है, जिसके कारण भी प्राधिकरण द्वारा इस परिवाद को खारिज कर दिया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-6 की विषयवस्तु को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि यह दुर्भावनापूर्ण, भ्रामक और अतिरिक्त प्रकृति की है। वर्तमान अनावेदक द्वारा यह दोहराया जाता है कि आवेदक किसी भी प्रकार की राहत पाने का हकदार नहीं है। क्योंकि आवेदक के पक्ष में कोई कार्रवाई का कारण या अधिकार नहीं है। साथ ही यह तथ्य भी है कि आवेदक परिसीमा कानूनों द्वारा वर्तमान अनावेदक के विरुद्ध किसी भी प्रकार की कार्रवाई करने से बुरी तरह वर्जित है, जिसके कारण प्राधिकरण द्वारा वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिये। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अंतर्गत अधिनियम, 2016 की धारा-31 एवं नियम-35 के विरुद्ध अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रकरण की प्रचलनशीलता एवं प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार पर प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। जिसे प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.06.2025 को आदेश पारित करते हुए प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई, जिसके विरुद्ध अनावेदक द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-252/2025 प्रस्तुत की गई। जिसमें दिनांक 24.11.2025 को आदेश पारित करते हुए माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 23.06.2025 को निरस्त किया गया एवं प्रकरण प्रत्यावर्तित किया गया कि प्रारंभिक आपत्ति पर नए सिरे से सुनवाई करते हुए बोलता हुआ आदेश पारित किया जाए एवं प्रकरण निराकृत किया जाए जिस पर प्राधिकरण द्वारा सुनवाई करते हुए दिनांक 29.12.2025 को आदेश पारित किया गया एवं प्रकरण को विचारण क्षेत्राधिकार में मानते हुए प्रारंभिक आपत्ति निरस्त की गई। उक्त आदेश के परिपेक्ष्य

में यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण के अभिमत में प्राधिकरण को प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.12.2025 को पारित आदेश के अनुसार यह ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, अतः आबंटिती द्वारा प्रस्तुत अंतर्गत धारा-31, नियम-35 आवेदन में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष में निम्नानुसार याचना की गई है:-
 - (1) डेव्हलपर बंधक प्लॉटों की विक्रय से संग्रहित राशि निजी हित में प्रयुक्त किया है। अतः कॉलोनी में निर्धारित नियमों के अनुरूप लंबित सभी विकास कार्यों का आकलन कराकर सिटी आफ वेलेन्सिया ग्राम नरदहा जिला रायपुर के प्रकरण में लिये गये निर्णय के प्रकाश में किसी निर्माण एजेंसियों के द्वारा विकास कार्य पूर्ण कराया जावें।
 - (2) बी-ब्लॉक प्लॉट क्रमांक-01 से 10 तक के बाउंड्रीवाल सीमा विवाद का समाधान:-
बाउंड्रीवाल को प्लॉट माप में सम्मिलित कर डेव्हलपर क्रेताओं से कीमत वसूली किया है, जिसे श्री राजीव गोयल तोड़ कर उस स्थान पर अपनी नयी बाउंड्री वाल निर्माण कर आकोपाईड कर लिया है। डेव्हलपर से उसका निराकरण कराकर आवश्यक कार्यवाही किया जावे।

चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा क्रमांक 7635/नग्रानि/पीएल-186/04, दिनांक 27.11.2004 द्वारा विकास का अनुमोदन प्रदान किया गया है, स्पष्ट है, कि विकास कार्य अनुमोदन काफी लंबे अरसे पूर्व प्राप्त किया गया है। विकास कार्यपूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है एवं प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, अनुमोदित अभिन्यास में कहीं भी बाउंड्रीवाल का उल्लेख नहीं है। आवेदक द्वारा ऐसा कोई ब्रोशर भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें बाउंड्रीवाल का उल्लेख हो। अतः बाउंड्रीवाल के संदर्भ में आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

प्रकरण में कमिश्नर द्वारा दिनांक 07.07.2025 को स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन दिया गया। जिस पर उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया। दिनांक 02.02.2026 को उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रकरण में तर्क प्रस्तुत किया गया, तत्पश्चात् प्रकरण आदेशार्थ नियत किया गया है। कमिश्नर प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि पेयजल, प्रकाश, सड़क के संबंध में समुचित विकास कार्य नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदक द्वारा

वांछित अनुतोष की विकास कार्य पूर्ण कराया जाए, प्रदान किए जाने की पात्रता रखता है। चूँकि प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी से अनावेदक द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, अस्तु अनावेदक समय-सीमा के भीतर विकास कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करें तथा पेयजल, निस्तारी जल, प्रकाश व्यवस्था, सड़क की मूलभूत सुविधाएँ प्रोजेक्ट में उपलब्ध कराए।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक 60 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त विकास अनुज्ञा के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करते हुए सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करें।
 2. प्राधिकरण द्वारा रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है, कि अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-03 के अधीन स्वप्रेरणा से प्रकरण पंजीबद्ध करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य