



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01623

— समक्ष —

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

कु. यासमीन बानो, पिता—श्री जमील कुरैशी,
निवासी—लक्ष्मण एस.टी.डी. पी.सी.ओ. के पास,
विनोभा भावे नगर, शांति नगर, 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 अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—25 / 03 / 2022)

आवेदिका कु. यासमीन बानो, पिता—श्री जमील कुरैशी, निवासी—लक्ष्मण एस.टी.डी. पी.सी.ओ. के पास, विनोभा भावे नगर, शांति नगर, 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. प्लैट क्रमांक—बी-125 को रूपये 4,79,000/- में क्रय करने हेतु जुलाई 2016 में बुकिंग किया था। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत रूपये 1,50,000/- की सब्सिडी उपरांत सौदा राशि रूपये 3,65,000/- बताई गई थी। आवेदिका ने उक्त सौदे के संबंध में अनावेदक को राशि रूपये 3,10,000/- का भुगतान भी किया था, परन्तु अनावेदक द्वारा अपने रिकार्ड में आवेदिका द्वारा केवल रूपये 45,000/- का भुगतान दर्शाया गया। आवेदिका के अनुसार उसके द्वारा रसीद उपलब्ध कराये जाने उपरांत अनावेदक ने

कुल जमा राशि में सुधार किया। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई भी जानकारी नहीं दिया गया कि फ्लैट की निर्माण कार्य पूर्ण होने में कितना समय लगना संभावित है। आवेदिका ने अतिरिक्त उल्लेख किया है कि जुलाई, 2019 में बकाया राशि की जानकारी लिये जाने पर अनावेदक द्वारा रुपये 1,69,000/- बकाया बताया गया था। किन्तु आवेदिका के अनुसार कोविड-19 के कारण आर्थिक स्थिति खराब होने की वजह से बकाया राशि भुगतान करने में वह असमर्थ रही। आवेदिका ने आगे कथन किया है कि अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। इसके स्थान पर अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. व सरचार्ज की मांग की जा रही है। आवेदिका को अनावेदक द्वारा दिनांक 30.12.2021 तक रुपये 3,80,857/- का भुगतान बकाया बताया जा रहा है तथा अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट का वास्तविक मूल्य रुपये 5,22,870/- निर्धारित किया गया है, जिसका कोई नोटिस आवेदिका को प्राप्त नहीं हुआ है। आवेदिका ने यह भी लेख किया है कि अनावेदक द्वारा उसे इस संबंध में कोई सूचना नहीं दी गई है कि अनावेदक द्वारा किस प्रकार ब्याज राशि की गणना की गई है। अतः आवेदिका ने अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट को वास्तविक मूल्य पर दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने राशि के भुगतान के लिये उचित समय 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 बाबत 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-बी-125 को क्रय करने हेतु रुपये 4,79,000/- में जुलाई, 2016 में बुकिंग किया था। अनावेदक द्वारा किसी भी ग्राहक/आबंटिती को उसे आबंटित हुये भूखण्ड या फ्लैट के निर्माण एवं विकास के संबंध में शीघ्र जानकारी प्रदान की जाती है, जिसमें बकाया राशि भी सम्मिलित है। आवेदिका द्वारा भुगतान हेतु शेष राशि की जानकारी प्राप्त करने हेतु कोई चेक अनावेदक के कर्मचारी के नाम से नहीं दिया गया है; क्योंकि अनावेदक के किसी भी अधिकारी व कर्मचारी को किसी रकम को प्राप्त करने का अधिकार नहीं है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा कुल राशि रुपये 3,10,000/- का भुगतान करना स्वीकार करते हुये यह उल्लेख किया है कि उसने ज्ञापन दिनांक 19.02.2018 के माध्यम से विवादित फ्लैट की

अनुमानित मूल्य रूपये 4,79,000/- की सूचना आवेदिका को प्रदान की थी। इसी प्रकार अनावेदक द्वारा जारी “ऋण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र” दिनांक 06.07.2018 में जी.एस.टी की राशि भी उल्लेखित है। अनावेदक ने आगे बताया है कि ज्ञापन दिनांक 30.09.2021 के माध्यम से भी आवेदिका को आबंटित फ्लैट का वास्तविक मूल्य, जी.एस.टी. एवं सरचार्ज/ब्याज की जानकारी दी गई है। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा लगाये गये आरोप गलत बताते हुये लेख किया है कि अनावेदक कार्यालय में सही जानकारी प्रदान की जाती है एवं जी.एस.टी. की संपूर्ण जानकारी भी देश में जी.एस.टी. लागू होने के दिनांक से बता दी गई थी। अनावेदक ने आवेदिका द्वारा लगाये गये सभी आरोपों को आधारहीन व मनगढ़ंत बताते हुये उल्लेख किया है कि आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आवेदिका द्वारा पाम्पलेट में उल्लेखित फ्लैट की कीमत अनुमानित मूल्य है, ना कि वास्तविक मूल्य। इस प्रकार आवेदिका को अनुमानित मूल्य पर विवादित फ्लैट दिया जाना संभव नहीं है। साथ ही जी.एस.टी भी एक कानूनी प्रावधान है, जिसका पालन अनावेदक के लिये बंधनकारी है। अतः अनावेदक ने आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सारहीन होने के कारण अस्वीकार करने का अनुरोध किया है। अनावेदक ने आवेदिका को विवादित फ्लैट हेतु बकाया राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित 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 फ्लैट 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 फ्लैट को अनुमानित मूल्य रूपये 4,79,000/- में क्रय करने हेतु आवेदन किया था। यह भी प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका को फ्लैट क्रमांक-बी-125 आबंटित किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत विक्रय प्रतिफल में रूपये 1,50,000/- की सब्सिडी का प्रावधान है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका ने विक्रय प्रतिफल के विरुद्ध अनावेदक को आज दिनांक तक रूपये 3,10,000/- का ही भुगतान किया है। आवेदिका ने वर्तमान आवेदन अनावेदक द्वारा दिनांक 30.12.2021 को सूचित किये गये जी.एस.टी., सरचार्ज/ब्याज तथा वास्तविक मूल्य में छूट दिलाये

जाने हेतु किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने उपरोक्त के संबंध में उसके कोई सूचना प्रेषित नहीं की है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदिका को मूल्य , जी.एस.टी. तथा सरचार्ज के संबंध में पूर्व से जानकारी प्रदान करने का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सारहीन बताया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों – “ऋण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र” तथा “इन्द्रप्रस्थ योजना फेस-2 आबंटन संबंधी नियम/शर्तें” के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने उक्त दस्तावेजों के माध्यम से आवेदिका को जी.एस.टी. राशि तथा विलंब से भुगतान की स्थिति में 15 प्रतिशत की वार्षिक दर से ब्याज देय होने के संबंध में सूचित किया है। ऐसी परिस्थिति में आवेदिका का यह कथन कि उसे जी.एस.टी. व ब्याज के संबंध में कोई भी जानकारी नहीं थी, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसी प्रकार आबंटन आदेश में यह स्पष्ट उल्लेखित है कि फ्लैट का मूल्य अनुमानित है तथा अंतिम मूल्य अनुमानित मूल्य से पृथक हो सकता 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। 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। 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। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि आवेदिका ने यह उल्लेख किया है कि अनावेदक ने उसे ब्याज राशि की गणना तथा भुगतान हेतु शेष राशि की गणना के संबंध में सूचित नहीं किया है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि उसने शेष राशि व ब्याज राशि की गणना के संबंध में आवेदिका को सूचना दी हो। चूँकि अनावेदक प्रमोटर है, अतः अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत वह आवेदिका को उक्त जानकारी प्रदान करने हेतु बाध्य है। परन्तु यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने उपरोक्तानुसार जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है, जिसके लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2021-01520 के माध्यम से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक ने अन्य आबंटिती को जी.एस.टी व सरचार्ज में छूट प्रदान करने का उल्लेख किया है। यदि अनावेदक द्वारा समान परिस्थितियों में एक क्रेता को छूट प्रदान की जा रही है तथा दूसरे क्रेता को कोई छूट नहीं दी जा रही है, तो इसे कदापि उचित नहीं माना जा सकता है। चूँकि किसी प्रकार की छूट केवल अनावेदक द्वारा ही प्रदान की जा सकती है। अतः छूट के संबंध में आवेदिका को सुनकर नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने हेतु मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—
 - मुख्य कार्यपालन अधिकारी, रायपुर विकास प्राधिकरण दो माह के भीतर आवेदिका को जी.एस.टी व सरचार्ज की राशि में छूट प्रदान करने के संबंध में आवश्यक कार्यवाही करते हुये समुचित निर्णय लेने उपरांत प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करे।

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष