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

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01730**

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

श्रीमती अनिता कृपलानी, पति–गोलू राम जगत,
निवासी–बूढ़ी माता गली के पास,
आकाश मेडिकल गली पानी टंकी के पास,
पुराना राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .................... आवेदिका

विरूद्ध

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 आवेदिका।
(2) श्री अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''इन्द्रप्रस्थ फेस–2'', रायपुरा, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA270618000347

## आदेश
(दिनाँक–12/08/2022)

आवेदिका श्रीमती अनिता कृपलानी, पति–गोलू राम जगत, निवासी–बूढ़ी माता गली के पास, आकाश मेडिकल गली पानी टंकी के पास, पुराना राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट ''इन्द्रप्रस्थ फेस–2'' रायपुरा, रायपुर में प्रधानमंत्री आवास योजनांतर्गत एल.आई.जी. 2बी.एच.के. फ्लैट को क्रय करने हेतु दिनाँक 28.07.2016 को आवेदन प्रस्तुत किया था। इसके उपरांत अनावेदक ने लॉटरी के माध्यम से चयन कर फ्लैट क्रमांक–डी–112 आबंटित करने की सूचना पत्र दिनाँक 01.02.2017 के माध्यम से दी। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा उक्त आबंटन पत्र में अनुमानित मूल्य रूपये 7,33,000/– निर्धारित किये जाने का भी लेख किया है। आवेदिका ने उक्त सौदे के संबंध में ऋण लेकर अनावेदक को राशि रूपये 8,75,900/– का भुगतान भी

कर दिया। आवेदिका ने आगे बताया है कि अनावेदक से आधिपत्य सौंपने की मांग किये जाने पर अनावेदक द्वारा ज्ञापन दिनाँक 27.04.2022 के माध्यम से रूपये 37,388/– की मांग की जा रही है, जो न्यायसंगत नहीं है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के मकान के मूल्य में वृद्धि कर वास्तविक 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। आवेदिका 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। आवेदिका ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत फ्लैटों का निर्माण निर्धारित समयावधि तीन वर्ष में नहीं किया गया है। आवेदिका 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। आवेदिका ने अनावेदक के उक्त नियम को अनुचित व मनमानी करने की मंशा से बनाये जाने का उल्लेख भी किया है। आवेदिका ने अनावेदक के उक्त कृत्य से क्षति/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। आवेदिका ने निर्माण में हुये 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 आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि अनावेदक द्वारा 944 फ्लैट्स का निर्माण करने की उक्त योजना वर्ष 2016 में लाई गई थी। अनावेदक के अनुसार आवेदिका 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 उपरांत अनावेदक ने आवेदिका को पत्र दिनाँक 01.02.2017 के माध्यम से फ्लैट क्रमांक–डी–112, अनुमानित मूल्य रूपये 7,33,000/– को लॉटरी के माध्यम से आबंटित होने की सूचना दी थी। अनावेदक के अनुसार आवेदिका ने सौदे हेतु कुल रूपये 8,75,900/– का ही भुगतान किया है। अनावेदक ने फ्लैट के मूल्य में वृद्धि उपरांत मूल्य रूपये 8,04,656/– आने पश्चात् पत्र दिनाँक 27.04.2022 के माध्यम से सौदे की शेष राशि, जी.एस.टी.,

सरचार्ज, रखरखाव शुल्क सहित रूपये 37,388/– का भुगतान करने की सूचना आवेदिका को दी है। अनावेदक ने आबंटन के समय ही अंतिम किश्त के साथ वास्तविक मूल्य की राशि, सर्विस टैक्स, रखरखाव शुल्क देय होने की सूचना आवेदिका को देने का भी लेख किया है। अनावेदक ने आबंटन संबंधी नियम व शर्तों का उल्लेख करते हुये बताया है कि फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्षों के भीतर या निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाना नियमों में उल्लेखित है। अनावेदक के अनुसार प्रदेश में लोकसभा चुनाव व इसके पश्चात् कोविड–19 महामारी के कारण कामगारों की अनुपलब्धता से कार्य विलंबित हुआ है। उक्त कारणों से हुये विलंब हेतु अनावेदक को उत्तरदायी बताना विधिसम्मत् व उचित नहीं है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि राशि का भुगतान करने में विलंब होने पर 15 प्रतिशत की दर से सरचार्ज देय होना भी आबंटन पत्र में उल्लेखित है। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने नियमानुसार ही जी.एस.टी. व अन्य शुल्क भारित कर आवेदिका को अंतिम मूल्य के संबंध में सूचित करने का लेख किया है। अनावेदक ने वर्तमान में योजना का विकास कार्य पूर्ण होने का उल्लेख करते हुये आवेदिका द्वारा मांग पत्र अनुसार राशि का भुगतान करने पर नियमानुसार रजिस्ट्री की कार्यवाही करने का लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि आबंटन पत्र दिनाँक 01.02.2017 के द्वितीय पृष्ठ में अंतिम किश्त व विभिन्न शुल्कों के भुगतान के संबंध में स्पष्ट उल्लेख है। साथ ही उक्त पत्र में दो किश्तों का भुगतान नहीं किये जाने पर आबंटन निरस्त किये जाने तथा पंजीयन शुल्क में 10 प्रतिशत की कटौती कर शेष राशि वापस किया जाना उल्लेखित है। इसी प्रकार केन्द्रीय कानून के आधार पर ही जी.एस.टी. लगाये जाने का भी उल्लेख अनावेदक ने किया है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त आधार पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकार करने तथा फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु आवेदिका को समुचित कार्यवाही करने हेतु निर्देशित 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। 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 होते हैं :–

   1. क्या विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
   2. क्या आवेदिका, विवादित फ्लैट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका 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 आवेदिका को प्रथम तल पर स्थित फ्लैट क्रमांक—112, ब्लॉक—डी आबंटित किया गया है। आवेदिका के अनुसार वह विवादित फ्लैट के पेटे में रूपये 8,75,900/— का भुगतान कर चुकी है। आवेदिका ने वर्तमान आवेदन, अनावेदक द्वारा प्रेषित ज्ञापन दिनाँक 27.04.2022 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। आवेदिका 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 आवेदिका से विवादित सौदे हेतु रूपये 8,75,900/— ही प्राप्त होने का लेख किया है और प्रोजेक्ट के आबंटन नियम व शर्तों का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि फ्लैट का आधिपत्य 3 वर्ष अथवा निर्माण कार्य पूर्ण होने पर दिया जाना है। अनावेदक ने राज्य में हुये चुनाव व कोविड—19 वैश्विक महामारी के कारण कामगारों की अनुपलब्धता से हुये विलंब हेतु स्वयं के उत्तरदायी नहीं होने का लेख करते हुये बताया है कि वर्तमान में योजना पूर्ण है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक ने आवेदिका को पत्र दिनाँक 01.02.2017 के माध्यम से आबंटन की सूचना दी 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 आवेदिका को जारी आबंटन सूचना दिनाँक से 3 वर्ष की गणना की जाये, तो अनावेदक को दिनाँक 01.02.2020 तक विवादित फ्लैट का आधिपत्य सौंपना था, जो अनावेदक ने प्रदाय नहीं किया है। लेकिन यह भी महत्वपूर्ण तथा सर्वविदित तथ्य है कि मार्च, 2020 से वैश्विक महामारी कोविड—19 के कारण कामगारों की अनुपलब्धता से समस्त रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का कार्य विपरीत रूप से प्रभावित रहा है। इसके साथ—साथ अनावेदक (जो कि एक शासकीय संस्थान है) ने लोकसभा चुनावों के कारण भी कार्य प्रभावित होने का उल्लेख किया है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह माना जा सकता है कि अनावेदक द्वारा किया गया विलंब सद्भाविक है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि फ्लैट हेतु आवेदन करते समय फ्लैट का अनुमानित मूल्य रूपये 7,33,000/— उल्लेखित है, जिसमें आबंटन की शर्तों के अनुरूप जी.एस.टी. व रखरखाव शुल्क पृथक से देय है। आवेदिका ने स्वयं स्वीकार किया है कि उसने केवल रूपये 8,75,900/— का ही भुगतान किया है। यदि प्रमोटर द्वारा सूचित किये जाने उपरांत भी 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 आवेदिका आधिपत्य में हुये विलंब हेतु कोई ब्याज राशि प्राप्त करने की हकदार नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदिका ने पंजीयन शुल्क सहित अनावेदक को रूपये 8,75,900/– 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 रूपये 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 आवेदिका को प्रदान की है। इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य उत्पन्न विवाद के संबंध में अनावेदक द्वारा जारी ज्ञापन दिनाँक 27.04.2022 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 | 2,047/– |
| 4. | रखरखाव शुल्क एकमुश्त 7.5 % फ्लैट की वास्तविक मूल्य पर | 60,349/– |
| 5. | सरचार्ज/ब्याज | 3,330/– |
| | **कुल योग** | **9,13,228/–** |
| | भुगतान की गई राशि (–) | 8,75,900/– |
| 6. | अन्तर की राशि | 37,388/– |

आवेदिका 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 आवेदिका को वास्तविक मूल्य के बारे में पृथक से सूचना दिये जाने का उल्लेख आबंटन पत्र में वर्ष 2017 में ही किया है। उक्त आधार पर ही अनावेदक ने वर्ष 2022 में आवेदिका 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 आवेदिका 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 लगाये जाने का उल्लेख किया गया 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 जी.एस.टी. संबंधी केन्द्रीय कानून में प्रावधानित है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा आवेदिका को जी.एस.टी./जी. एस.टी. ऑन बैलेंस की राशि के भुगतान में छूट दिलाया जाना विधिसम्मत् प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार 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 किश्तों 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। 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