छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
12/01/2023	– प्रकरण प्रस्तुत। – प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' ग्राम–नरदहा, जिला–रायपुर में कुल 1072 भूखण्डों की सर्वसुविधायुक्त कॉलोनी का विकास कार्य करने हेतु अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा वर्ष 2010 में विकास की अनुमति प्राप्त कर ब्रोशर के माध्यम से भूखण्डों के विक्रय हेतु प्रचार–प्रसार किया गया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के 130 आबंटितियों द्वारा छ.ग. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण पृथक–पृथक परिवाद प्रस्तुत किया गया था। उक्त प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण को यह ज्ञात हुआ कि अनावेदक क्रमांक–2 प्रमोटर द्वारा 691 भूखण्डों के विक्रय प्रतिफल की राशि के रूप में लगभग रूपये 41.03 करोड़ प्राप्त किये जा चुके हैं। प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राधिकरण द्वारा कराये गये स्थल निरीक्षण तथा विभिन्न आबंटितियों द्वारा अपने–अपने प्रकरणों की सुनवाई के दौरान किये गये अभिकथनों से प्राधिकरण को यह भी ज्ञात हुआ कि प्रमोटर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और आबंटितियों से प्राप्त राशि का निवेश प्रोजेक्ट के विकास के लिये नहीं हुआ है। जबकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को जारी कॉलोनी विकास की अनुमति दिनाँक 28.06.2010 के अनुसार प्रोजेक्ट का विकास कार्य 5 वर्ष के भीतर अर्थात् जून, 2015 तक पूर्ण होना था। निर्धारित समयावधि के छह वर्ष व्यतीत हो जाने उपरांत भी प्रमोटर द्वारा विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास अवरूद्ध (Stalled) प्रोजेक्ट होने के कारण प्राधिकरण ने Stalled प्रोजेक्ट्स के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा रिट प्रकरण क्रमांक–940/2017 ''विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य'' में जारी निर्देशों "Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	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." के परिपालन में आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराने को प्राथमिकता देते हुये आदेश पारित किये। चूँकि छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 1999 अंतर्गत यह प्रावधानित है कि यदि कॉलोनाईजर द्वारा 5 वर्ष की निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी कॉलोनाईजर को सुनवाई का समुचित अवसर देने के पश्चात् कॉलोनी का विकास कार्य नियम–12 के अधीन बंधक रखे गये भूखण्डों को विक्रय कर करायेगा। छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 1999 के नियम–2(झ) अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी है, जो प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) आरंग, जिला–रायपुर है। विभिन्न प्रकरणों की सुनवाई के दौरान अनुविभागीय अधिकारी से यह जानकारी भी प्राप्त हुई है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 15 प्रतिशत भूखण्ड आज भी बंधक है। इसलिये प्राधिकरण द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देश, सचिव, भारत सरकार आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के अर्धशासकीय पत्र दिनाँक 31.07.2019 में दिये गये दिशा–निदेशों और उक्त उल्लेखित कॉलोनाईजर नियम को दृष्टिगत रखते हुये प्राधिकरण ने छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 1999 के प्रावधानों अंतर्गत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य को दो माह के भीतर पूर्ण कराने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	निर्देशित किया था तथा विभिन्न दिनाँकों (पत्र क्रमांक–785(1), दिनाँक 04.11.2020, पत्र क्रमांक–845(1), दिनाँक 10.12.2020, पत्र क्रमांक–900, दिनाँक 26.12.2020, पत्र क्रमांक–1305(1), दिनाँक 31.05.2021, पत्र क्रमांक–1330(1), दिनाँक 23.06.2021, पत्र क्रमांक–1350, दिनाँक 06.07.2021) को कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पत्र प्रेषित करते हुये उक्त पत्रों की प्रतिलिपि तत्समय मुख्य सचिव, छ.ग. शासन, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, सचिव, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग और अतिरिक्त मुख्य सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छ.ग. शासन को भी पृष्ठांकित कर आदेश पारित किया था। प्राधिकरण के अर्धशासकीय पत्र क्रमांक–29, दिनाँक 16.07.2021 के तारतम्य में कलेक्टर, जिला–रायपुर द्वारा अर्धशासकीय पत्र क्रमांक–227, दिनाँक 06.02.2022 के माध्यम से प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' ग्राम–नरदहा का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु कार्यपालन अभियंता, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल संभाग क्रमांक–2 रायपुर द्वारा संभावित अनुमानित राशि रूपये 53,92,91,000/– व्यय होना लेख किया गया है तथा उप–पंजीयक, आरंग ने स्वीकृत कॉलोनी के बंधक भूखण्ड कुल रकबा 434327.7 वर्गफीट का गाईड लाईन के अनुसार मूल्यांकन करने पर कुल बाजार मूल्य रूपये 21,75,67,400/– अवधारित होना प्रतिवेदित किया गया है। अर्थात् बंधक प्लॉट से प्राप्त होने वाली राशि, आंतरिक विकास हेतु अनुमानित व्यय राशि 32,17,23,600/– रूपये से कम है, लेख किया गया है। चूँकि छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण (रेरा) गठन का मुख्य उद्देश्य ''भू–संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों की संरक्षण करने के लिए किया गया है। प्रमोटर ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' ग्राम–नरदहा में कुल 1072 भूखण्डों के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	विरूद्व 691 भूखण्डों को विक्रय कर अक्टूबर, 2019 तक 625 भूखण्डों का बैनामा निष्पादित किया है। माननीय सर्वोच्च न्याायालय के निर्देशों के परिपालन में विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स 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। अतएव छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–8 एवं 34(छ) अंतर्गत प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' ग्राम–नरदहा के वस्तुस्थिति से अवगत कराने एवं शेष विकास कार्यों का पूर्ण कराने हेतु समस्त भूखण्ड आबंटितियों/क्रेताओं को सूचना पत्र की प्रति भेजकर उपस्थिति हेतु सूचित किया गया। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट प्रमोटर को भी पक्षकार के रूप में संयोजित कर अपना पक्ष रखने हेतु समुचित समय प्रदान किया गया। – प्रकरण की सुनवाई के दौरान 176 आबंटितियों की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री सृजन शुक्ला द्वारा प्रोजेक्ट का विकास कार्य छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से कराये जाने के संबंध में सहमति दी गई। तदुपरांत प्राधिकरण द्वारा अन्य आबंटितियों की सहमति/उपस्थिति हेतु तीन वृहद रूप से प्रकाशित समाचार पत्रों में (एक अंग्रेजी व दो हिन्दी) दिनाँक 05.05.2022 को सूचना पत्र का प्रकाशन किया गया। इसके पश्चात् 176 के स्थान पर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कुल लगभग 200 आबंटितियों ने विद्वान अधिवक्ता श्री सृजन शुक्ला के माध्यम से व पृथक से छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के माध्यम से विकास कार्य कराने की सहमति प्रदान की। अनावेदक क्रमांक–2 प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा भी प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह जवाब प्रस्तुत किया गया कि वह प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तैयार है और उसने प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु जवाब दिनाँक 20.12.2022 में एक वर्ष के समय की मांग की। – प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनाँक 13.09.2022 को कार्यपालन अभियंता, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, संभाग क्रमांक–2, मौलश्री, रायपुर द्वारा पत्र क्रमांक–3831 दिनाँक 13.09.2022 के माध्यम से प्रश्नाधीन कॉलोनी के शेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के संबंध में संशोधित प्राक्कलन राशि रूपये 4792.72 लाख तैयार कर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया। – प्राधिकरण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट के शेष विकास कार्य को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के माध्यम से कराने हेतु एक माह के भीतर सम्यक् परामर्श प्रदान करने हेतु आवास एवं पर्यावरण विभाग, छ.ग. शासन को पत्र क्रमांक–158, दिनाँक 23.09.2022 प्रेषित किया गया। विभाग द्वारा निर्धारित समयावधि व उसके उपरांत आज दिनाँक तक उक्त संबंध में कोई नकारात्मक परामर्श/जवाब नहीं प्रदान किया गया है। – प्राधिकरण ने प्रश्नाधीन Suo-moto प्रकरण की सुनवाई दिनाँक 10.03.2022 को प्रारंभ करने उपरांत प्रोजेक्ट के समस्त आबंटितीगण की छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के माध्यम से प्रोजेक्ट का शेष विकास कार्य कराने हेतु सहमति व उपस्थिति के लिये तीन राष्ट्रीय समाचार पत्रों में सूचना पत्र का प्रकाशन करने उपरांत आबंटितीगण की सहमति प्राप्त की है। साथ ही प्रोजेक्ट	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रमोटर को भी उक्त संबंध में जवाब प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया है। प्रोजेक्ट प्रमोटर ने सुनवाई के दौरान स्वयं विकास करने का लेख करते हुये विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु एक वर्ष के समय की मांग की है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट प्रमोटर के विरूद्ध आबंटिती द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रथम प्रकरण दिनाँक 26.03.2019 को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण ने दिनाँक 30.01.2020 को आदेश किया है और उक्त Stalled प्रोजेक्ट के संबंध में अंतिम प्रकरण आबंटिती द्वारा दिनाँक 11.06.2021 को प्रस्तुत किया गया है, जिसे आदेश दिनाँक 26.08.2021 के माध्यम से निराकृत किया गया है। प्रोजेक्ट प्रमोटर ने उक्त अवधि में यदि प्रोजेक्ट विकास संबंधी कोई कार्य किया हो, तो प्रमोटर ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण के आदेश पर प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट को पूर्ण कराने हेतु सक्षम प्राधिकारी ने भी प्रोजेक्ट प्रमोटर युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने उपरांत भी प्रमोटर द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने और प्रोजेक्ट के शेष विकास कार्यों को पूर्ण करने की लागत बंधक भूखण्डों के विक्रय से प्राप्त राशि से अधिक होने के कारण कलेक्टर, जिला–रायपुर को सूचित किया है, जिसके उपरांत कलेक्टर, जिला–रायपुर द्वारा प्राधिकरण को अर्धशासकीय पत्र क्रमांक–227, दिनाँक 16.02.2022 प्रेषित किया गया है। इस प्रकार प्राधिकरण तथा प्राधिकरण के निर्देश पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट प्रमोटर को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य करने के संबंध में समुचित अवसर प्रदान किया जा चुका है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट के आबंटितीगण ने भी प्रोजेक्ट प्रमोटर से विकास कार्य कराये जाने की कोई मंशा अभिव्यक्त नहीं की है और छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के माध्यम से निर्माण कार्य कराये जाने के संबंध में सहमति व अभिकथन किये हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रमोटर में प्रोजेक्ट को आज दिनाँक तक छ.ग. रेरा में भी पंजीकृत नहीं कराया है। ऐसी परिस्थिति में प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्रमोटर को कोई समय दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। आबंटितीगण के साथ–साथ आवास एवं पर्यावरण विभाग, छ.ग. शासन द्वारा भी छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट का शेष विकास कार्य कराये जाने के संबंध में कोई विपरीत परामर्श नहीं दिया है। चूँकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी रियल एस्टेट से संबंधित विभिन्न प्रकरणों – रिट प्रकरण क्रमांक–940/2017 ''विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य'', सिविल अपील क्रमांकों 6745–6749/2021 ''मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. विरूद्ध स्टेट ऑफ यू.पी. एवं अन्य'' आदि प्रकरणों में अधिनियम के प्रवर्तन का मुख्य उद्देश्य आबंटितियों के हितों का संरक्षण बताया गया है। चूँकि किसी भी प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रचलित कॉलोनाईज़र नियमों अंतर्गत प्रोजेक्ट भूमि के भाग को प्रोजेक्ट विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु बंधक रखा जाता है; इसलिए संपूर्ण प्रोजेक्ट के साथ–साथ बंधक भूखण्डों का भी विकासकर्ता एजेंसी को हस्तांतरण आवश्यक है। अतः प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट के आबंटितियों के हितों के संरक्षण तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के परिपालन में प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट का शेष विकास कार्य छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा प्रेषित प्राक्कलन दिनाँक 13.09.2022 के माध्यम से कराये जाने हेतु प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को हस्तांतरित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– (1) प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट ''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'' का शेष विकास कार्य छ.ग. गृह निर्माण मण्डल के संशोधित प्राक्कलन दिनाँक 13.09.2022 के अनुरूप किये जाने हेतु प्रश्नाधीन Stalled	

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रोजेक्ट को छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को हस्तांतरित किया जाता है। अर्थात् इस आदेश के पारित होने के उपरांत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का प्रमोटर छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल होगा। आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने के संबंध में निम्नलिखित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया जाता है – (अ) आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु समस्त आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त कर प्रोजेक्ट विकास की कार्य योजना दो माह के भीतर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना सुनिश्चित करें। (ब) आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट का नियमानुसार छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराना सुनिश्चित करें। (स) कलेक्टर, जिला– रायपुर द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को हस्तांतरित करने उपरांत प्रोजेक्ट के विकास व बंधक/अविक्रित भूखण्डों के विक्रय का अधिकार छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को प्राप्त होगा। अर्थात् उपरोक्तानुसार भूखण्डों का पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करने तथा विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने का अधिकार छत्तीसगढ़ गृह निमार्ण मंडल को होगा। आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल उक्त हेतु आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। (द) यदि, किसी पूर्व आबंटिती द्वारा विक्रयशुदा भूखण्ड के पेटे में विक्रय प्रतिफल की राशि भुगतान हेतु शेष है, तो छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल उक्त राशि को प्राप्त करने का अधिकारी होगा। आयुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल उक्त हेतु आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें। (इ) आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मंडल प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की प्रगति व भूखण्डों के विक्रय से प्राप्त राशि के संबंध में मासिक प्रतिवेदन प्राधिकरण व कलेक्टर, जिला–रायपुर को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रेषित करना सुनिश्चित करें। (ई) आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मंडल प्राक्कलन व कार्य योजना के अनुरूप निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने उपरांत रखरखाव के प्रयोजन से प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासी समिति को करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करें। (2) कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को यह निर्देशित किया जाता है कि वे आयुक्त, छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से सामांजस्य स्थापित कर प्रश्नाधीन Stalled प्रोजेक्ट की भूमि के स्वामित्व को (बंधक भूखण्डों तथा विक्रय हेतु शेष भूखण्डों को) विक्रय/नीलामी/विकास हेतु एक माह के भीतर छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल को हस्तांतरित करना सुनिश्चित करें। यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाता है कि प्रोजेक्ट प्रमोटर द्वारा पूर्व में विक्रय किये गये भूखण्ड यथावत् संबंधित आबंटिती के नाम/स्वामित्व में ही रहेंगे। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पृथक से पत्र प्रेषित करना सुनिश्चित करे। (3) रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त संबंध में आवश्यक जानकारी व कार्यवाही हेतु उपरोक्त पत्रों की प्रति अतिरिक्त मुख्य सचिव, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, छ.ग. शासन एवं अतिरिक्त मुख्य सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छ.ग. शासन को प्रेषित करना सुनिश्चित करे। **सही/–** **(विवेक ढाँड)** अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –47 **प्रकरण क्रमांक –SM-PRO-2022-01668**

आवेदक : छ.ग. रेरा विरूद्ध (1) समस्त भूखण्ड आबंटितीगण, (2) श्री अफताब सिद्दीकी, प्रोजेक्ट''सिटी ऑफ वेलेन्सिया'', ग्राम–नरदहा, तहसील–आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

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