



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01024

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री राजू साहू, पिता—श्री जगेश्वर साहू,  
निवासी—क्वॉ. नं.—399 / टाईप-3 / डी.एस.,  
सुभाष नगर, बचेली, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

बालाजी विहार,  
द्वारा भागीदार—

(1) श्री संजय बुखारिया, पिता—श्री अशोक कुमार,  
(2) श्री आशीष पालीवाल, पिता—श्री टीकम चंद,  
निवासी—बालाजी विहार, बी-53, पंचम तल,  
अशोका मिलेनियम, रिंग रोड नं.—1,  
न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“बालाजी विहार”, बोरियाकला, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA291218000887

आदेश

(दिनांक—29 / 08 / 2020)

आवेदक श्री राजू साहू, पिता—श्री जगेश्वर साहू, निवासी—क्वॉ. नं.—399 / टाईप-3 / डी.एस., सुभाष नगर, बचेली, जिला—दंतेवाड़ा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “बालाजी विहार” बोरियाकला, रायपुर में भूखण्ड क्रमांक—ए-16, को क्रय करने हेतु रुपये 4,95,000 /— का भुगतान कर दिनांक 13.03.2013 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदक ने बताया है कि वर्ष 2013 से आज दिनांक तक विकास कार्य पूर्ण नहीं किया है। अनावेदक द्वारा कॉलोनी में बुनियादी सुविधायें जैसे—बिजली, पानी, डामर युक्त सड़क एवं नाली आदि का विकास नहीं किया है। साथ ही भूखण्डों की मार्किंग भी नहीं की गयी है। आवेदक के अनुसार मकान निर्माण हेतु

समस्त आवश्यक दस्तावेज अप्राप्त होने के कारण मकान निर्माण हेतु अनुमति नहीं मिल पा रही है। अतः आवेदक ने अनावेदक को विकास कार्य एवं बुनियादी सुविधायें जैसे—बिजली, पानी, डामर युक्त सड़क एवं नाली आदि को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने का 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 बाबत 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 प्राधिकरण के समक्ष प्रारंभिक आपत्ति सहित अपना जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति में यह लेख किया है कि आवेदक ने विवादित भूखण्ड पर निर्माण हेतु ले-आउट स्वीकृति संबंधी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इससे यह ज्ञात कर पाना संभव नहीं है कि आवेदक को अनुमति क्यों नहीं प्रदान की गई है ? अनावेदक ने यह भी बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में भी पंजीकृत है तथा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 30 दिसम्बर, 2020 है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये उल्लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है, परन्तु कोरोना वायरस महामारी के कारण मजदूरों की अनुपलब्धता होने से विकास कार्य प्रभावित हुआ है। अनावेदक के अनुसार चोरी होने के कारण प्रोजेक्ट स्थल पर विद्युत विकास का कार्य विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। परन्तु वह निर्धारित समय सीमा में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु तत्पर है। अनावेदक ने लेख किया है कि आवेदक द्वारा विवादित भूखण्ड हेतु किसी रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है तथा आवेदक विवादित भूखण्ड पर ले-आउट स्वीकृत कराकर मकान का निर्माण कार्य करने हेतु स्वतंत्र है। अनावेदक इस संबंध में आवेदक को मदद व मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु तैयार है। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदक के प्रोजेक्ट "बालाजी विहार" बोरियाकला, जिला-रायपुर में भूखण्ड क्रमांक-ए-16 कुल क्षेत्रफल 1800 वर्गफीट को कुल राशि रुपये 4,95,000/- में वर्ष 2013 में क्रय किया है। अनावेदक द्वारा वर्ष 2013 में ही विवादित भूखण्ड का रजिस्ट्री बैनामा भी निष्पादित किया जा चुका है। प्रकरण में यह भी स्थापित तथ्य है कि अनावेदक को प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधाओं का विकास करना है :-

1. भव्य प्रवेश द्वार,
2. 60 फीट चौड़ी मेन डामर रोड, 30 फीट चौड़ी साईड डामर रोड।
3. विकसित गार्डन।
4. पानी, नाली व बिजली की सुविधा।
5. मुख्य मार्ग के दोनों ओर वृक्षारोपण।

परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा उपरोक्त उल्लेखित सुविधाओं का विकास कार्य नहीं किया गया है। साथ ही आवेदक ने यह भी लेख किया है कि विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त नहीं हो पा रही है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य प्रगतिरत है, जिसमें पानी, बिजली व नाली संबंधी विकास कार्य किया जा चुका है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि छत्तीसगढ़ रेरा द्वारा जारी पंजीयन प्रमाण पत्र के अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 30.12.2020 है तथा अनावेदक उक्त तिथि तक प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रयासरत है।

प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक को विवादित भूखण्ड का आधिपत्य वर्ष 2013 से प्राप्त है। प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज अथवा तर्कपूर्ण व सुसंगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह ज्ञात किया जा सके कि आवेदक को विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण संबंधी अनुमति प्राप्त करने में क्या कठिनाई हो रही है ? इसके अतिरिक्त विवादित प्रोजेक्ट छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत है एवं पंजीयन के समय प्रमोटर/अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता दिनांक 30.06.2020 उल्लेखित की गई थी। वैश्विक महामारी कोविड-19 के कारण प्रदेश में स्थित समस्त रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का नियमित विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 में उल्लेखित प्रावधान अंतर्गत कोविड-19 को "Force Majeure" मानते हुये छत्तीसगढ़ में प्रगतिरत व रेरा में पंजीकृत समस्त रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स (जिनकी पूर्णता दिनांक 25.03.2020 के पश्चात् है) की पंजीयन व पूर्णता अवधि में छह माह का विस्तार किया गया है। इस प्रकार विवादित प्रोजेक्ट की पूर्णता दिनांक 30.06.2020 में छह माह का विस्तार करते हुये नवीन पूर्णता दिनांक 30.12.2020 है।

चूँकि उक्त अवधि पूर्ण होने में अभी भी चार माह का समय शेष है, इसलिये आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट विकास कार्य पूर्ण करने हेतु प्रस्तुत वर्तमान आवेदन पूर्वकालिक है। अतः आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि के पूर्व आवेदन प्रस्तुत किये जाने के कारण प्रश्नाधीन आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक का आवेदन समय से पूर्व प्रस्तुत किये जाने के कारण पोषणीय नहीं है। अतः आवेदक किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। किन्तु यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो आवेदक इस संबंध में प्राधिकरण के समक्ष पुनः आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।
7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष