



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03601

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

(1) श्री सोनू जमनालाल शर्मा, पिता—श्री जमनालाल शर्मा,
पता—हाउस नंबर—375, अविनाश केपिटल होम्स फेस—02,
सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

(2) श्री वेदांत गर्ग, पिता—श्री रवि कुमार गर्ग,
पता—बंगला नंबर—12, केपिटल होम्स,
साईन्स सिटी रोड, सड्ढू, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

के.आर. क्रियेशन,
द्वारा—पार्टनर श्री नवीन नागवानी,
निवासी—गोल्डन ट्रेड सेंटर,
न्यू राजेन्द्र नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“गोल्डन टॉवर”, अमलीडीह, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA230718000624

आदेश

(दिनांक—07 / 10 / 2026)

आवेदक श्री सोनू जमनालाल शर्मा, पिता—श्री जमनालाल शर्मा,
पता—हाउस नंबर—375, अविनाश केपिटल होम्स फेस—02, सड्ढू, जिला—रायपुर
(छ.ग.) एवं श्री वेदांत गर्ग, पिता—श्री रवि कुमार गर्ग, पता—बंगला नंबर—12,
केपिटल होम्स, साईन्स सिटी रोड, सड्ढू, 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।

आवेदकगण का कथन है कि यह शिकायत आवेदकगण द्वारा
भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के तहत प्रस्तुत
की जा रही है, जिससे वैधानिक दायित्वों के घोर उल्लंघन के लिये अनावेदक के

विरुद्ध मुआवजे, ब्याज और जुमाने के साथ तत्काल कब्जा सौंपने की मांग की गई है। आवेदक द्वारा रायपुर (छ.ग.) के न्यू राजेन्द्र नगर स्थित “गोल्डन टॉवर” परियोजना के ब्लॉक-ई-4 डी में स्थित पेंट हाउस नंबर-701 को अनावेदक से कुल रुपये 25 लाख के विक्रय मूल्य पर खरीदा गया था। आवेदक द्वारा बिक्री की पूरी राशि 12,50,000/- की दो किश्तों में दिनांक 26.05.2025 को आर.टी.जी.एस के माध्यम से जमा कर दी गई है, जिससे अनावेदक के प्रति उनके सभी संविदात्मक और वित्तीय दायित्वों को पूरा किया गया है। पूरी राशि प्राप्त होने पर अनावेदक द्वारा रायपुर के सब-रजिस्ट्रार के समक्ष दिनांक 06.06.2025 को एक पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया, जिसके द्वारा उक्त पेंट हाउस के स्वामित्व अधिकार कानूनी रूप से आवेदकगण के पक्ष में हस्तांतरित कर दिये गये। बिक्रीनामा निष्पादित और पंजीकृत होने तथा पूरी राशि प्राप्त होने के बावजूद, अनावेदक द्वारा आज तक बिना किसी वैध औचित्य के उक्त पेंट हाउस का भौतिक, खाली और शांतिपूर्ण कब्जा आवेदकगण को सौंपने में विफल रहा है। उपेक्षा की गई है और जानबूझकर इससे परहेज किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से कब्जे की मांग करते हुये बार-बार मौखिक और लिखित अनुरोध किये गये हैं, हालाँकि अनावेदक द्वारा न तो उनका पालन किया गया है और न ही इस अत्यधिक विलंब के लिये कोई उचित स्पष्टीकरण दिया गया है।

आवेदकगण के पास कोई और उपाय न होने के कारण उसने दिनांक 31.12.2025 को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया। अनावेदक द्वारा उसे निर्धारित समय के भीतर उक्त संपत्ति का कब्जा सौंपने के लिये कहा गया था, हालाँकि अनावेदक द्वारा आज तक उक्त नोटिस का जवाब नहीं दिया गया है, जिससे उसका दुर्भावनापूर्ण इरादा और जानबूझकर गैर-अनुपालन प्रदर्शित होता है।

अनावेदक का आचरण स्पष्ट रूप से सेवा में कमी, अनुचित व्यापार व्यवहार और अधिनियम की धारा-11(4)(ए) और धारा-19(3) के तहत प्रमोटर पर लगाये गये वैधानिक दायित्वों का घोर उल्लंघन है, जो आबंटनकर्ता को समय पर कब्जा सौंपने का आदेश देता है। पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद भी संपत्ति पर कब्जा बनाये रखना अनावेदक द्वारा संपत्ति को अवैध रूप से अपने पास रखना और अनुचित लाभ प्राप्त करना है। अनावेदक की अवैध और मनमानी कार्रवाईयों के कारण, आवेदकगण को गंभीर वित्तीय नुकसान, मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न और अपनी संपत्ति के वैध उपयोग और आनंद से वंचित होना पड़ा है, जबकि उसने पूरी बिक्री राशि का भुगतान कर दिया गया था। वाद का कारण दिनांक 06.06.2025 को उत्पन्न हुआ, जब विक्रय विलेख निष्पादित किया गया, परन्तु कब्जा नहीं सौंपा गया और यह स्थिति आज तक बनी हुई है, क्योंकि अनावेदक कब्जा सौंपने में विफल रहा है। यह शिकायत समय सीमा के भीतर है

और इस प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। प्राधिकरण द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर गोल्डन टॉवर परियोजना के ब्लॉक ई-4 डी में स्थित पेंट हाउस क्रमांक-701 का खाली, शांतिपूर्ण और भौतिक कब्जा आवेदकगण को तत्काल सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि रुपये 25 लाख पर दिनांक 06.06.2025 से लेकर वास्तविक कब्जे सौंपने की तिथि तक की विलंब अवधि के लिये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। अनावेदक के अवैध और अनुचित कृत्यों के कारण हुई वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न और असुविधा के लिये आवेदकगण को पर्याप्त मुआवजा प्रदान किया जाये। अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन न करने और उल्लंघन करने के लिये अनावेदक पर अधिकतम दण्ड लगाया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक शिकायत में निहित प्रत्येक कथन, आरोप, तर्क और निष्कर्ष का खंडन करता है और उनमें से किसी को भी स्वीकार नहीं करता है। शिकायत में किसी भी बात को केवल विशिष्ट या विस्तृत खंडन के अभाव में स्वीकार नहीं किया जायेगा और आवेदकगण को प्रत्येक कथन का कड़े प्रमाण प्रस्तुत करने होंगे। शिकायत भ्रामक, अस्पष्ट, निराधार और सुनवाई योग्य नहीं है और बताये गये कारणों से खारिज किये जाने योग्य है।

शिकायत का सार और प्रभाव यह है कि इसमें भू-संपदा के भौतिक कब्जे की वसूली की मांग की गई है, जिसके संबंध में एक पंजीकृत दस्तावेज निर्धारित किया गया, बताया जाता है। ऐसी भू-संपदा के कब्जे और स्वामित्व से संबंधित विवाद मूल रूप से एक दीवानी विवाद है, जिसका विचारण केवल सक्षम दीवानी न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है और यह अधिनियम के तहत इस प्राधिकरण के सीमित और संक्षिप्त क्षेत्राधिकार के अंतर्गत नहीं आता है। अतः इसी आधार पर शिकायत विचारणीय नहीं है और इसे खारिज किया जा सकता है तथा आवेदकगण को दीवानी न्यायालय में भेजा जा सकता है।

अधिनियम की धारा-18 और धारा-19 के तहत इस प्राधिकरण का कब्जा सौंपने या कथित विलंब के लिये ब्याज देने का अधिकार केवल तभी लागू

होता है, जब कोई प्रमोटर बिक्री के पंजीकृत समझौते में तय तिथि तक कब्जा सौंपने में विफल रहता है। ऐसा कोई मामला नहीं उठता है, और शिकायत में अधिनियम के तहत किसी भी प्रकार की कार्रवाई का कोई कारण नहीं बताया गया है। उपरोक्त बातों पर बिना किसी पूर्वाग्रह के और आवेदकगण के कथन की सत्यता को किसी भी प्रकार से स्वीकार किये बिना, शिकायत के अनुच्छेद-4 में कथित बुकिंग प्रतिफल, भुगतान और दस्तावेजों के निष्पादन से संबंधित कथन अभिलेखीय मामले हैं, जो स्वयं ही अपनी बात स्पष्ट करते हैं। अनावेदक, आवेदकगण के वर्णन, व्याख्या या उससे निकाले जाने वाले निष्कर्षों को स्वीकार नहीं करता है और आवेदक से इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करने की मांग करता है।

इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कब्जा सौंपने में विफल रहा है, लापरवाही बरती है या जानबूझकर टालमटोल किया गया है या जैसा आरोप लगाया गया है, वह किसी भी अवैध, गलत या अनुचित कब्जे में हैं या बिल्कुल भी नहीं। कथित बार-बार किये गये मौखिक और लिखित अनुरोध अस्पष्ट, निरर्थक, गैर-विशिष्ट और बाद में सोचे समझे किये गये हैं और इन्हें अस्वीकार किया जाता है। आवेदकगण को इसका पुख्ता सबूत देना होगा। कब्जे का प्रश्न, किसी भी स्थिति में तथ्य और स्वामित्व का एक विवादित प्रश्न है, जिस पर इन संक्षिप्त कार्यवाही में विचार नहीं किया जा सकता है और आवेदकगण द्वारा दावा की गई राहतों के लिये कोई मौजूदा या लागू करने योग्य अधिकार स्थापित नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त गैर-वितरण का आरोप स्वयं उस पंजीकृत दस्तावेज के कथनों से झूठा और विपरीत है, जिस पर आवेदक द्वारा अपना दावा आधारित किया गया है।

आवेदकगण के किसी भी अधिकार या हक से इंकार किये जाने पर, वह किसी भी स्थिति में लेन-देन को नियंत्रित करने वाले नियमों और शर्तों के अनुपालन पर निर्भर और सशर्त होगा, जिससे सभी बकाया, शुल्क और करों का भुगतान और परिसर तथा उसके रखरखाव/संबद्धता से संबंधित शर्तों का अनुपालन शामिल है। आवेदकगण द्वारा न तो ऐसे किसी अनुपालन का उल्लेख किया गया है और न ही उसे साबित किया गया है और वह अपने दायित्वों के निर्वहन को साबित किये बिना किसी भी राहत का दावा नहीं कर सकता या उसे कोई राहत नहीं दी जा सकती।

शिकायत दोषपूर्ण और असंगत तरीके से दर्ज की गई है, इसलिये यह निराधार है। सत्यापन त्रुटिपूर्ण है और कानून के अनुरूप नहीं है और सत्यापन करने तथा शिकायत दर्ज करने वाले व्यक्ति का अधिकार और क्षेत्राधिकार स्थापित नहीं है। आवेदकगण को अपने क्षेत्राधिकार, अधिकार और शिकायत की वैधता का

पुख्ता प्रमाण देना होगा और शिकायत को उसके मूल स्वरूप में खारिज किया जाना चाहिये। उपरोक्त बातों पर बिना किसी पूर्वाग्रह के और बिना किसी बात को स्वीकार किये, दावा की गई राहतें किसी भी स्थिति में पूरी तरह से भ्रामक, काल्पनिक, अतिरंजित और निराधार हैं। किराये पर ब्याज और उसी अवधि के लिये किराये की आय की हानि का एक साथ दावा परस्पर असंगत है और अनुचित दोहरी वसूली के बराबर है तथा सद्भावना का अभाव दर्शाता है। ब्याज, मुआवजा, जुर्माना, लागत या मांगी गई अंतरिम राहत के लिये कोई मामला नहीं बनता है, यह सभी अस्वीकृत है और खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदकगण के आवेदन को सुनवाई योग्य न मानते हुये, भ्रमाक और योग्यताहीन होने के कारण खारिज करने 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 किया जा सकता है, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण भू-संपदा प्रोजेक्ट “गोल्डन टॉवर” के पेंट हाउस-701 के आबंटिती है एवं अनावेदक संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन पूर्ण प्रतिफल प्रदान किए जाने के बावजूद भू-संपदा का कब्जा नहीं सौंपे जाने को लेकर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नगत भू-संपदा को आवेदकगण द्वारा दिनांक 06.06.2025 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख द्वारा क्रय किया गया है एवं दिनांक 05.04.2026 को परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष याचना की गई है कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर गोल्डन टॉवर परियोजना के ब्लॉक ई-4 डी में स्थित पेंट हाउस क्रमांक-701 का खाली, शांतिपूर्ण और भौतिक कब्जा आवेदकगण को तत्काल सौंपने हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई संपूर्ण राशि रुपये 25 लाख पर दिनांक 06.06.2025 से लेकर वास्तविक कब्जे सौंपने की तिथि तक की विलंब अवधि के लिये भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने

हेतु अनावेदक को निर्देश दिया जाये। अनावेदक के अवैध और अनुचित कृत्यों के कारण हुई वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न और असुविधा के लिये आवेदकगण को पर्याप्त मुआवजा प्रदान किया जाये। अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है, कि शिकायत का सार और प्रभाव यह है कि इसमें भू-संपदा के भौतिक कब्जे की वसूली की मांग की गई है, जिसके संबंध में एक पंजीकृत दस्तावेज निर्धारित किया गया, बताया जाता है। ऐसी भू-संपदा के कब्जे और स्वामित्व से संबंधित विवाद मूल रूप से एक दीवानी विवाद है, जिसका विचारण केवल सक्षम दीवानी न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है और यह अधिनियम के तहत इस प्राधिकरण के सीमित और संक्षिप्त क्षेत्राधिकार के अंतर्गत नहीं आता है। अतः इसी आधार पर शिकायत विचारणीय नहीं है और इसे खारिज किया जा सकता है तथा आवेदकगण को दीवानी न्यायालय में भेजा जा सकता है।

अधिनियम की धारा-18 और धारा-19 के तहत इस प्राधिकरण का कब्जा सौंपने या कथित विलंब के लिये ब्याज देने का अधिकार केवल तभी लागू होता है, जब कोई प्रमोटर बिक्री के पंजीकृत समझौते में तय तिथि तक कब्जा सौंपने में विफल रहता है। ऐसा कोई मामला नहीं उठता है, और शिकायत में अधिनियम के तहत किसी भी प्रकार की कार्रवाई का कोई कारण नहीं बताया गया है। उपरोक्त बातों पर बिना किसी पूर्वाग्रह के और आवेदकगण के कथन की सत्यता को किसी भी प्रकार से स्वीकार किये बिना, शिकायत के अनुच्छेद-4 में कथित बुकिंग प्रतिफल, भुगतान और दस्तावेजों के निष्पादन से संबंधित कथन अभिलेखीय मामले हैं, जो स्वयं ही अपनी बात स्पष्ट करते हैं। अनावेदक, आवेदकगण के वर्णन, व्याख्या या उससे निकाले जाने वाले निष्कर्षों को स्वीकार नहीं करता है और आवेदक से इसका पुख्ता प्रमाण प्रस्तुत करने की मांग करता है। इस बात से स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कब्जा सौंपने में विफल रहा है। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, कि शिकायत सिविल वाद से संबंधित है, अधिनियम की धारा-79 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:—

“79. अधिकारिता का वर्जन—किसी भी सिविल न्यायालय को, ऐसे किसी विषय की बाबत जिसका अवधारण करने के लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपील अधिकरण इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन सशक्त है, कोई वाद या कार्यवाही ग्रहण, करने की अधिकारिता नहीं होगी और किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकारी द्वारा इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन प्रदत्त शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी कार्रवाई की बाबत कोई व्यादेश नहीं दिया जाएगा।”

चूँकि प्रतिफल प्राप्ति से अनावेदक द्वारा इंकार नहीं किया गया है। जवाब में आधिपत्य प्रदान करने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि उसे भौतिक आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है। अतः आवेदकगण भौतिक आधिपत्य प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

चूँकि किसी भी दस्तावेज या अनुबंध में यह उल्लेख नहीं है कि अनावेदक द्वारा भौतिक आधिपत्य आवेदकगण को कब तक दिया जाना था, अस्तु आवेदकगण प्रतिफल पर ब्याज प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखता है। रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करते समय ही आवेदकगण को भौतिक आधिपत्य भी प्राप्त करना था, इसमें आवेदकगण की उदासीनता ही परिलक्षित होती है अतः वित्तीय हानि उत्पीड़न एवं असुविधा के लिए क्षतिपूर्ति का आधार प्रतीत नहीं होता है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आदेश पारित किया जाता है कि अनावेदक, आवेदकगण को प्रश्नगत भू-संपदा प्लॉट हॉउस नंबर-701, 532.7 वर्गफीट का भौतिक आधिपत्य 30 दिवस के भीतर मय सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त आधिपत्य प्रमाण पत्र के साथ सौंपे।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष