



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01273

— समक्ष —

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

श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चंद खण्डेलवाल,  
निवासी—रूद्री रोड, शिवाजी नगर,  
जिला—धमतरी (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,  
नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण,  
पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक, सेक्टर—19, नवा रायपुर,  
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“रिटेल कॉम्प्लेक्स, सी.बी.डी. सेक्टर—21”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—17/05/2021)

आवेदक श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चंद खण्डेलवाल, निवासी—रूद्री रोड, शिवाजी नगर, जिला—धमतरी (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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक द्वारा निर्मित सेक्टर—21 में सी.बी.डी. के भाग हाईस्ट्रीट के अंतर्गत दुकान क्रमांक—8 व 10 बुक कराई। परन्तु क्रयशुदा दुकानों में निम्नलिखित समस्या है, जिसके निराकरण हेतु आवेदक द्वारा लगातार आग्रह करने के बावजूद भी अनावेदक ने कोई सकारात्मक समाधान नहीं किया है

—

- अ) अतिरिक्त वसूल की जाने वाली जी.एस.टी. राशि :- आवेदक के अनुसार अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट हेतु प्रकाशित प्रेस नोट/विज्ञापन में किसी भी प्रकार की अतिरिक्त राशि लेने का उल्लेख नहीं किया है अर्थात् ऑफर प्राईस में सभी प्रकार के कर सम्मिलित हैं। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि जी.एस.टी. संबंधी प्रावधान दिनांक 01.07.2017 से लागू किया गया है। जबकि अनावेदक ने आबंटन पत्र दिनांक 20.09.2017 में वसूल की जाने वाली राशि की गणना में किसी भी प्रकार के अतिरिक्त कर लिये जाने का उल्लेख नहीं किया है। आवेदक ने आगे

लेख किया है कि अनावेदक ने जी.एस.टी. एवं सरचार्ज की गणना कर मांग पत्र दिनांक 01.01.2019 व दिनांक 24.06.2019 को प्रेषित किया है। आवेदक ने जी.एस.टी. संबंधी देनदारी के भुगतान हेतु अनावेदक को उत्तरदायी बताया है।

- ब) फ्लोरिंग व पुट्टी-पेन्ट पुताई का कार्य :- आवेदक ने इस संबंध में यह लेख किया है कि अनावेदक ने प्रेस नोट में कहीं भी फ्लोरिंग व पुट्टी-पेन्ट का कार्य नहीं करने का उल्लेख नहीं किया है। चूँकि उक्त कार्य आवश्यक निर्माण का भाग है, अतः आवेदक ने इस हेतु अनावेदक को उत्तरदायी बताया है।
- स) विभाग द्वारा वसूल किया जा रहा सरचार्ज :- आवेदक के अनुसार उसने नियत समयावधि में संपूर्ण भुगतान कर दिया है, जबकि अनावेदक ने आज दिनांक तक कार्य पूर्ण नहीं किया है। साथ ही नवा रायपुर में व्यापार हेतु पर्याप्त बसाहट नहीं हुई हैं। अतः अनावेदक ने उसके द्वारा संपत्ति क्रय किये जाने को नवा रायपुर के विकास व बसाहट में किया गया सहयोग मानते हुये सरचार्ज नहीं लिये जाने का लेख किया है।
- द) आवेदक ने उल्लेख किया है कि पूर्ण भुगतान की दिनांक 06.04.2019 से आधिपत्य सौंपने की अवधि तक ब्याज राशि दिलाई जाये।
- ई) आवेदक ने उपरोक्तानुसार उल्लेखित निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपे जाने हेतु लेख किया है।

अतः आवेदक ने उपरोक्तानुसार समस्याओं का उल्लेख करते हुये जी.एस.टी. व सरचार्ज वसूल नहीं किये जाने तथा उपरोक्त उल्लेखित निर्माण कार्य पूर्ण करने पश्चात् क्रयशुदा दुकानों का आधिपत्य दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि दिलाये जाने का भी 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा उनके प्रोजेक्ट सी.बी.डी. सेक्टर-21 में हाईस्ट्रीट दुकान क्रमांक-8 व 10 को क्रय करने हेतु आवेदन करने पश्चात् उन्हें उपरोक्त दुकानों को आबंटित किया गया है। अनावेदक ने वसूल की जाने वाली जी.एस.टी. राशि के संबंध में यह लेख किया है कि उसने विवादित प्रोजेक्ट हेतु जारी प्रेस नोट में केवल प्रोजेक्ट की बुनियादी जानकारी का उल्लेख किया था। अनावेदक के अनुसार प्रोजेक्ट की विस्तृत जानकारी प्राधिकरण की वेबसाईट से डाउनलोड किये जाने का उल्लेख प्रेस नोट में किया गया है। प्रेस नोट व आवेदन पत्र की कंडिका-13 (i) में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि आवेदक को

लागू होने वाले सभी शुल्कों एवं कर का स्वयं भुगतान करना होगा। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि दिनांक 01.07.2017 से जी.एस.टी. लागू होने के कारण विवादित निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में नियमानुसार 12 प्रतिशत जी.एस.टी. देय था; इसलिये अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के सभी आबंटनों पर 12 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. अधिरोपित किया है। अनावेदक ने इस हेतु अधिवक्ता आरती एसोसिएट्स से विधिक सलाह भी प्राप्त की है, जिसके द्वारा प्रेषित पत्र की प्रति आवेदक को पत्र दिनांक 21.10.2020 द्वारा उपलब्ध कराई गई है।

अनावेदक ने फ्लोरिंग व पुट्टी कार्य के संबंध में आवेदन पत्र की कंडिका-1 (v) का उल्लेख करते हुये बताया है कि बिल्टअप स्पेस का आबंटन "बेयर शेल" के रूप में किया गया है तथा फ्लोरिंग एवं पुट्टी इत्यादि हेतु कार्य आबंटिती को स्वयं करना है। अनावेदक के अनुसार इसका उल्लेख प्रोजेक्ट के तत्समय प्रेषित ब्रोशर में भी है, जिसे ऑनलाईन एप्लीकेशन पोर्टल पर भी अपलोड किया गया था। अनावेदक ने सरचार्ज के संबंध में यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 31.12.2018 को जारी किया जा चुका है। आबंटिती द्वारा भुगतान हेतु एकवर्षीय भुगतान प्लान का चयन किया गया था, जिसकी अवधि दिनांक 20.10.2017 से दिनांक 20.09.2018 तक, आवेदक को संपूर्ण राशि का भुगतान करना था। अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान में किये गये विलंब का विवरण संलग्न करते हुये बताया है कि आवेदन पत्र की कंडिका-15 (i) अनुसार चयनित भुगतान प्लान के अनुरूप भुगतान नहीं किये जाने की स्थिति में 14 प्रतिशत की वार्षिक दर से साधारण ब्याज देय है। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक व अन्य आबंटितियों को कभी भी नवा रायपुर में बसाहट के संबंध में किसी प्रकार का आश्वासन नहीं दिया था। अतः आवेदक भुगतान में किये गये विलंब के लिये सरचार्ज के भुगतान हेतु उत्तरदायी है।

अनावेदक ने आवेदक द्वारा अपूर्ण निर्माण के संबंध में की गई मांगों को आबंटन की शर्तों के विपरीत होने का लेख करते हुये विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण में किसी भी प्रकार का विलंब नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा सरचार्ज, विद्युत कनेक्शन चार्ज, जी.एस.टी. व अन्य देय राशि का भुगतान कर सेल कम लीज डीड का निष्पादन नहीं किया गया है। अतः आबंटन की शर्तों के अनुरूप आधिपत्य सौंपा जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार राशि के पूर्ण भुगतान पश्चात् लीज डीड के निष्पादन उपरांत ही आवेदक को आधिपत्य सौंपने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को 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 व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में अतिरिक्त जी.एस.टी. की राशि की वसूली की जा रही है ?
  2. क्या अनावेदक द्वारा विवादित दुकानों का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है ? यदि हाँ, तो क्या अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य में विलंब किया गया है ?
  3. क्या अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से भुगतान में विलंब हेतु सरचार्ज राशि वसूल की जा रही है ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से जी.एस.टी. की वसूली किये जाने का लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने दिनांक 01 जुलाई, 2017 को जी.एस.टी. लागू होने के समय वर्तमान प्रोजेक्ट के निर्माणधीन होने का उल्लेख करते हुए निर्माणधीन प्रोजेक्ट के आबंटितियों को नियमानुसार जी.एस.टी. भुगतान हेतु उत्तदायी बताया है। अनावेदक ने इस संबंध में अधिवक्ता आरती एंड एसोसिएट्स से अभिमत प्राप्त कर उसकी छायाप्रति भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि, अनावेदक द्वारा आवेदक पर 12 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. अधिरोपित किया गया है। अनावेदक ने इसकी राशि रूपये 88,407/- दर्शाई है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक ने नियमानुसार निर्माणधीन प्रोजेक्ट हेतु जी.एस.टी. की राशि अधिरोपित की है। परन्तु अनावेदक द्वारा 12 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. अधिरोपित किया गया है, जबकि निर्माणकर्ता एजेंसी को नियमानुसार जी.एस.टी. में इनपुट टैक्स क्रेडिट का लाभ भी प्राप्त हुआ होगा। चूँकि अनावेदक विशेष प्रयोजन हेतु स्थापित शासकीय निर्माण एजेंसी है; अतः अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट हेतु इनपुट टैक्स क्रेडिट के रूप में प्राप्त राशि के समायोजन पश्चात् ही आवेदक से जी.एस.टी. की राशि लेना चाहिये। अतः अनावेदक को उपरोक्तानुसार कार्यवाही हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।
6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में स्थित उसके द्वारा बुक की गई दुकान क्रमांक 8 व 10 में अनावेदक द्वारा फ्लोरिंग व पुट्टी पेंट का कार्य नहीं किये जाने का उल्लेख करते हुए दुकानों के निर्माण कार्य को अधूरा बताया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार उन्होंने प्रोजेक्ट संबंधी प्रेस नोट एवं वेबसाइट में प्रोजेक्ट संबंधी आवेदन व विज्ञापन में यह उल्लेख किया है कि क्रय शुदा दुकानों में आंतरिक फिनिशिंग का कार्य संभावित क्रेता द्वारा किया जाएगा। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से भी अनावेदक के उक्त अभिकथन की पुष्टि होती है। साथ ही अनावेदक ने वर्ष 2018 में विवादित प्रोजेक्ट का विकास व निर्माण कार्य पूर्ण होने संबंधी दस्तावेज भी प्रस्तुत किया है। अतः आवेदक, फ्लोरिंग और पुट्टी पेंट का कार्य स्वयं पूर्ण करने हेतु उत्तरदायी है।  
आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य में विलंब किये जाने का उल्लेख करते हुए विवादित दुकानों के आधिपत्य में हुए

विलंब की अवधि हेतु भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने का आग्रह किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा वर्ष 2018 में विवादित प्रोजेक्ट के विकास और निर्माण कार्य के पूर्ण होने का उल्लेख करते हुए इस संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं। पूर्व वर्णित विवेचना से यह स्पष्ट है कि विवादित दुकानों के आंतरिक फिनिशिंग संबंधी कार्य को पूर्ण करने हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है। यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि आवेदक ने विद्युत कनेक्शन शुल्क तथा सरचार्ज की राशि का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया है, जिसके कारण क्रयशुदा दुकानों की लीज डीड का निष्पादन नहीं हुआ है। अनावेदक लीज डीड के निष्पादन उपरांत ही आवेदक को आधिपत्य सौंप सकता है। अतः आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदक ने अनावेदक द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के बावजूद भी उस पर विलंब से भुगतान करने हेतु 14 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि अधिरोपित करने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार उसने आवेदक द्वारा चयनित पेमेंट प्लान और अनुबंध की शर्तों के अनुरूप ही 14 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि/सरचार्ज रूपये 80,970/- लगाया है। अनावेदक ने उक्त राशि पर 18 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. रूपये 14,574/- भी लगाया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक ने 01 वर्ष की अवधि में संपूर्ण राशि भुगतान करने का पेमेंट प्लान चयनित किया था और प्लान अनुसार किशतों के भुगतान में उसके द्वारा विलंब किया गया है। हालाँकि विलंब हेतु अनावेदक ने नियमानुसार ब्याज राशि लगाई है, किन्तु विलंब हेतु 14 प्रतिशत की दर उचित प्रतीत नहीं होती है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18 सहपठित छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 अनुसार विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भुगतान करने की दर स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के उच्चतम एमसीएलआर प्लस 2 प्रतिशत है। वर्तमान में, दिनांक 10.04.2021 की स्थिति में, 01 वर्ष की अवधि हेतु उक्त दर 7 प्रतिशत है। अर्थात् विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भुगतान की दर 9 प्रतिशत होनी चाहिये। अतः अनावेदक को 14 प्रतिशत के स्थान पर 9 प्रतिशत की दर से सरचार्ज व उस पर जी.एस.टी. अधिरोपित किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक, विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में उसे प्राप्त इनपुट टैक्स क्रेडिट की गणना कर वर्तमान भुगतान योग्य जी.एस.टी. में उसके समायोजन पश्चात् शेष जी.एस.टी. राशि के भुगतान हेतु 02 माह के भीतर आवेदक को सूचित करना सुनिश्चित करे।

2. अनावेदक, 02 माह के भीतर 9 प्रतिशत की दर से विलंब शुल्क/सरचार्ज एवं उस पर जी.एस.टी. की गणना कर उक्त राशि के संबंध में भी आवेदक को सूचित करना सुनिश्चित करे।

आवेदक द्वारा उपरोक्त अनुसार राशि एवं अन्य लंबित शुल्कों का भुगतान किये जाने के पश्चात् ही आवेदक को विवादित दुकानों का विधिवत आधिपत्य सौंपा जावे।

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष