



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01787

— समक्ष —

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

श्री सुनील कुमार शर्मा, पिता—श्री आई.पी. शर्मा,  
निवासी—38, मारुती विहार, जी.ई.रोड,  
महोबा बाजार, 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 अभिषेक अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—09 / 11 / 2022)

आवेदक श्री सुनील कुमार शर्मा, पिता—श्री आई.पी. शर्मा, निवासी—38, मारुती विहार, जी.ई.रोड, महोबा बाजार, 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 निविदा के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक—ए-55 को रूपये 5,20,000/- का भुगतान कर दिनांक 03.01.2020 को आबंटित कराया था। इसके पश्चात् आवेदक ने दिनांक 14.07.2020 तक रूपये 8,00,000/- का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदक ने कोविड-19 के कारण राशि का भुगतान करने में विलंब होने के कारण समय-समय पर अनावेदक को सूचित करने का भी लेख किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि अनावेदक ने दिनांक 21.02.2021 तक रूपये 38,68,733/- का भुगतान करने अन्यथा पंजीयन राशि राजसात कर शेष राशि आवेदक के खाते में बिना ब्याज के वापस करने की सूचना दी। इसके उपरांत आवेदक ने उक्त सौदे के संबंध में दिनांक 07.07.2021 को एच.डी.एफ.सी.

से ऋण लेकर रुपये 38,68,733/- के स्थान पर रुपये 41,50,000/- का भुगतान अनावेदक को कर दिया तथा अनावेदक को शेष राशि रुपये 2,81,267/- को उसके पंजाब नेशनल बैंक के खाते में वापस करने का निवेदन किया। आवेदक ने बताया है कि अनावेदक ने दिनांक 10.08.2021 को उपरोक्त राशि रुपये 2,81,267/- राजसात किये जाने तथा भूखण्ड के पंजीयन हेतु ब्याज राशि रुपये 98,427/- के रूप में पृथक जमा करने की सूचना दी। आवेदक ने उक्त राशि जमा करने का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक द्वारा नियम व शर्तों के विरुद्ध रुपये 3,79,694/- ब्याज के रूप में प्राप्त किया है। इसके पश्चात् आवेदक ने रायपुर विकास प्राधिकरण के संबंधित क्लर्क के पास पंजीयन के संबंध में जानकारी प्राप्त करने पर आवेदक को पुनः गणना में गलती होने के कारण अतिरिक्त राशि जमा करने के लिये कहा गया। आवेदक ने इस संबंध में रायपुर विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष से संपर्क करने पर अनेकों बार जानकारी प्राप्त की गई तथा अनावेदक को लिखित आवेदन देकर निवेदन किया गया कि ब्याज के रूप में राशि प्राप्त की गई है, वह नियम एवं शर्तों के विरुद्ध है। आवेदक के अनुसार नियम व शर्तों में कहीं भी ब्याज का उल्लेख नहीं किया गया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा आवेदक को बताया गया है कि जी.एस.टी. राशि रुपये 76,688/- (ब्याज पर लगना है), रुपये 20,334/- तथा कोविड-19 के कारण प्रदान की गई छूट की राशि रुपये 26,015/-; अर्थात् कुल रुपये 1,23,038/- का भुगतान करने पश्चात् ही पंजीयन संभव है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि इस प्रकार नियम व शर्तों के विरुद्ध जाकर राशि वसूल किये जाने के कारण उसे मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने नियम व शर्तों के विरुद्ध प्राप्त की गई ब्याज राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने, भूखण्ड का पंजीयन करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का 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 यह लेख किया है कि आवेदक को निविदा के माध्यम से अनावेदक की योजना "इन्द्रप्रस्थ-2" में भूखण्ड क्रमांक-ए-55 दिनांक 03.01.2020 को आबंटित किया गया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने निविदा हेतु पंजीयन राशि रुपये 5,20,000/- तथा किश्त की राशि रुपये 8,00,000/- का भुगतान भी अपने कथनानुसार किया है। अनावेदक ने उल्लेख किया है कि उसने आवेदक को दिनांक 21.02.2021 को एच.डी.एफ.सी. से ऋण लेकर रुपये

41,50,000/- का भुगतान किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन करते हुये बताया है कि आवेदक को निविदा अनुसार राशि का भुगतान चार किशतों में करना था तथा आबंटन की नियम व शर्तों के अनुरूप भुगतान किये जाने में विलंब करने पर अनावेदक आबंटन निरस्त कर पंजीयन राशि राजसात करने का अधिकारी था। अनावेदक ने अपने अतिरिक्त कथन में यह भी उल्लेख किया है कि उसने दिनांक 13.01.2020 को आवेदक को पत्र प्रेषित कर भूखण्ड का मूल्य रूपये 51,88,733/- होने की सूचना दी थी। किन्तु आवेदक ने आबंटन की शर्तों के अनुरूप किशतों का भुगतान करने में विलंब किया है। अनावेदक कोविड-19 वैश्विक महामारी के कारण लगाये गये लॉकडाउन की वजह से त्रैमासिक किशत की राशि माह मार्च, 2021 से जून, 2021 की निर्धारित अवधि को 31 जुलाई, 2021 तक विस्तारित किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि आवेदक द्वारा चारों किशतों का भुगतान में विलंब किये जाने के कारण आवेदक पर रूपये 4,26,093/- ब्याज लगाया गया है, जिस पर जी.एस.टी. की राशि रूपये 76,688/- जोड़े जाने से भूखण्ड की कीमत रूपये 56,91,465/- हो गई है। जबकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 55,68,424/- बताई है। अनावेदक ने आवेदक को रूपये 1,23,029/- का भुगतान करने हेतु दिनांक 31.07.2022 को ज्ञापन प्रेषित करते हुये दिनांक 25.07.2022 तक राशि जमा कर विक्रय विलेख निष्पादित करने की सूचना दी थी। अनावेदक ने जी.एस.टी अधिनियम के प्रावधानों का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक द्वारा भूखण्ड के संबंध में सड़क, बिजली, पानी इत्यादि सुविधाओं का विकास सर्विस की परिभाषा में भी आता है। इसलिये आवेदक पर जी.एस.टी. काउंसिल की 14वीं मीटिंग दिनांक 19.05.2017 में निर्धारित दर के अनुरूप जी.एस.टी. लगाया गया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि यदि आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने उपरांत भूखण्ड क्रय किया जाता, तो उस पर जी.एस.टी. लागू नहीं होता। चूँकि प्रोजेक्ट आज दिनांक तक पूर्ण नहीं हुआ है; इसलिये उक्त सौदे के संबंध में जी. एस.टी. आकर्षित होता है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन शिकायत को अस्वीकार किये जाने तथा आवेदक को शेष राशि का भुगतान कर पंजीयन की 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। 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 होता है :-

- क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक को अनावेदक के प्रोजेक्ट “इन्द्रप्रस्थ फेस-2” में निविदा के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक-ए-55 दिनांक 03.01.2020 को आबंटित किया गया। प्रकरण में आबंटन पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड का मूल्य रुपये 51,88,733/- है, जिसका भुगतान दिनांक 03.01.2021 तक 4 किश्तों में किया जाना था। परंतु प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक ने जुलाई, 2021 में उक्त प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान किया है। अर्थात् आवेदक ने भुगतान में विलंब किया है। आवेदक ने विलंबित भुगतान के संबंध में अनावेदक द्वारा अधिरोपित व आवेदक द्वारा भुगतान की गई ब्याज राशि रुपये 3,79,694/- को मय ब्याज वापस दिलाये जाने, भुगतान हेतु शेष ब्याज व जी.एस.टी. राशि रुपये 1,23,038/- के भुगतान से छूट दिलाये जाने तथा भूखण्ड के पंजीयन हेतु अनावेदक को निर्देशित करने की राहत वर्तमान परिवाद में चाही है। आवेदक ने उक्त संबंध में अनावेदक द्वारा भूखण्ड के सौदे में अनुचित रूप से जी.एस.टी. लिये जाने तथा आबंटन की शर्तों के विपरीत ब्याज अधिरोपित किये जाने का भी उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में जी.एस.टी. अधिनियम अंतर्गत आवेदक द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय किये जाने के कारण प्रदान की जाने वाली सुविधाओं (रोड, बिजली, नाली आदि) के संबंध में नियमानुसार विलंबित अवधि हेतु केवल ब्याज राशि पर जी.एस.टी. लगाये जाने का लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण ब्याज राशि लगाये जाने का उल्लेख करते हुये बताया है कि उसने कोविड-19 के कारण भुगतान को निर्धारित अवधि को विस्तार कर दिनांक 31.07.2021 करते हुये ब्याज में छूट भी प्रदान की थी।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में आवेदक द्वारा अनावेदक कार्यालय से प्राप्त गणना पत्र सत्यापन दिनांक 01.06.2022 महत्वपूर्ण है। गणना पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण 12 प्रतिशत की दर से रुपये 4,26,043/- ब्याज राशि अधिरोपित की है तथा केवल उक्त ब्याज पर ही 18 प्रतिशत की दर से रुपये 76,688/- जी.एस.टी. लगाया है। उक्त राशियों को सम्मिलित करने उपरांत सौदे हेतु भुगतान योग्य कुल राशि (51,88,732 + 4,26,043 + 76,688 =) 56,91,462/- है, जिसमें से आवेदक ने रुपये 55,68,424/- का भुगतान किया है तथा रुपये 1,23,038/- भुगतान हेतु शेष है। अर्थात् अनावेदक ने केवल विलंबित भुगतान आबंटिती/आवेदक पर ब्याज लगाया है, जिसके संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 में भी प्रावधानित है। इसी प्रकार अनावेदक केवल विलंबित अवधि हेतु भुगतान योग्य ब्याज राशि पर ही जी. एस.टी. अधिरोपित कर रहा है, जो प्रश्नाधीन भूखण्ड का निर्धारित सौदा मूल्य नहीं है। अनावेदक, आवेदक द्वारा शेष राशि रुपये 1,23,038/- का भुगतान किये जाने

पर प्रश्नाधीन भूखण्ड का पंजीयन करने हेतु भी तैयार है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने सौदे के संबंध में ब्याज/जी.एस.टी. की मांग करते हुये कोई अनुचित/नियम विरुद्ध कार्य नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। निष्कर्षतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

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

सही/—  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही/—  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष