



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01541

— समक्ष —

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

श्रीमती ईश्वरी पाटिल डहरिया, पति—स्व. श्री जीवन प्रकाश डहरिया,
निवासी—सतगुरु आटोमोबाइल, जी.ई.रोड,
ओरियन्टल बैंक के सामने, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

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

उपस्थिति :-

- (1) श्री संजय कुमार, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“इन्द्रप्रस्थ फेस-2”, रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—23 / 03 / 2022)

आवेदिका श्रीमती ईश्वरी पाटिल डहरिया, पति—श्री जीवन प्रकाश डहरिया, निवासी—सतगुरु आटोमोबाइल, जी.ई.रोड, ओरियन्टल बैंक के सामने, टाटीबंध, रायपुर (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 उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” रायपुरा, रायपुर में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट क्रमांक—1472 को क्रय करने हेतु दिनांक 18.02.2017 को आवेदन प्रस्तुत किया था। आवेदिका ने उक्त सौदे के संबंध में अनावेदक को राशि रूपये 4,94,215/- का भुगतान भी किया था। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 03.08.2021 अनुसार रूपये 1,55,423 की मांग की जा रही है, जो न्यायसंगत नहीं है। आवेदिका के अनुसार

अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सब्सिडी की राशि भी समायोजित नहीं की गई है। इसके स्थान पर अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. व सरचार्ज की मांग की जा रही है। किन्तु आवेदिका जीएसटी, जीएसटी ऑन बैलेंस व ब्याज/सरचार्ज का भुगतान करने में सक्षम नहीं है। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत फ्लैटों का निर्माण निर्धारित समयावधि में नहीं किया गया है। इसके पश्चात् भी अनावेदक द्वारा ज्ञापन के माध्यम से मांग की जा रही है, जो उचित नहीं है। आवेदिका ने आबंटन से संबंधित अनावेदक को प्रेषित विभिन्न प्रार्थना पत्र पर अनावेदक द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने तथा अनावेदक द्वारा लिये जा रहे रखरखाव शुल्क के अनुचित होने का भी लेख किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अनावेदक द्वारा निर्धारित 10 वर्षों के लॉकिन अवधि को भी उचित नहीं होने का उल्लेख किया है। अतः आवेदिका ने अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 03.08.2021 में छूट दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अंतरिम राहत के रूप में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत दी जा रही सब्सिडी का लाभ दिलाये जाने तथा अन्य राशि को आसान किश्तों में भुगतान करने की सुविधा 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदिका ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" रायपुरा, रायपुर में ई.डब्ल्यू.एस, फ्लैट क्रमांक-1472 को क्रय करने हेतु आवेदन किया था। अनावेदक के अनुसार उसने आवेदिका को नोटिस क्रमांक-6494 के माध्यम से यह सूचित किया था कि आवेदिका द्वारा निर्धारित समयावधि में राशि भुगतान नहीं करने पर 15 प्रतिशत वार्षिक दर से सरचार्ज देय होगा तथा दो लगातार किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि 10 प्रतिशत कटौती कर शेष राशि वापस कर दिया जावेगा। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आवेदिका को सरचार्ज/ब्याज एवं जी.एस.टी. ऑन बैलेंस में छूट दिये जाने का उल्लेख करते हुये संबंधित पत्र की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। अनावेदक के अनुसार विज्ञापन में विवादित मकान का अनुमानित मूल्य रूपये 4,79,000/- उल्लेखित है एवं फ्लैट का वास्तविक मूल्य रूपये 5,22,870/- है, जो अनुमानित मूल्य से अधिक हो सकता है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि सरकार द्वारा तय किये गये पात्रता अनुसार पात्र हितग्राहियों को सब्सिडी उपलब्ध करायी जावेगी। किन्तु आवेदिका द्वारा इस संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया कि उसके द्वारा बैंक से उपरोक्त

प्रधानमंत्री आवास योजना का लाभ नहीं लिया जा रहा है। अनावेदक ने आगे लेख किया है कि आवेदिका ने रुपये 4,55,000/- का भुगतान किया है एवं शेष राशि रुपये 1,54,423/- बकाया है। अनावेदक द्वारा पूर्व से ही आवेदिका को जी.एस.टी, ऑन बैलेंस एवं ब्याज/सरचार्ज में छूट प्रदान की गई है। अतः अनावेदक ने आवेदिका 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। आवेदिका 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 होता है :-

— क्या आवेदिका, विवादित प्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" रायपुरा, रायपुर में ई.डब्ल्यू.एस प्लैट को अनुमानित मूल्य रुपये 4,79,000/- में क्रय करने हेतु आवेदन किया था। यह भी प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्लैट क्रमांक-527, ब्लॉक-ए आबंटित किया गया है। आवेदिका के अनुसार वह विवादित प्लैट के पेटे में रुपये 4,94,215/- (रखरखाव शुल्क रुपये 39,215/- सहित) का भुगतान कर चुकी है। आवेदिका ने वर्तमान आवेदन अनावेदक द्वारा प्रेषित ज्ञापन दिनांक 03.08.2021 में उल्लेखित जी.एस.टी., जी.एस.टी. ऑन बैलेंस व सरचार्ज/ब्याज में छूट दिलाये जाने हेतु किया है। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने अपने आवेदन पत्र में प्रधानमंत्री आवास योजना में सब्सिडी का लाभ दिलाये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका से विवादित सौदे हेतु रुपये 4,55,000/- ही प्राप्त होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने आवेदिका को जी.एस.टी. ऑन बैलेंस एवं सरचार्ज/ब्याज में छूट प्रदान किये जाने का भी उल्लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदिका ने अपने प्रतिउत्तर में रुपये 39,215/- का भुगतान रखरखाव के पेटे में किया जाना दर्शाया है; जिसका कोई खंडन अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान नहीं किया है। साथ ही आवेदिका ने उक्त भुगतान के संबंध में अनावेदक द्वारा प्रदत्त रसीद दिनांक 26.08.2021 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। इस प्रकार यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका ने उक्त शुल्क सहित अनावेदक को रुपये 4,94,215/- का भुगतान कर दिया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी प्रमाणित होता है कि अनावेदक ने आवेदिका को आबंटन पत्र के माध्यम से अनुमानित मूल्य रुपये 4,79,000/- के

बारे में सूचित करते हुये यह बताया था कि वास्तविक मूल्य की राशि तथा सर्विस टैक्स की सूचना पृथक से दी जावेगी। अनावेदक ने उक्त सूचना ज्ञापन के माध्यम से वर्ष 2021 में आवेदिका को प्रदान की है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद के संबंध में अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 03.08.2021 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदक ने उक्त ज्ञापन में विवादित फ्लैट के मद् में राशि के संबंध में निम्ननुसार उल्लेख किया है :-

स. क्र.	विवरण	राशि
1.	फ्लैट की वास्तविक मूल्य	5,22,870 / -
2.	जी.एस.टी.	29,250 / -
3.	जी.एस.टी. ऑन बैलेंस	9,359 / -
4.	रखरखाव शुल्क एकमुश्त 7.5 % फ्लैट की वास्तविक मूल्य पर	39,215 / -
5.	सरचार्ज / ब्याज	8,729 / -
	कुल योग	6,09,423 / -
	भुगतान की गई राशि (-)	4,55,000 / -
6.	अन्तर की राशि	1,54,428 / -

आवेदिका ने उपरोक्त उल्लेखित जी.एस.टी., जी.एस.टी. ऑन बैलेंस तथा विलंब से भुगतान हेतु लगाये सरचार्ज में छूट की मांग की है। परन्तु अनावेदक द्वारा इस संबंध में छूट प्रदान करने का उल्लेख करते हुये आवेदिका को प्रेषित ज्ञापन दिनांक 03.09.2021 की छायाप्रति प्रस्तुत की है। उक्त ज्ञापन के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि देय जी.एस.टी. की राशि रूपये 29,250 / -, जी.एस.टी. ऑन बैलेंस रूपये 2,300 / - तथा सरचार्ज / ब्याज रूपये 8,729 / - है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदिका को जी.एस.टी. ऑन बैलेंस में रूपये 7,059 / - की छूट प्रदान कर दी है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदिका ने निर्माणाधीन फ्लैट को क्रय किया है तथा किसी भी निर्माणाधीन मकान को क्रय करने पर जी.एस.टी. की राशि लगाया जाना प्रावधानित है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को जी.एस.टी. की राशि के भुगतान में अतिरिक्त छूट दिलाया जाना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है। साथ ही आवेदिका द्वारा भुगतान करने में विलंब किये जाने के कारण अनावेदक ने 15 प्रतिशत की वार्षिक दर से सरचार्ज लगाया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने भुगतान में विलंब की स्थिति में सरचार्ज देय होने के बारे में आवेदिका को वर्ष 2017 में जारी आबंटन पत्र के माध्यम से सूचित कर दिया था। अर्थात् आवेदिका को उक्त संबंध में पूर्व से जानकारी थी तथा उक्त शर्त से सहमत होकर ही आवेदिका ने आबंटन स्वीकार कर किशतों का भुगतान किया है। आवेदिका ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत प्रतिउत्तर में लोन स्वीकृति में हुये विलंब के कारण किशतों के भुगतान में विलंब होना उल्लेखित भी

किया है। ऐसी परिस्थिति में जब अनावेदक द्वारा आबंटन की शर्तों के अनुरूप सरचार्ज लगाया गया है, तो प्राधिकरण द्वारा उक्त संबंध में कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

इसके अतिरिक्त आवेदिका ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सब्सिडी का लाभ दिलाये जाने का भी उल्लेख किया है। इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि समुचित सरकार द्वारा पात्रता के आधार पर प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सब्सिडी उपलब्ध करायी जाती है। आवेदिका ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सब्सिडी का लाभ प्राप्त करने के संबंध में अपनी पात्रता को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः पात्रता की जानकारी के बिना आवेदिका को प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत सब्सिडी के संबंध में प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष