



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01710

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री बद्री प्रसाद कुर्रे, पिता—श्री सोना लाल कुर्रे,
निवासी—सी-15, द्वितीय तल, राजीव लोचन,
हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, कचना, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

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 ऋषि राज पिठवा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—19/07/2022)

आवेदक श्री बद्री प्रसाद कुर्रे, पिता—श्री सोना लाल कुर्रे, निवासी—सी-15, द्वितीय तल, राजीव लोचन, हाउसिंग बोर्ड कॉलोनी, कचना, 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। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” रायपुरा, रायपुर में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. 2बी.एच.के. प्लैट को क्रय करने हेतु दिनांक 29.07.2016 को आवेदन प्रस्तुत किया था। इसके उपरांत अनावेदक ने अनुसूचित जाति श्रेणी में लॉटरी के माध्यम से चयन कर प्लैट क्रमांक—ई-210 आबंटित करने की सूचना पत्र दिनांक 07.01.2017 के माध्यम से दी। आवेदक ने अनावेदक द्वारा उक्त आबंटन पत्र में अनुमानित मूल्य रूपये 7,33,000/- निर्धारित किये जाने का भी लेख किया है। आवेदक ने उक्त सौदे के संबंध में ऋण लेकर अनावेदक को राशि रूपये 6,60,000/- का भुगतान भी कर दिया तथा दिनांक 30.12.2019 को अनावेदक को पत्र प्रेषित करते हुये

भुगतान की गई किशतों का विवरण तथा भुगतान संबंधी रसीदों की मांग की। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक से आधिपत्य सौंपने की मांग किये जाने पर अनावेदक द्वारा ज्ञापन दिनांक 01.04.2022 के माध्यम से रूपये 2,77,438/- की मांग की जा रही है, जो न्यायसंगत नहीं है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के मकान के मूल्य में वृद्धि कर मूल्य रूपये 8,04,656/- कर दिया है। जबकि अनावेदक ने मूल्य वृद्धि के कारणों/आधारों के संबंध में कोई जानकारी प्रदान नहीं की है। आवेदक के अनुसार अनावेदक का उक्त कृत्य धोखाधड़ी/छल की श्रेणी में आता है। साथ ही अनावेदक द्वारा अनुचित रूप से जी.एस.टी., जी.एस.टी. ऑन बैलेंस व सरचार्ज की मांग की जा रही है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत फ्लैटों का निर्माण निर्धारित समयावधि में नहीं किया गया है। आवेदक ने इस संबंध में आबंटन की शर्तों की कंडिका-29 का उल्लेख करते बताया है कि अनावेदक द्वारा निर्माण पूर्ण कर आधिपत्य के संबंध में भी कोई लिखित जानकारी नहीं दी गई है। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री में विलंब किये जाने के कारण आवेदक को बैंक लोन में 2 प्रतिशत पीनल ब्याज लगने की सूचना बैंक द्वारा दी गई है, जिसकी सूचना पत्र के माध्यम से आवेदक ने अनावेदक को दी है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कृत्य से क्षति व हानि होने का उल्लेख करते हुये फ्लैट का मूल्य पूर्व निर्धारण के अनुरूप रूपये 7,33,000/- यथावत रखने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा जी.एस.टी./जी.एस.टी. ऑन बैलेंस, सरचार्ज/ब्याज में छूट दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने निर्माण में हुये 2 वर्ष 3 माह के विलंब हेतु भुगतान की गई राशि पर ब्याज 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" रायपुरा, रायपुर में एल.आई. जी. 2बी.एच.के. फ्लैट को क्रय करने हेतु आवेदन किया था। इसके पश्चात् अनावेदक ने आवेदक को अनुसूचित जाति श्रेणी में दिनांक 17.01.2017 को फ्लैट क्रमांक-ई-210, अनुमानित मूल्य रूपये 7,33,000/- में लॉटरी के माध्यम से आबंटित किया था। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने सौदे हेतु ऋण प्राप्त कर कुल रूपये 6,60,000/- का ही भुगतान किया है। अनावेदक ने आगे बताया कि आवेदक, अनावेदक कार्यालय में आकर भुगतान का सत्यापन कराकर रसीद प्राप्त

कर सकता है। अनावेदक ने पत्र दिनांक 01.04.2022 के माध्यम से सौदे की शेष राशि, जी.एस.टी., सरचार्ज, रखरखाव शुल्क सहित रूपये 2,77,438/- का भुगतान करने की सूचना आवेदक को दी है। अनावेदक ने ब्रोशर का उल्लेख करते हुये बताया है कि फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्षों के भीतर या निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाना ब्रोशर में उल्लेखित है। साथ ही राशि का भुगतान करने में विलंब होने 15 प्रतिशत की दर से सरचार्ज देय होना भी आवेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 17.01.2017 व 03.02.2017 में उल्लेखित है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा दस्तावेज के रूप में संलग्न किये गये पत्र, जिसकी प्रेषित दिनांक 30.09.2021 है, में अनावेदक कार्यालय की कोई सील व दिनांक नहीं होने के कारण उक्त दस्तावेज को संदेहास्पद बताया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने नियमानुसार ही जी.एस.टी. व अन्य शुल्क भारित कर आवेदक को अंतिम मूल्य के संबंध में सूचित करने का लेख किया है। साथ ही आवेदक ने अनावेदक द्वारा मकान किराये के संबंध में किये गये अभिकथनों के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं करने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त आधार पर 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 विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
 2. क्या आवेदक, विवादित फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत अनावेदक के प्रोजेक्ट "इन्द्रप्रस्थ फेस-2" रायपुरा, रायपुर में एल.आई.जी. 2बी.एच.के. फ्लैट को अनुमानित मूल्य रूपये 7,33,000/- में क्रय करने हेतु आवेदन किया था। यह भी प्रमाणित तथ्य है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक-210, ब्लॉक-ई आबंटित किया गया है। आवेदक के अनुसार वह विवादित फ्लैट के पेटे में रूपये 6,70,000/- का भुगतान कर चुका है। आवेदक ने वर्तमान आवेदन अनावेदक द्वारा प्रेषित ज्ञापन दिनांक 01.04.2022 में उल्लेखित जी.एस.टी., जी.एस.टी. ऑन बैलेंस व सरचार्ज/ब्याज में छूट दिलाये जाने हेतु तथा विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब के कारण प्रस्तुत करने का लेख किया है। आवेदक ने फ्लैट के आधिपत्य के संबंध में आबंटन के नियम तथा शर्तों की कंडिका-29 का उल्लेख करते हुये

बताया है कि अनावेदक को फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर देना था। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक से विवादित सौदे हेतु रुपये 6,60,000/- ही प्राप्त होने का लेख किया है और प्रोजेक्ट ब्रोशर का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाना है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने आवेदक को पत्र दिनांक 07.01.2017 के माध्यम से आबंटन की सूचना देते हुये पत्र दिनांक 03.02.2017 के माध्यम से विवादित फ्लैट आबंटित किया है। आबंटन संबंधी नियम तथा शर्तों की कंडिका-29 में फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिये जाने का उल्लेख है। यदि आवेदक को जारी आबंटन सूचना दिनांक से 3 वर्ष की गणना की जाये, तो अनावेदक को दिनांक 07.01.2020 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था, जो अनावेदक ने प्रदाय नहीं किया है। किन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि फ्लैट हेतु आवेदन करते समय फ्लैट का अनुमानित मूल्य रुपये 7,33,000/- उल्लेखित है, जिसमें आबंटन की शर्तों के अनुरूप जी.एस.टी. व रखरखाव शुल्क पृथक से देय है। आवेदक ने स्वयं स्वीकार किया है कि उसने केवल रुपये 6,70,000/- का ही भुगतान किया है। यदि आबंटिती द्वारा संपूर्ण प्रतिफल की राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो राशि प्राप्त किये बिना आधिपत्य की कार्यवाही कैसे की जा सकती है ? इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनो पक्ष उत्तरदायी हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि विवादित फ्लैट के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु दोनो पक्ष उत्तरदायी हैं। अतः आवेदक आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदक ने पंजीयन शुल्क सहित अनावेदक को रुपये 6,70,000/- का भुगतान कर दिया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों से यह भी प्रमाणित होता है कि अनावेदक ने आवेदक को आबंटन पत्र के माध्यम से अनुमानित मूल्य रुपये 7,33,000/- 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 2022 में आवेदक को प्रदान की है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद के संबंध में अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 01.04.2022 महत्वपूर्ण दस्तावेज है। अनावेदक ने उक्त ज्ञापन में विवादित फ्लैट के मद में राशि के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया है :-

स. क्र.	विवरण	राशि
1.	फ्लैट की वास्तविक मूल्य	8,04,656 /—
2.	जी.एस.टी.	42,900 /—
3.	जी.एस.टी. ऑन बैलेंस	7,256 /—
4.	रखरखाव शुल्क एकमुश्त 7.5 % फ्लैट की वास्तविक मूल्य पर	60,349 /—
5.	सरचार्ज / ब्याज	32,277 /—
	कुल योग	9,47,438 /—
	भुगतान की गई राशि (-)	6,70,000 /—
6.	अन्तर की राशि	2,77,438 /—

आवेदक ने विवादित फ्लैट का मूल्य रूपये 7,33,000 /— यथावत् रखे जाने की राहत चाही है। किन्तु आबंटन पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदक को वास्तविक मूल्य के बारे में पृथक से सूचना दिये जाने का उल्लेख आबंटन पत्र में किया है। उक्त आधार पर ही अनावेदक ने वर्ष 2022 में आवेदक को वास्तविक मूल्य से अवगत कराते हुये शेष राशि का भुगतान करने हेतु सूचित किया है। इस प्रकार अनावेदक ने आबंटन के शर्तों के अनुरूप ही कार्यवाही की है, जिसमें हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। साथ ही आवेदक ने उपरोक्त उल्लेखित जी.एस.टी., जी.एस.टी. ऑन बैलेंस तथा विलंब से भुगतान हेतु लगाये गये सरचार्ज में छूट की मांग की है। परन्तु अनावेदक द्वारा नियमानुसार जी.एस.टी. व सरचार्ज लगाया जाना उल्लेखित किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदक 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 आवेदक को जी. एस.टी./जी.एस.टी. ऑन बैलेंस की राशि के भुगतान में छूट दिलाया जाना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है। साथ ही आवेदक 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 आवेदक को वर्ष 2017 में जारी आबंटन पत्र के माध्यम से सूचित कर दिया था। अर्थात् आवेदक को उक्त संबंध में पूर्व से जानकारी थी तथा उक्त शर्त से सहमत होकर ही आवेदक 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। इसके अतिरिक्त आवेदक ने बैंक द्वारा पीनल ब्याज लगाये जाने के बारे में अनावेदक को सूचित करने का लेख किया है। किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत सूचना पत्र की छायाप्रति में अनावेदक कार्यालय की कोई सील नहीं है। उक्त के अतिरिक्त

आवेदक ने अपने उपरोक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु कोई अन्य सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये आवेदक का उक्त कथन स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह स्पष्ट है कि आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

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

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष