



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03480

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्रीमती किरण सबलानी, पति—श्री सुरजीत सिंह सबलानी,
निवासी—संत कंवर राम वार्ड, मातादेवालय,
भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार—भाटापारा (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
रायपुर विकास प्राधिकरण,
निवासी—द्वितीय तल, भक्त माता कर्मा,
व्यावसायिक परिसर, न्यू राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।

(प्रोजेक्ट—“कमल विहार” रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA190618000236
आदेश
(दिनांक—29 / 04 / 2026)

आवेदिका श्रीमती किरण सबलानी, पति—श्री सुरजीत सिंह सबलानी,
निवासी—संत कंवर राम वार्ड, मातादेवालय, भाटापारा, जिला—बलौदाबाजार—
भाटापारा (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की
धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के
विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदिका का कथन है कि आवेदक रायपुर स्थित “कमल विहार”
नामक भू-संपदा परियोजना में आबंटिती है, जो प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक—
PCGRERA190618000236 के तहत पंजीकृत है और वर्तमान विवाद उक्त पंजीकृत
परियोजना से संबंधित है। अनावेदक द्वारा दिनांक 30.05.2018 को एक आबंटन
पत्र जारी किया गया, जिसके तहत आवेदिका को उक्त परियोजना में एल.आई.
जी—03 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक—बी—208 आबंटित किया गया था। अंतिम आदेश
में दर्ज है, आवेदिका द्वारा उक्त फ्लैट के लिये पहले ही पर्याप्त राशि का भुगतान
कर दिया गया है, जिसमें रुपये 11,09,900/- का भुगतान भी शामिल है और
आबंटन पत्र में यूनिट के लिये अनुमानित मूल्य और भुगतान अनुसूची दर्शाई गई

है। आबंटन और भुगतान के बावजूद आवेदिका की शिकायत यह थी कि काफी समय बीत जाने के बाद भी अनावेदक द्वारा न तो कब्जा सौंपा गया और न ही पंजीकरण सुनिश्चित किया गया, इसलिये आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31 के तहत फार्म एम में शिकायत प्रस्तुत की गई, जिसे प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01927 के रूप में पंजीकृत किया गया और दिनांक 23.08.2023 के आदेश द्वारा निर्णय लिया गया। उक्त कार्यवाही में आवेदिका द्वारा विशेष रूप से (1) भुगतान की गई राशि पर विलंब के लिये ब्याज, (2) कब्जे की सुपुर्दगी और मुआवजे की मांग की गई।

दलीलों और सामग्री पर विचार करने के बाद इस प्राधिकरण द्वारा शिकायत को स्वीकार कर लिया गया और प्रभावी निर्देश पारित किये गये, जिसमें अनावेदक को दो महीने के भीतर फ्लैट नंबर-बी-208 का निर्माण पूरा करने और उसका कब्जा सौंपने, विलंब अवधि के लिये ब्याज का भुगतान करने और मौद्रिक समायोजन करने का निर्देश देना शामिल है। उपर्युक्त आदेश और उसके परिणामस्वरूप निष्पादन/अनुपालन कार्यवाही के अनुसार आवेदिका का कहना है कि उसे निष्पादन न्यायालय द्वारा कब्जा वारंट के माध्यम से अनावेदक से उक्त फ्लैट का भौतिक कब्जा प्राप्त हो चुका है। हाँलाकि कब्जा सौंपने के बाद भी और बार-बार अनुरोध करने के बावजूद अनावेदक, आवेदिका की इकाई के पंजीकरण के लिये बिक्री विलेख/हस्तांतरण विलेख के निष्पादन और प्रस्तुति से इंकार/टालमटोल कर रहा है, जिसके कारण आवेदिका विधिवत् पंजीकृत स्वामित्व दस्तावेज से वंचित है और निरंतर नुकसान हो रहा है। आवेदिका का कथन है कि यद्यपि पूर्व के अंतिम आदेश में समापन, कब्जे और मौद्रिक हित से संबंधित निर्देश शामिल हैं, परन्तु इसके क्रियाशील भाग में अनावेदक को विक्रय विलेख/हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने और पंजीकृत कराने के लिये बाध्य करने वाला कोई विशिष्ट, समयबद्ध निर्देश नहीं है, इसलिये फ्लैट क्रमांक-बी-208 के विक्रय विलेख/हस्तांतरण विलेख के निष्पादन और पंजीकरण की सीमित राहत के लिये एक नया और निरंतर वाद उत्पन्न होता है।

आवेदिका पंजीकृत परियोजना "कमल विहार" में एल.आई.जी-03 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-बी-208 का आबंटिती है और अनावेदक, प्रमोटर/आबंटितकर्ता के रूप में यह सुनिश्चित करने के लिये कर्तव्यबद्ध है कि आवेदिका को अधिनियम और नियमों के अनुसार विधिवत् निष्पादित और पंजीकृत हस्तांतरण/विक्रय विलेख के माध्यम से वैध, पूर्ण और विपणन योग्य स्वामित्व प्राप्त हो। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत की गई पिछली शिकायत पर इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.08.2023 के अंतिम आदेश के माध्यम से प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2023-01927 में निर्णय लिया गया और उसे स्वीकार कर लिया गया, जिसमें मुख्य रूप से कब्जे की सुपुर्दगी और मौद्रिक ब्याज को पूरा करने के संबंध में निर्देश

जारी किये गये थे। आवेदिका को निष्पादन मामले के तहत भौतिक कब्जा प्राप्त हो चुका है, हाँलाकि विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के बिना मात्र कब्जे की सुपुर्दगी से पूर्ण कानूनी स्वामित्व प्राप्त नहीं होता है और आवेदिका को गंभीर नागरिक परिणामों का सामना करना पड़ रही है, जिसमें स्वामित्व को पूर्ण करने में असमर्थता, उत्परिवर्तन कराना, आवास/ऋण दस्तावेज प्राप्त करना और इकाई पर पूर्ण स्वामित्व अधिकार सुरक्षित करना शामिल है। अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख को निष्पादित करने और पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करने से इंकार/टालमटोल वैधानिक और संविदात्मक दायित्वों का निरंतर उल्लंघन है और यह एक निरंतर कार्यवाही का कारण है, जो प्रत्येक दिन तक दोहराया जाता है, जब तक कि अनावेदक कब्जा सौंपे जाने के बावजूद विक्रय विलेख को निष्पादित और पंजीकृत करने में विफल रहता है। अनावेदक का आचरण मनमाना और अन्यायपूर्ण है, क्योंकि एक बार आबंटन स्वीकार कर लिया गया हो और कब्जा सौंप दिया गया हो, तो पंजीकृत हस्तांतरण विलेख को रोकने का कोई वैध औचित्य नहीं रह जाता है। इस प्रकार से रोकना रेरा ढांचे के तहत परिकल्पित विनियमित भू-संपदा विकास और उपभोक्ता संरक्षण के मूल उद्देश्य को ही विफल कर देता है। अतः आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को एल.आई.जी-03 बी.एच.के. फ्लैट क्रमांक-बी-208 का विक्रय विलेख/हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाये। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदक द्वारा सभी आवश्यक औपचारिकताएँ, जिनमें निर्धारित प्रारूप में विलेख तैयार करना, स्टाम्प लगाना, निष्पादन करना और पंजीकरण के लिये प्रस्तुत करना शामिल है, बिना किसी विलंब के पूर्ण की जाये और आवेदिका द्वारा वैध पंजीकरण औपचारिकताओं और लागू वैधानिक शुल्कों का अनुपालन करने के बाद अनावेदक किसी भी प्रकार की बाधा न डाले। अनावेदक के निरंतर इंकार और परिणामस्वरूप आवेदिका को हुई परेशानी और हानि के लिये मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुये, उचित समझे जाने वाले ब्याज/मुआवजा और लागत प्रदान की जावे। आवेदिका द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी 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 की ओर से दिनांक 19.02.2026 को कोई उपस्थित नहीं हुये। अनावेदक के विरुद्ध नोटिस जारी कर रजिस्टर्ड ए.डी. के माध्यम से तामिल कराया जावे। अनावेदक की ओर से दिनांक 23.03.2026 को कोई उपस्थित नहीं हुये। प्रकरण में

जवाब प्रस्तुत करने हेतु अंतिम अवसर प्रदान किया गया। दिनांक 08.04.2026 को प्रकरण में अनावेदक की ओर से अधिवक्ता श्री अभिषेक अग्रवाल उपस्थित हुये किन्तु जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया, अतः प्रकरण में जवाब का अवसर समाप्त किया गया। प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। अंतिम तर्क श्रवण किया गया।

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 करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
3. क्या आवेदिका को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण में अनावेदक प्रमोटर है। अनावेदक के प्रोजेक्ट में आवेदिका आबंटिती है। आवेदिका द्वारा प्रश्नगत फ्लैट एल.आई.जी. बी-208 हेतु अनावेदक को 11,09,900/- रुपये का भुगतान किया जा चुका है। आवेदिका को दिनांक 30.05.2018 द्वारा नगर विकास योजना-04 कमल विहार सेक्टर-14बी एवं 15सी में एल.आई.जी.-02, 03 बी.एच.के. फ्लैट में फ्लैट क्रमांक बी-208 दूसरे तल में आबंटित किया गया। आवेदिका एवं अनावेदक के मध्य अधिनियम की धारा-31 के अधीन आवेदिका द्वारा परिवाद प्रस्तुत करने पर प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01927 संस्थित किया गया, जिसमें आदेश दिनांक 23.08.2023 को आदेश पारित करते हुए अनावेदक को भू-संपदा बी-208 का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान करने का आदेश पारित किया गया। वर्तमान में आवेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष पुनः परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि उक्त आदेश के परिपालन में क्रियान्वयन आवेदन प्रस्तुत करने पर सक्षम प्राधिकारी न्याय निर्णायक अधिकारी प्राधिकरण के द्वारा कब्जा वारंट जारी किए जाने पर अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रश्नगत भू-संपदा बी-208 फ्लैट का भौतिक कब्जा प्रदान किया जा चुका है, किंतु रजिस्टर्ड विक्रय विलेख आवेदिका के पक्ष में निष्पादित नहीं किया गया है। अस्तु प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। संप्रवर्तक द्वारा प्रतिफल प्राप्त किए जाने के उपरांत भी प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य प्रदान किए जाने संबंधी आदेश दिए जाने के उपरांत भी भू-संपदा का स्वामित्व हस्तांतरण आबंटिती के पक्ष में नहीं किए जाने के कारण अधिनियम की धारा-11(4)(क) का उल्लंघन किए जाने को लेकर आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किए जाने पर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, अतः उक्त परिवाद के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि संप्रवर्तक द्वारा प्रतिफल प्राप्त किया गया है, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01927 में पारित आदेश दिनांक 23.08.2023 के अनुपालन में भौतिक कब्जा आवेदिका द्वारा प्राप्त किया गया है, किंतु रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के द्वारा भू-संपदा का स्वामित्व हस्तांतरण आवेदिका के पक्ष में नहीं किया गया है। अस्तु आवेदिका का परिवेदना का कारण जीवित एवं निरंतर है। आवेदन में समय-सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। प्राधिकरण के अभिमत में आवेदन समय-सीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका के आवेदन पर अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक को प्राधिकरण द्वारा समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया है। प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01927 में दिनांक 23.08.2023 को आदेश पारित किया गया है। जिसके क्रियान्वयन भाग का उद्धरण निम्नानुसार है:-
1. अनावेदक रायपुर विकास प्राधिकरण दो माह के भीतर आवेदिका को प्रोजेक्ट कमल विहार सेक्टर-14बी एवं 15सी में एल.आई.जी., 3बी.एच.के. फ्लैट बी-208 निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य आवेदिका को प्रदान करें।
 2. अनावेदक, आवेदिका द्वारा भुगतान की गई राशि 11,09,900/- रुपये में ढाई वर्ष के लिये अधिनियम की धारा-18 एवं नियम-17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के ऋण पर उच्चतम मार्जिनल ब्याज दर 8.70 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.70 प्रतिशत की दर से ब्याज 2,96,898/- रुपये आवेदिका को भुगतान करें व आवेदिका फ्लैट के वर्तमान वास्तविक मूल्य एवं जी.एस.टी. की राशि क्रमशः 11,55,000/- रुपये व 39,900/- रुपये कुल 11,94,900/- रुपये लागत मूल्य में से पूर्व भुगतान की गई राशि 11,09,900/- रुपये घटाकर शेष 85,000/- रुपये की राशि अनावेदक को भुगतान करें अर्थात् उभय पक्ष के मध्य राशि के लेन-देन में अनावेदक द्वारा आवेदिका के पक्ष में 2,11,898/- रुपये भुगतान करना सुनिश्चित करें। अतः अनावेदक, दो माह के भीतर आवेदिका को आधिपत्य के साथ-साथ 2,11,898/- रुपये भुगतान करना सुनिश्चित करें। आधिपत्य प्रदान करने के उपरांत नियमानुसार अनावेदक, आवेदिका से रखरखाव शुल्क 86,625/- रुपये प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

आवेदिका द्वारा आवेदन एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि उक्त आदेश का पालन अनावेदक द्वारा नहीं किए जाने पर आवेदिका द्वारा क्रियान्वयन प्रकरण प्रस्तुत किया गया, जिसमें प्राधिकरण द्वारा कब्जा वारंट जारी किया गया, जिसके आधार पर आवेदिका को अनावेदक द्वारा भौतिक आधिपत्य सौंपा गया, किंतु अनावेदक द्वारा अनावेदिका के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, जिससे आवेदिका का स्वामित्व एवं पारित आदेश का क्रियान्वयन अपूर्ण है,

आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है, कि विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने हेतु निर्देश दिया जाए।

प्राधिकरण द्वारा तर्क का परिशीलन किया गया एवं आवेदन का विश्लेषण किया गया। भू-संपदा का आधिपत्य तब ही विधि पूर्ण होता है, जब विधि के अनुसार स्वामित्व आधिपत्यधारी के पास हो। अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण द्वारा विधि पूर्ण आदेश दिनांक 23.08.2023 को पारित किया गया है। उक्त आदेश का निर्धारित समयावधि में पालन नहीं करते हुए अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-37 का प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा-61 के अधीन दंडनीय है। अनावेदक द्वारा प्रतिफल प्राप्त होने के उपरांत भी आवेदिका के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करते हुए अधिनियम की धारा-11(4) का उल्लंघन किया गया है। अतः आवेदिका द्वारा याचित अनुतोष प्रदान किये जाने योग्य है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक आवेदिका के पक्ष में फ्लैट क्रमांक-बी-208 एल.आई.जी., 3बी.एच.के. प्रोजेक्ट कमल विहार सेक्टर-14बी एवं 15सी का रजिस्टर्ड विक्रय विलेख 30 दिवस के भीतर निष्पादित करें।
 2. अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-37 के प्रावधान का उल्लंघन करने के कारण अधिनियम की धारा-34(च) एवं धारा-61 के अधीन रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है, कि अनावेदक के विरुद्ध शास्ति अधिरोपण हेतु पृथक से प्रकरण दर्ज करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष