



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00165

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री प्रितेश दोषी, पिता—श्री नाना लाल दोषी,

पता—प्लॉट क्रमांक—303, सनसिटी,

श्यामाप्रसाद मुखर्जी, वार्ड नं.—39,

जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

पृथ्वी डेव्हलपर्स,

पता—लुकंड भवन, जैन मंदिर रोड,

जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(2) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सन सिटी कॉलोनी”, हाटकचोरा, जगदलपुर, जिला—बस्तर)

आदेश

(दिनांक—17/12/2025)

आवेदक श्री प्रितेश दोषी, पिता—श्री नाना लाल दोषी, पता— प्लॉट क्रमांक—303, सनसिटी, श्यामाप्रसाद मुखर्जी, वार्ड नं.—39, जगदलपुर, जिला—बस्तर (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 आवेदक द्वारा दिनांक 09.09.2005 और दिनांक 05.02.2004 को अपने नाम पर 02 भूखण्ड पंजीकृत कराये गये थे। उन्होंने भूखण्ड क्रमांक—302 एवं 303 प्रत्येक 2800 वर्गफीट क्षेत्रफल के। खसरा नं.— 3/2, 3/3, 3/4, 5/2 से 5/8, 8/1, 9/1 से 9/8, 9/11, 9/12, 10/3, 10/4, 12/1 और 13/4 पर स्थित भूखण्डों को पंजीकृत कराया गया था। यह भूखण्ड अनावेदक की “सन सिटी” नामक परियोजना में स्थित हैं, जो ग्राम—हाटकचोरा, तहसील—जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) में है। भूखण्ड क्रमांक—302 के लिये कुल रूपये 3,38,000/- और भूखण्ड क्रमांक—303 के लिये रूपये 3,13,000/- का भुगतान किया गया था।

इस राशि के लालच में आवेदक द्वारा भूखण्ड क्रमांक-303 को अपने नाम पर पंजीकृत कराते समय संबंधित प्लैटों के लिये रूपये 3,38,000/- और रूपये 3,13,000/- का भुगतान कर दिया गया था। आवेदक द्वारा आवासीय उद्देश्य से उक्त भूखण्ड खरीदने का नेक इरादा किया गया था और अनावेदक के ब्रोशर से प्रभावित होकर परिसर में स्वीमिंग पूल, कनेक्टिंग सड़कें, पीने योग्य पानी की आपूर्ति, उचित जल निकासी व्यवस्था, क्लब हाउस, बच्चों का पार्क आदि जैसी सुविधाओं को देखकर आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड खरीदने का निर्णय लिया गया था। परन्तु प्रमोटर द्वारा आज दिनांक तक इनमें से कोई भी सुविधा विकसित नहीं की गई है। जबकि आवेदक पिछले 14 वर्षों से कॉलोनी में रह रहा है। आवेदक द्वारा बिजली के खंभे के लिये भी भुगतान किया गया है, जो प्रमोटर द्वारा लगाया जाना था। यहाँ यह भी उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि अनावेदक द्वारा परियोजना को पूरा किये बिना ही सन सिटी परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि संप्रवर्तक द्वारा जिन सुविधाओं को प्रदान किए जाने हेतु वचन दिया गया था और जो प्रदान नहीं किया गया है, उसके लिए क्षतिपूर्ति प्रदान किया जाए।

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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। क्योंकि सन सिटी ग्राम-हाटकचोरा, जगदलपुर, जिला-बस्तर (छ.ग.) के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 04.10.2018 को पहले ही जारी किया जा चुका है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि सन सिटी परियोजना में केवल विकसित भूखण्ड ही शामिल है और अनावेदक द्वारा बुनियादी सार्वजनिक सुविधाओं और सुख सुविधाओं से युक्त केवल विकसित भूखण्डों की ही बुकिंग और बिक्री की गई है। विभिन्न विकसित भूखण्डों के खरीदारों द्वारा जगदलपुर नगर निगम से उचित भवन निर्माण अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् अपने-अपने मकानों का निर्माण कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त कॉलोनी में आंतरिक और बाहरी विकास कार्य बहुत पूर्व ही पूरे कर लिये हैं। चूँकि उक्त सन सिटी परियोजना केवल विकसित भूखण्डों की परियोजना है, इसलिये उक्त परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित प्राधिकरण द्वारा नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, नियम एवं शर्तें) नियम, 1998 के प्रावधानों के तहत जारी किया गया था। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सन सिटी परियोजना में आंतरिक और बाहरी विकास कार्य पूरे

होते ही अनावेदक द्वारा इसकी सूचना जगदलपुर नगर निगम को दी, जिसने उचित निरीक्षण और सत्यापन के पश्चात् नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, नियम एवं शर्तें) नियम, 1998 के प्रावधानों के तहत पूर्णता प्रमाण पत्र क्रमांक-1278/Na.Pa.Ni/2008 दिनांक 14.10.2008 को ही जारी कर दिया गया। हाँलाकि उक्त पूर्णता प्रमाण पत्र अनावेदक को बी.टी. कॉलोनी में पश्चिम बंगाल सरकार की सड़कों का निर्माण कार्य पूरा होने के प्रमाण पत्र जारी होने की तारीख से एक महीने के भीतर पूरा किया जाना था और शेष बिजली के खंभों पर स्ट्रीट लाइटें लगाई जानी थी। अतः अनावेदक द्वारा उपरोक्त निर्देशों का पालन करते हुये कॉलोनी में पश्चिम बंगाल सरकार की सड़कों पर बी.टी. सड़कों का निर्माण किया गया। इस तथ्य की विधिवत् सूचना जगदलपुर, नगर निगम को दिनांक 30.03.2009 और दिनांक 29.06.2010 के पत्रों के माध्यम से दी गई थी। रेरा अधिनियम की धारा-3(1) के प्रावधान के अनुसार जिन परियोजनाओं को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है, उन्हें रेरा में पंजीकृत कराना आवश्यक नहीं है। चूँकि वर्तमान परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र वर्ष 2008 में प्राप्त हुआ था, इसलिये परियोजना को पंजीकृत कराना आवश्यक नहीं है। इस संबंध में कोई भी शिकायत प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय नहीं है। चूँकि रेरा में पूर्वव्यापी आवेदन का प्रावधान नहीं है, इसलिये वर्ष 2017 से पूर्व पूरी हुई परियोजनाओं पर प्राधिकरण के समक्ष विचार नहीं किया जा सकता है। वर्तमान परियोजना वर्ष 2008 में पूरी हुई थी और इसके लिये प्रतिलिपि 2008 में प्राप्त हुई थी। बिक्रमजीत सिंह और अन्य विरुद्ध एच.पी. सिंह और अन्य के मामले में प्रकरण क्रमांक-03/2017 में पंजाब रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी द्वारा एक ऐतिहासिक आदेश में यह माना है कि प्राधिकरण के साथ पंजीकृत न होने वाली परियोजनाओं से संबंधित प्रमोटरों के विरुद्ध शिकायतें उसके समक्ष स्वीकार्य नहीं होंगी। प्राधिकरण द्वारा शिकायत को सुनवाई योग्य न मानते हुये खारिज कर दिया गया, क्योंकि यह उस परियोजना के संबंध में प्रस्तुत की गई थी, जो इस प्राधिकरण के साथ पंजीकृत नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत 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 :- प्रकरण में सनसिटी कॉलोनी एक भू-संपदा परियोजना है, जिसका अनावेदक पक्ष संप्रवर्तक है। प्रकरण में दिनांक 11.04.2021 को प्राधिकरण द्वारा विचारण पश्चात् आदेश पारित किया गया "Both sites want to argue on the issue of maintainability of this case in this court, in light of the stay order issued by the hon'ble high court."

"Case is kept in obedience till next hearing for intimation of the hon'ble high court order."

"Studied all the paper submitted of the complaint today. "

"On careful consideration it appears proper to stay the proceeding in this case as this court till further direction/order are received from the Hon'ble high court."

दिनांक 03.04.2021 को माननीय उच्च न्यायालय छ.ग. बिलासपुर के पत्र क्र.-2770, दिनांक 07.03.2021 के माध्यम से रिट पीटिशन (सी नं. 1009/2019) निर्णय दिनांक 08.02.2021 एवं एम.सी.सी. 93/2021 की प्रति प्राप्त होने पर उभय पक्ष को आहूत कर प्रकरण सुनवाई में लिया गया। माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर के निदेशानुसार दिनांक 03.04.2021 को पूर्व में ही प्राधिकरण द्वारा प्रकरण विचारण योग्य ठहराया जा चुका है एवं आवेदन को निराकरण योग्य माना है, अतः इस बिंदु पर पुनर्विचार का कोई प्रावधान नहीं है। अतः उक्त निष्कर्ष अंतिम है।

6. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :- चूंकि दिनांक 03.04.2021 को माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर के पत्र क्रमांक-2770, दिनांक 07.03.2021 के माध्यम से रिट पीटिशन (सी नं. 1009/2019) निर्णय दिनांक 08.02.2021 एवं एम.सी.सी. 93/2021 के निदेशानुसार प्रकरण प्राधिकरण द्वारा सुनवाई में लिया गया है, अतः प्रकरण में कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है कि संप्रवर्तक द्वारा जिन सुविधाओं को प्रदान किए जाने हेतु वचन दिया गया था और जो प्रदान नहीं किया गया है, उसके लिए क्षतिपूर्ति प्रदान किया जाए।

प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर द्वारा रिट पीटिशन (सी.) क्रमांक-1009/2019 में पारित आदेश की कंडिका-10, 11, 12, 13, 14 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:-

(10) The petitioner completed the project of Sun City colony in the year 2008 and after inspection with certain directions, a completion certificate was

issued on 14.10.2008. The petitioner was directed to complete the pending work within a period of 1 month, and when no steps were taken, the President-in-Council (PIC) passed a resolution on 22.06.2019 and canceled the order dated 14.10.2008 Pursuant to such a decision, respondent no. 3 issued the order dated 01.04.2010. In the entire petition the petitioner has not assigned reasons for non-completion of the pending work. He has taken the ground that he was not afforded sufficient opportunity of hearing while passing the order dated 01.04.2010. Pursual of the order dated 14.10.2008 would show that the petitioner was granted one month's time to complete the pending work, and thus, he was afforded the opportunity of hearing and he had the prior knowledge that if the work was not completed within a period of one month, an adverse decision may be taken against him.

- (11) The order was passed by respondent No. 3 on 01.04.2010 and against such an order, the petitioner has filed the writ petition on 28.02.2019 in para 7, it is stated that an order has been issued on 27.11.2018, therefore the petition is within the limitation. The order dated 27.11.2018 was issued by respondent No. 4, whereby the petitioner was directed to get registered under the RERA. The subject matter of the order dated 01.04.2010 and the order dated 27.11.2018 are entirely different, and the authorities who issued both orders are also entirely distinct. The petitioner has not assigned reasons for assailing the order dated 01-04-2010 by filing the petition on 28.02.2019 and thus the petition filed by the petitioner, whereby the order dated 01.04.2010 has been challenged, is hit by the principle of delay and laches.
- (12) With regard to the order dated 27.11.2018 as the petitioner is involved in the Real Estate Development project and he has not completed the pending development work, he was directed to get registered according to the provisions of the Act 2016, as the petitioner failed to complete the development project, it would come within the definition of on going project and the registration under the RERA would be mandatory according to Section 3(1) of the Act of 2016.
- (13) The petitioner has not challenged the resolution passed by the President-in-Council dated 26.06.2009 therefore also the petition is erroneous.
- (14) Taking into consideration the above-discussed facts, I do not find any good ground to interfere with the orders impugned. Consequently the instant petition fails and is hereby dismissed. However, the petitioner would be at liberty to avail of the remedy available under the law.

माननीय उच्च न्यायालय बिलासपुर के निर्णय के प्रकाश में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है, अतः विकास कार्य संबंधी आवेदन विचारण योग्य नहीं है।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया एवं जोर दिया गया कि विकास अनुज्ञा प्रदाता सक्षम प्राधिकारी आयुक्त नगर निगम, जगदलपुर द्वारा कॉलोनी में मूलभूत सुविधा उपलब्ध कराने पत्र क्रमांक-4039, दिनांक 10.02.2020 में क्रमांक-01 से 09 में से आठ कार्य 01 माह में पूर्ण कराने समय दिया गया तथा क्लब हॉउस का निर्माण कार्य पूर्ण कराने 03 माह का समय दिया गया। किंतु अभी तक निर्माण कार्य अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा स्थल निरीक्षण हेतु कमिश्नर नियुक्त किया जाए। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक के द्वारा आवेदक के अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क का खंडन किया गया एवं कथन किया गया कि अनावेदक द्वारा विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है, चूंकि एकपक्ष द्वारा विकास कार्य पूर्ण किया जाना प्रतिवेदित किया जा रहा है एवं दूसरा पक्ष विकास कार्य पूर्ण नहीं होना बता रहे हैं, अतः दिनांक 26.09.2025 को अनावेदक के आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन बुलवाया गया। कमिश्नर का यह भार प्राधिकरण द्वारा दिनांक 26.09.2025 को पारित आदेशानुसार अनावेदक द्वारा वहन किया जायेगा।

दिनांक 19.11.2025 को प्रकरण में कमिश्नर प्रतिवेदन प्राप्त हुआ जिस पर उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया।

कमिश्नर द्वारा सक्षम प्राधिकारी नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित अभिन्यास एवं नक्शा सक्षम प्राधिकारी विकास अनुज्ञा प्रदाता नगर पालिक निगम, जगदलपुर द्वारा स्वीकृत विकास कार्य के संदर्भ में मय छायाचित्र प्रतिवेदन दिया गया, जिसमें ड्रेन वर्क (नाली), कलवर्ट पुलिया, सी.सी. रोड, उद्यान विकास, वृक्षारोपण कार्य, जल आपूर्ति नेटवर्क, ब्लैक टॉप रोड को अपूर्ण प्रतिवेदित किया गया। क्लब हॉउस/क्लब हॉउस दीवाल का निर्माण नहीं होना प्रतिवेदित किया गया। विद्युतीकरण कार्य को पूर्ण बताया गया।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि सक्षम प्राधिकारी विकास अनुज्ञा प्रदाता द्वारा 3,71,30,929/- रुपये व्यय कर 09 विकास कार्य नाली निर्माण, पुलिया निर्माण, उद्यान निर्माण, कलवर्ट पुलिया निर्माण कार्य, सी.सी. रोड कार्य, वृक्षारोपण कार्य, विद्युतीकरण कार्य, जल प्रदाय कार्य, बी.टी. सड़क कार्य एवं क्लब हॉउस चार दीवारी निर्माण का कार्य करवाया जाना था, किंतु मात्र विद्युतीकरण कार्य करवाया जाकर 9,13,000/- रुपये व्यय किया गया है, शेष 3,62,17,929/- रुपये का कार्य नहीं करवाया गया है, अतः प्राधिकरण द्वारा उक्त

कार्य करवाए जाने हेतु अनावेदक को निर्देश प्रदान किया जाए। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि ऐसा निदेश दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर प्रतिवेदन के आधार पर यह निष्कर्ष निकाला जाता है, कि ड्रेन वर्क (नाली), कलवर्ट पुलिया, सी.सी. रोड, उद्यान विकास, वृक्षारोपण कार्य, जल आपूर्ति नेटवर्क, ब्लैक टॉप रोड, को पूर्ण रूप से नहीं बनाया गया है एवं विकास कार्य अधूरा है। क्लब हॉउस/क्लब हॉउस दीवाल का निर्माण नहीं करवाया गया है। चूँकि प्रोजेक्ट ऑनगोईंग प्रोजेक्ट है, अतः उक्त विकास कार्य पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनावेदक संप्रवर्तक का दायित्व है।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि अनावेदक को शेष 3,62,17,929/- रुपये व्यय कर विकास कार्य पूर्ण किए जाने का निदेश प्राधिकरण द्वारा प्रदान किया जाए। विकास कार्य के विभिन्न घटक का मानदंड सक्षम प्राधिकारी प्रदाता विकास अनुज्ञा द्वारा तय किया जाता है, अतः वित्तीय सीमा में अनावेदक को बांधा जाना, अपेक्षा किया जाना प्राधिकरण द्वारा न तो आवश्यक है और न ही औचित्य पूर्ण है, न ही प्राधिकरण को इस संदर्भ में क्षेत्राधिकार है, यह विषय वस्तु सक्षम प्राधिकारी विकास अनुज्ञा प्रदाता एवं अभिन्यास स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी का है, प्राधिकरण द्वारा इस निमित्त हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

आवेदक द्वारा आवेदन में क्षतिपूर्ति की माँग की गई है, किंतु किस प्रकार कितनी क्या क्षति हुई इसका कोई विवरण परिवाद एवं तर्क में प्रस्तुत नहीं किया गया है, साथ ही अधिनियम की धारा-71 के अधीन क्षतिपूर्ति का दावा प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिए। प्राधिकरण को क्षतिपूर्ति प्रदान किए जाने की अधिकारिता नहीं है। अतः आवेदक द्वारा इस निमित्त वांछित अनुतोष प्रदान किए जाने योग्य नहीं है।

चूँकि विचाराधीन प्रोजेक्ट ऑनगोईंग श्रेणी का है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है कि अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-59 के अधीन कार्यवाही किया जाना भी आवश्यक है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-

1. अनावेदक पक्ष ड्रेन वर्क (नाली), कलवर्ट पुलिया, सी.सी. रोड, उद्यान विकास, वृक्षारोपण कार्य, जल आपूर्ति नेटवर्क, ब्लैक टॉप रोड, क्लब हॉउस/क्लब हॉउस दीवाल का निर्माण कार्य 01 माह के भीतर सक्षम प्राधिकारी विकास अनुज्ञा प्रदाता

एवं सक्षम प्राधिकारी अभिन्यास स्वीकृतकर्ता द्वारा निर्धारित मानदंडों के अनुरूप पूर्ण कर सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की कार्यवाही करें।

2. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देश दिया जाता है कि ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का अधिनियम की धारा-03 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष पंजीकरण नहीं करवाने के कारण अनावेदक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-59 के अधीन पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध किया जावे।

सही / -  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही / -  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष