



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01725

— समक्ष —

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

- (1) श्रीमती प्रेमलता साहू, पति—श्री किशोर कुमार साहू,
(2) श्री किशोर कुमार साहू,
निवासी—वार्ड नं.—19, अचानकपारा,
बागबाहरा, जिला—महासमुंद (छ.ग.) आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
(2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल, संपदा प्रक्षेत्र—III
निवासी—व्यवसायिक परिसर, प्रथम तल,
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, पुरैना, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री राजेश भावनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, अटल नगर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—08/08/2022)

आवेदकगण श्रीमती प्रेमलता साहू एवं श्री किशोर कुमार साहू, निवासी—वार्ड नं.—19, अचानकपारा, बागबाहरा, जिला—महासमुंद (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना” में मकान क्रमांक—78/311 को क्रय करने हेतु दिनांक 14.04.2016 को आवेदन प्रस्तुत किया था। आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से प्रश्नाधीन प्लैट आबंटित किये जाने उपरांत मांग अनुसार उक्त सौदे के संबंध में अनावेदकगण को राशि रुपये 8,58,500/- का भुगतान भी किया है। आवेदकगण ने आगे बताया है कि अनावेदकगण द्वारा जारी ज्ञापन दिनांक 07.01.2022 अनुसार रुपये 71,931/- की मांग की जा रही है, जो न्यायसंगत नहीं है। आवेदकगण के अनुसार

अनावेदकगण द्वारा मकान का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने के कारण आवेदकगण को मकान किराये का आर्थिक भार पड़ रहा है। आवेदकगण ने इस संबंध में अनावेदकगण को पत्र दिनांक 21.10.2020 भी प्रेषित किया है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदकगण के उक्त पत्र के जवाब में पत्र दिनांक 09.11.2020 के माध्यम से निर्धारित तिथि के 6 माह पश्चात् 7.5 की दर से ब्याज देने की सूचना दी है। परन्तु अनावेदकगण द्वारा ना तो ब्याज भुगतान किया गया है और ना ही निर्धारित पूर्णता दिनांक 08.12.2017 के 4 वर्ष उपरांत आधिपत्य सौंपा है। इसके स्थान पर अनावेदकगण द्वारा जी.एस.टी. की मांग की जा रही है। किन्तु आवेदकगण ने सौंदे के समय लागू नहीं होने का लेख किया है। अतः आवेदकगण ने अनावेदकगण द्वारा मांगी गई जी.एस.टी. राशि के भुगतान से राहत दिलाये जाने तथा भवन के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा जी.एस.टी. भुगतान संबंधी विवाद के कारण परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसकी सुनवाई की क्षेत्राधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में बताया है कि मण्डल ने ना लाभ ना हानि के आधार पर शहरी गरीबों हेतु “सबके लिये आवास” योजना के तहत नवा रायपुर, अटल नगर में सेक्टर-16, 30 व 34 में प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. एवं 3984 नगर एल.आई.जी मकानों का निर्माण कार्य प्रारंभ कर 6 वर्षों में मई 2022 तक 1705 नग ई.डब्ल्यू.एस मकान तथा 1186 एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों का आबंटन किया है। आवेदकगण ने उक्त परियोजना में दिनांक 15.03.2016 को मकान आबंटन हेतु पंजीयन कराया है, जिसके उपरांत पत्र दिनांक 25.08.2016 द्वारा आवेदकगण को भवन क्रमांक-31/810, सेक्टर-16 में आबंटित किया गया है। आवेदकगण ने सौंदे के एवज में रुपये 8,58,500/- का भुगतान दिनांक 30.08.2018 तक किया है तथा अनावेदकगण ने आवेदकगण को जमा राशि पर रुपये 12,089.82/- का ब्याज प्रदान करने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को ऋण प्राप्ति हेतु प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र में उल्लेखित कंडिका का उल्लेख करते हुये बताया है कि आवेदकगण के निवेदन पर मूल आबंटित प्रकोष्ठ भवन के स्थान पर सेक्टर-16 में एल.आई.जी. भवन क्रमांक-78/311 का

आबंटन दिनांक 09.10.2017 को किया। किन्तु अनावेदकगण के अनुसार ब्लॉक नं. -78 में पर्याप्त पंजीयन न होने के कारण निर्माण कार्य के प्लिंथ स्तर पर स्थिर रखा गया है। अनावेदक ने आवेदकगण को पत्र दिनांक 03.06.2019 के माध्यम से उक्त ब्लॉक निर्माण में एक से डेढ़ वर्ष का संभावित समय लगने की सूचना देते हुये परिवर्तन कर प्रकोष्ठ क्रमांक-33/311 को आबंटित करने का प्रस्ताव दिये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि आवेदकगण से सहमति प्राप्त होने उपरांत आवेदकगण को पत्र दिनांक 19.11.2019 के माध्यम से एल.आई.जी. क्रमांक- 33/311 आबंटित किया है। अनावेदकगण ने आगे लेख किया है कि परियोजना में आबंटितियों से कम राशि प्राप्त होने तथा कोविड-19 के कारण विकास कार्य विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है। अनावेदकगण ने फ्लैट क्रय करने हेतु प्राप्त पंजीयनों की संख्या कम होने के कारण सेक्टर-34 में ब्लॉक क्रमांक-1, 2, 3, 5, 11, 17-21 में कुल 1752 आवासों तथा सेक्टर-16 में ब्लॉक क्रमांक-75, 76, 77, 78, 79, 80, व 81 का निर्माण यथास्थिति रोक दिया है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा मांग राशि जमा किये जाने पर दो माह के भीतर आधिपत्य व रजिस्ट्री की कार्यवाही की जा सकती है। अनावेदकगण ने आवेदकगण को बैंक ऋण पर दिनांक 14.11.2018 तक ब्याज राशि रूपये 2,03,000/- भी प्राप्त होना उल्लेखित किया है। साथ ही अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि आवेदकगण, मय ब्याज राशि वापस करने के अधिकारी नहीं हैं। आवेदकगण द्वारा मांग किये जाने पर भवन आबंटन के नियम व शर्तों की कंडिका-7 के तहत पंजीयन राशि में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष भुगतान की गई राशि वापस करने का उल्लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदकगण को वर्तमान फ्लैट के पेटे में मांग राशि का भुगतान कर, रजिस्ट्री के उपरांत आधिपत्य प्राप्त करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण 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 आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
 5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** आवेदकगण ने वर्तमान शिकायत अनावेदकगण द्वारा विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किये जाने तथा अनुचित रूप से

जी.एस.टी. राशि की मांग किये जाने का लेख करते हुये प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने उक्त शिकायत के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदकगण द्वारा जी.एस.टी. संबंधी चाही गई राहत हेतु सुनवाई करना प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं है। अतः अनावेदकगण ने शिकायत को निरस्त किये जाने योग्य बताया है। इस संबंध में यह महत्वपूर्ण तथ्य है कि अनावेदकगण द्वारा जी.एस.टी. की राशि की मांग प्रकोष्ठ भवन के संबंध में की गई है। अर्थात् जी.एस.टी. राशि संबंधी विवाद प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये प्रकोष्ठ भवन संबंधी संव्यवहार से संबंधित है। प्रमोटर व आबंटिती के मध्य रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में संव्यवहार से संबंधित विवादों का शीघ्र निराकरण करने हेतु अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण का गठन किया गया है। इस प्रकार उपरोक्त श्रेणी के विवादों का निराकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत आता है और अनावेदकगण द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदकगण को आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 के माध्यम से सेक्टर-16 में मकान क्रमांक-31/810 को आवेदकगण के आवेदन पर आबंटित किया है, जिसे अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण के आग्रह पर पत्र दिनांक 09.10.2017 के माध्यम से परिवर्तित कर एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-78/311 आबंटित किया गया। प्रकरण में यह भी अविवादित तथ्य है कि अनावेदकगण ने आवेदकगण से सहमति प्राप्त करने उपरांत आबंटन पत्र दिनांक 19.11.2019 के माध्यम से अपने प्रस्ताव अनुसार आवेदकगण को सेक्टर-16 में तृतीय तल पर स्थित प्लैट क्रमांक-33/311 आबंटित किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि आवेदकगण द्वारा राशि रूपये 8,58,500/- का भुगतान दिनांक 30.08.2018 तक करने उपरांत भी, आवेदकगण को आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्लैट का आधिपत्य अप्राप्त है। अनावेदकगण ने पत्र दिनांक 07.01.2022 के माध्यम से रजिस्ट्री व आधिपत्य संबंधी कार्यवाही करने हेतु आवेदकगण को जी.एस.टी. राशि रूपये 71,931/- का भुगतान करने की सूचना दी है। परन्तु आवेदकगण ने जी.एस.टी. की मांग को अनुचित बताते हुये आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने तथा जी.एस.टी. भुगतान नहीं किये जाने संबंधी राहत चाही है। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्र तथा रिजार्डिन्डर में क्रमशः ब्याज राशि रूपये 8,500/- एवं रूपये 12,089/- की वसूली मण्डल द्वारा किये जाने का भी उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा मांग राशि का भुगतान किये जाने पर प्रश्नाधीन प्लैट की रजिस्ट्री व आधिपत्य सौंपने की प्रक्रिया को 2 माह के भीतर पूर्ण करने का लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदकगण से

नियमानुसार जी.एस.टी. की मांग किये जाने का भी लेख किया है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदकगण द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण आवेदकगण से ब्याज राशि रूपये 8,500/- प्राप्त करने तथा आवेदकगण को जमा राशि पर ब्याज राशि रूपये 12,089.82/- प्रदान करने का उल्लेख किया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भवन आबंटन हेतु अनावेदकगण द्वारा जारी भवन आबंटन की शर्तों व नियम के बिन्दु क्रमांक-27 में यह उल्लेखित है कि “..... केन्द्र शासन द्वारा यदि कोई अन्य शुल्क भारित किया जाता है, तो वह भी पृथक से देय होंगे।” इसी प्रकार आबंटन पत्र दिनांक 25.06.2016 की कंडिका-5 में भी आबंटिती द्वारा विभिन्न करों का भुगतान किये जाने का उल्लेख है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि आवेदकगण ने निर्माणाधीन फ्लैट को क्रय करने का सौदा किया है और किसी भी निर्माणाधीन मकान को क्रय करने पर जी.एस.टी. प्रावधानित है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा आवेदकगण से हुये संव्यवहार पर नियमानुसार जी.एस.टी. प्राप्त किया जा रहा है, जिसमें कोई हस्तक्षेप करना विधिसम्मत नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने निर्माण में हुये विलंब हेतु ब्याज राशि की मांग की है। इस संबंध में भवन आबंटन के नियम तथा शर्तों के बिन्दु क्रमांक-38 में यह उल्लेखित है कि “भवन का आधिपत्य 3 वर्ष 6 माह में अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जावेगा।” अर्थात् अनावेदकगण को आबंटन दिनांक 25.06.2016 से 3 वर्ष 6 माह के भीतर दिनांक 25.12.2019 तक प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था। अर्थात् अनावेदकगण ने मूल आबंटित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में अगस्त, 2022 तक लगभग 2 वर्ष 8 माह का विलंब किया है।

यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदकगण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान निर्माण में विलंब का कारण पर्याप्त पूंजी नहीं होना तथा कोविड-19 को बताया है। वर्तमान में अनावेदकगण द्वारा दो माह के भीतर प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य व रजिस्ट्री की कार्यवाही किये जाने का लेख किया गया है। परन्तु आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज दिलाये जाने की मांग की गई है। उक्त संबंध में इस तथ्य को भी उल्लेखित करना सुसंगत हो जाता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रधानमंत्री सह-मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत Affordable Housing श्रेणी में एल.आई.जी. आवास का निर्माण कर “ना लाभ ना हानि” के सिद्धांत पर भवनों का निर्माण व विक्रय किया जा रहा है। किरायेती दरों में आवास उपलब्ध कराने हेतु चलाई जा रही उक्त योजना के माध्यम से पात्रता के आधार पर ही आबंटितियों को आवास आबंटित किया जाता है। आवेदकगण को उक्त योजनांतर्गत 6.5 प्रतिशत की दर से बैंक से प्राप्त ऋण में भी रूपये 2,03,000/- का अनुदान वर्ष 2018 में प्राप्त हुआ है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत भुगतान संबंधी लेजर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने आवेदकगण को 7.5 प्रतिशत की दर से जमा राशि पर रूपये 12,089.82/-

ब्याज का भी लाभ दिया है। ऐसी परिस्थिति में जब आवेदकगण स्वयं शहरी गरीबों हेतु चलाई जा रही आवासीय योजनांतर्गत लाभ प्राप्त कर चुके हैं, तो उसे उन्हें पृथक से पुनः ब्याज का लाभ दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। चूँकि आवेदकगण को पात्रता के आधार पर आवास का आबंटन कर शासकीय योजनांतर्गत लाभ दिलाया गया है; इसलिये आवेदकगण को जी.एस.टी. की राशि का भुगतान कर रजिस्ट्री व आधिपत्य की कार्यवाही करानी चाहिये। इस प्रकार आवेदकगण, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार प्रतीत नहीं होते हैं।

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

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष