



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02422

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चन्द खण्डेलवाल,
निवासी—गोकुलपुर, रूद्री रोड,
शिवाजी नगर, जिला—धमतरी (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) संपदा अधिकारी,
 - (2) कार्यपालन अभियंता,
छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल,
पता—पंचम तल, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, सेक्टर—27
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000487

आदेश

(दिनांक—28 / 10 / 2024)

आवेदक श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चन्द खण्डेलवाल, निवासी—गोकुलपुर, रूद्री रोड, शिवाजी नगर, जिला—धमतरी (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा छ.ग. गृह निर्माण मण्डल से प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना, नवा रायपुर अंतर्गत एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन अंतरिम आबंटन आदेश दिनांक 25.06.2016 अनुसार सेक्टर—16/8एफ में भू-संपदा बी.एल.—34/804 के लिये नया रायपुर में आबंटित कराकर पूर्ण भुगतान कर दिया गया है। संप्रवर्तक द्वारा उक्त भवन को सेक्टर—16/1 फ्लोर बी.एल.—33/104 में परिवर्तन कर दिनांक 19.01.2024 को आवेदक को सौंपा गया

है। उक्त मकान को क्रय करने पर निम्नानुसार कमियाँ प्रदर्शित हो रही है, जिसे संबंधित विभाग द्वारा दूर नहीं किये जाने के फलस्वरूप माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि उक्त कमियों का न्यायसंगत दूर करने हेतु अनुग्रहित करें।

आवेदक का आवेदन है कि सौंपे गये मकान हेतु पार्किंग एरिया का चिन्हांकन नहीं किया गया है। उक्त ब्लॉक में 128 प्लैट हैं, ग्राउंड फ्लोर पार्किंग हेतु निर्धारित है, किन्तु किस स्थान पर कौन से प्लैट के रहवासी अपने वाहन को पार्क करने के लिये क्षेत्र का चिन्हांकन नहीं किया गया है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा संपदा अधिकारी को दिनांक 24.01.2024 को पत्र प्रेषित कर पार्किंग स्थल का चिन्हांकन करने हेतु निवेदन किया गया था, परन्तु आज दिनांक तक किसी भी प्रकार से पार्किंग चिन्हांकित नहीं किया गया है। छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा आबंटित भवन दिनांक 25.06.2016 से 03 वर्ष 06 माह तक पूर्ण कर प्रदान किया जाना था, परन्तु विभाग द्वारा 07 वर्ष 06 माह 24 दिन पश्चात् दिनांक 19.01.2024 को भवन सौंपा गया है। आवेदक द्वारा आबंटित भवन के विरुद्ध पूर्ण भुगतान किया जा चुका है। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आवेदक द्वारा इंडियन बैंक से होम लोन लिया गया है। उक्त लोन में रूपये 2,50,000/- तक की सब्सिडी का प्रावधान है। परन्तु उक्त बैंक द्वारा आवेदक को दिनांक 12.10.2018 को रूपये 61,561/- की सब्सिडी प्रदान की गई है। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत सब्सिडी की शेष राशि आवेदक को प्रदान नहीं की गई है। हाउसिंग बोर्ड से चर्चा करने पर कहा गया है कि बैंक से सब्सिडी प्राप्त होगी, बैंक से चर्चा करने पर कहा गया है कि हाउसिंग बोर्ड से सब्सिडी प्राप्त होने पर दिया जावेगा। ऐसा प्रतीत होता है कि बैंक तथा हाउसिंग बोर्ड सब्सिडी प्रदान करने हेतु सार्थक कार्यवाही नहीं किये जाने के फलस्वरूप 07 वर्ष व्यतीत होने के उपरांत भी सब्सिडी आज दिनांक तक अप्राप्त है, जिसके संबंध में लगातार बैंक से संपर्क किये जाने के पश्चात् भी आज दिनांक तक कोई लाभ प्राप्त नहीं हुआ है, जिससे आवेदक को प्रधानमंत्री आवास योजना का पूर्ण लाभ प्राप्त नहीं हो रहा है। अनावेदक द्वारा आबंटन पत्र जारी दिनांक 25.06.2016 के समय किसी भी प्रकार से जी.एस.टी. लागू नहीं था। जी.एस.टी. लागू होने के उपरांत विभाग द्वारा लिये गये इनपुट टैक्स क्रेडिट का लाभ उपभोक्ता को दिये जाने का प्रावधान जी.एस.टी. एक्ट 171 में निहित है, ताकि उपभोक्ता को अत्यधिक टैक्स भार न पड़े। परन्तु विभाग द्वारा पूरी राशि पर जी.एस.टी. राशि 71,931/- वसूल किया गया है।

आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार आबंटित भन सौंपने में विलंब करने के फलस्वरूप विलंब अवधि का ब्याज राशि 4,40,352/- दिलवाये जाने हेतु तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(za) (ii) अनुसार विलंब अवधि का ब्याज दिलवाये जाने हेतु का

अनुरोध किया गया है। सौंपे गये भवन हेतु पार्किंग स्थल चिन्हांकित करने हेतु तथा प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत शेष राशि 1,68,000/- दिलवाये जाने हेतु अनुरोध किया गया है। जी.एस.टी. के विरुद्ध अतिरिक्त वसूल की गई राशि को वापस दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध चाहा गया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन की सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय प्राधिकरण को नहीं है। आवेदक द्वारा जिन आधारों पर आवेदन प्रस्तुत किया गया है, वह माननीय प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई की विषयवस्तु नहीं है। आवेदक द्वारा पूर्व में भी उपरोक्त संबंध में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसका निराकरण हो चुका है। आवेदक को माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के आदेश अनुसार आदेशित राशि वापस की जा चुकी है तथा मकान का आधिपत्य भी पूर्ण संतुष्टि में लिया जा चुका है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन बिना किसी कारण के अनावेदकगण को परेशान करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदकगण केन्द्र सरकार एवं राज्य शासन के महात्वाकांक्षी योजना "सबके लिये आवास" के तहत शहरी गरीबों को किफायती दरों पर आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य हेतु नवा रायपुर, अटल नगर स्थित सेक्टर-16, 30 एवं 34 में प्रधानमंत्री सह मुख्यमंत्री आवास योजनांतर्गत 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. एवं 3984 नग एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों का निर्माण कार्य फरवरी, 2016 में प्रारंभ किया गया। निर्माण प्रारंभ होने के पश्चात् मई, 2024 के स्थिति में 3984 नग एल.आई.जी. के विरुद्ध 1119 एवं 2312 नग ई.डब्ल्यू.एस. के विरुद्ध 1717 नग भवनों का आबंटित किया गया है। आवेदकगण द्वारा भवन पंजीयन हेतु दिनांक 14.03.2016 को आवेदन शुल्क राशि 300/- जमा कर आवेदन मय भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों सह हस्ताक्षर कर मण्डल कार्यालय में प्रस्तुत किया गया है। तत्पश्चात् दिनांक 14.03.2016 को भवन पंजीयन हेतु आवेदन पत्र मय पंजीयन शुल्क रूपये 30,000/- प्राप्त कर कार्यालय के पत्र दिनांक 25.06.2016 के द्वारा ऑनलाईन लॉटरी के माध्यम से सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन आठवाँ तल पर भवन क्रमांक-32/806, आबंटित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा पंजीयन राशि रूपये 30,000/- प्रथम किश्त दिनांक 23.09.2016 का राशि रूपये 1,70,000/-, द्वितीय किश्त दिनांक 02.01.2017 को रूपये 1,70,000/-, तृतीय किश्त दिनांक 03.04.2017 को रूपये 1,20,000/-, चतुर्थ किश्त दिनांक

02.08.2018 को रूपये 1,20,000/-, पंचम किश्त दिनांक 23.05.2019 को रूपये 2,40,000/- , इस प्रकार कुल राशि रूपये 8,50,000/- आवेदक द्वारा जमा कराया गया है।

पूर्व में आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण में दर्ज प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2021-01542 में पारित आदेश दिनांक 09.02.2022 एवं भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर में अपीलीय प्रकरण क्रमांक-135/2023 में पारित आदेश दिनांक 16.05.2023 द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक-6 दिनांक 15.03.2011 के अनुसार आवेदक निर्धारित समयावधि के छह माह पश्चात् विलंब अवधि हेतु मण्डल में जमा राशि का 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने हेतु पात्र है। अतः रूपये 8,50,000/- पर दो वर्ष एक माह की विलंबित अवधि हेतु 7.5 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि रूपये 1,32,812/- आवेदक को दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे एवं अनावेदक क्रमांक-1 छह माह के भीतर आबंटित प्लैट को निःशुल्क परिवर्तित कर आवेदक के पक्ष में पूर्णतः निर्मित अन्य समकक्ष प्लैट का रजिस्ट्री बैनामा/लीज डीड निष्पादित कर आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे, निर्देशित किया जाता है। निर्देशानुसार मण्डल द्वारा ब्याज राशि रूपये 1,32,812/- सहित भवन परिवर्तन कर सेक्टर-16 में एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/104 परिवर्तन कर आवेदक को आधिपत्य दिया जा चुका है। आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 26.09.2020 के माध्यम से पत्र प्रस्तुत कर लेख किया गया कि सेक्टर-16 में आबंटित एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-34/804 के लिये इलाहाबाद बैंक, शाखा-धमतरी से प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत फाईनेन्स कराया गया है, जिसके तहत विगत 02 वर्षों से बैंक द्वारा सब्सिडी प्रदान नहीं की जा रही है, जिससे आवेदक के लोन खाते में अत्यधिक देनदारी प्रदर्शित हो रही है तथा प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत सब्सिडी का लाभ प्राप्त नहीं हो रहा है। तत्संबंध में मण्डल कार्यालय द्वारा कार्यालयीन पत्र दिनांक 02.12.2020 के माध्यम से आवेदक को अवगत कराया गया कि उक्त भवन से आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी का प्रावधान है। ब्याज सब्सिडी के संबंध में सी.ए. बत्रा दीपक एसोसिएट द्वारा इलाहाबाद बैंक, शाखा-धमतरी के ब्रांच मैनेजर को हाउसिंग लोन एकाउंट में ब्याज सब्सिडी जमा होने की जानकारी दी गई है एवं शेष ब्याज सब्सिडी जल्द प्रदान की जायेगी।”

कार्यालयीन पत्र दिनांक 29.05.2023 के माध्यम से आवेदक को अवगत कराया गया है कि भौतिक प्रगति अनुसार प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-34/804 का निर्माण कार्य आठवाँ तल तक पूर्ण हो गया है एवं फिनिशिंग कार्य शेष है। वर्तमान में सेक्टर-16 ब्लॉक नं.-33 का निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है, जिसकी रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही प्रारंभ है एवं सेक्टर-16 ब्लॉक नं.-31 का निर्माण कार्य पूर्ण कर फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है, जिसमें रिक्त भवन में भवन

परिवर्तन समकक्ष तल में चाहते हैं, तो इलाहाबाद बैंक, धमतरी का अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं सहमति पत्र प्रस्तुत करें, ताकि अग्रिम कार्यवाही किया जा सके। आवेदक द्वारा भवन परिवर्तन हेतु दिनांक 06.06.2023 को आवेदन प्रस्तुत कर निवेदन प्रथम तल पर भवन परिवर्तन करने सहमति दी गई, जिसके तारतम्य में मण्डल कार्यालय द्वारा पत्र दिनांक 11.07.2023 के द्वारा आबंटिती को अवगत कराया गया है कि सेक्टर-16 में आबंटित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-34/604 के स्थान पर रिक्त प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/104 में भवन परिवर्तन करने हेतु राशि रूपये 50 का नॉन ज्युडिशियल स्टॉम्प में सहमति पत्र एवं इलाहाबाद बैंक, शाखा धमतरी का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करें, ताकि अग्रिम कार्यवाही किया जा सके। आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 20.08.2023 के माध्यम से भवन परिवर्तन हेतु सहमति इलाहाबाद बैंक मर्जर इंडियन, शाखा-धमतरी का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया, जिस पर नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करते हुये कार्यालय के पत्र दिनांक 05.10.2023 के द्वारा सेक्टर-16 के एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/104 में भवन परिवर्तन कर आबंटित किया गया एवं शाखा प्रबंधक, इलाहाबाद बैंक, शाखा-धमतरी को सूचित किया गया कि आबंटित प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-34/804 को परिवर्तन कर प्रकोष्ठ भवन क्रमांक-33/104 का परिवर्तन आदेश की प्रति बैंक के अभिलेखों में परिवर्तन एवं संशोधन की कार्यवाही हेतु प्रेषित की गई। आवेदक को इस कार्यालय के पत्र दिनांक 11.10.2023 के माध्यम से आबंटित प्रकोष्ठ भवन के विरुद्ध जी.एस.टी. राशि भुगतान करने बाबत लेख किया गया है कि "भारत सरकार के वित्त मंत्रालय के द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 25.01.2018 अनुसार मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत निर्मित/निर्माणाधीन एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों हेतु जी.एस.टी. की दर से 8 प्रतिशत है, जिसके अनुसार जी.एस.टी. के मद में राशि रूपये 79,931/- जमा करे, ताकि भवन की रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही की जा सके।" जिसके तारतम्य में आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 04.12.2023 के माध्यम से लेख किया गया कि छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर अपीलीय प्रकरण क्रमांक-135/2023 में दिये गये आदेशानुसार वकील फीस रूपये 7,000/- लेना शेष है। चर्चा अनुसार जी.एस.टी. के विरुद्ध आपको देय राशि रूपये 71,931/- मांग जी.एस.टी. राशि के विरुद्ध रूपये 64,931/- का धनादेश दिनांक 04.12.2023 को प्रस्तुत कर आबंटित भवन में निर्माण कार्य से संबंधित कार्य सेनेटरी फिटिंग कार्य, रंग पोताई का कार्य, विद्युत फिटिंग का कार्य आदि अपूर्ण कार्य तथा उक्त अपार्टमेंट तक का पहुँच मार्ग निर्माण कार्य पूर्ण करते हुये आवेदक के पक्ष में उक्त भवन की रजिस्ट्री कराकर आधिपत्य सौंपने की तत्काल कार्यवाही करे। उक्त आबंटित प्रकोष्ठ भवन का लीजडीड दिनांक 12.12.2023 को निष्पादित किया गया है एवं कार्यालयीन पत्र दिनांक 16.01.2024 के

माध्यम से आधिपत्य आदेश जारी किया गया एवं आबंटिती को संतुष्टि के साथ दिनांक 19.01.2024 को उक्त प्रकोष्ठ भवन का भौतिक आधिपत्य सौंपा गया।

आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 24.01.2024 के माध्यम से लेख किया गया है कि उक्त भवन के लिये पार्किंग हेतु स्थान आरक्षित नहीं किया गया है, उक्त संबंध में भवन आबंटन संबंधी नियम/शर्तों की कंडिका-16 अनुसार जहाँ प्रकोष्ठ भवनों में भूतल पर कवर्ड पार्किंग का प्रावधान रखा गया है, उसका उपयोग संबंधित ब्लॉक के आबंटिती सामूहिक रूप से बिना विवाद करेंगे" पूर्व में ही सूचित किया गया है। छ.ग. शासन आवास एवं पर्यावरण विभाग मंत्रालय के आदेश दिनांक 11.03.2015 के अनुसार नया रायपुर में राज्य प्रवर्तित मुख्यमंत्री आवास योजना के पात्रता नियम/शर्तों की कंडिका-20 अनुसार "राज्य शासन योजना के अंतर्गत एल. आई.जी. हेतु रूपये 50,000/- प्रति हितग्राही के मान से भवन निर्माण हेतु अनुदान के रूप में उपलब्ध करायेगा तथा कंडिका-26 अनुसार "उक्त योजना हेतु हितग्राहियों को भारत सरकार द्वारा निर्धारित बैंक से ऋण राशि प्राप्त करने पर देय ब्याज पर अनुदान की पात्रता होगी।" चूंकि ब्याज पर अनुदान राशि संबंधित बैंक द्वारा दी जाती है। अतः मण्डल द्वारा ब्याज राशि पर अनुदान के संबंध में विलंब की स्थिति में मण्डल द्वारा क्षतिपूर्ति के रूप में अतिरिक्त राशि नहीं दी जा सकती है। यह बात विशेष रूप से अस्वीकार है कि आवेदक किसी भी प्रकार से कोई ब्याज राशि तथा अन्य अनुतोष पाने का अधिकारी है। स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक को आबंटित भवन सेक्टर-16 के भवन क्रमांक-34/801 के स्थान पर सेक्टर-16 के ब्लॉक 33 के रिक्त भवनों में से भवन क्रमांक-33/104 परिवर्तन कर आबंटित किया गया है तथा भवन की लीजडीड निष्पादित किया जाकर आबंटिती के संतुष्टि के साथ भवन का भौतिक आधिपत्य दिनांक 19.01.2024 को सौंपा गया है। इस कारण से आवेदक किसी भी प्रकार से कोई सहायता पाने का अधिकारी नहीं है। स्पष्ट किया जाता है कि आवेदक किसी भी प्रकार से कोई अंतरिम क्षतिपूर्ति राशि पाने का अधिकारी नहीं है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन माननीय प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है और निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
- 3(i) क्या अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया एवं आवेदक किसी प्रकार ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है? यदि हाँ तो कितना?
- 3(ii) क्या आवेदक का आवेदन अनुसार चिन्हांकित पार्किंग स्थल प्राप्त करने का अधिकारी है?
- 3(iii) क्या आवेदक अनावेदक से शासन द्वारा प्रदत्त किसी प्रकार कोई अनुदान राशि प्राप्त करने की पात्रता रखता है?
- 3(iv) क्या आवेदक से अनावेदक द्वारा अतिरिक्त जी.एस.टी. की राशि प्राप्त की गई है? यदि हाँ, तो कितनी और कितनी राशि आवेदक को वापसी योग्य है?
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01** क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? **के विनिश्चयन का आधार:-** अनावेदक द्वारा भू-संपदा प्रोजेक्ट प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास, नवा रायपुर, अटल नगर के अधीन अनावेदक से भू-संपदा एल.आई.जी. भवन 16/8, बीएल-34/804, के लिये प्रतिफल प्राप्त कर बुकिंग किया गया, अतः अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदक आबंटिती है। दोनों के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर संबंध है। आबंटन दिनांक से निर्धारित समयावधि में भू-संपदा का आधिपत्य प्रदान नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा-31 के अधीन आवेदन किया गया है, जिस पर प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2021-01542 दर्ज कर विचारण करते हुए दिनांक 09.02.2022 को आदेश पारित किया गया कि 06 माह के भीतर आवेदक के पक्ष में समकक्ष प्लैट का रजिस्ट्री विलेख निष्पादित कर अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपा जाए तथा दो माह के भीतर 1,32,812/- रुपये ब्याज राशि का भुगतान आवेदक को प्रदान किया जाए। उपर्युक्त आदेश से क्षुब्ध होकर अनावेदक द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-135/2023 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनांक 16.05.2023 को आदेश पारित करते हुए अनावेदक की अपील माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा निरस्त की गई। आवेदक द्वारा कतिपय अन्य बिंदुओं पर अधिनियम की धारा-31 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिस पर अनावेदक द्वारा आपत्ति व्यक्त की गई है, कि प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है एवं आवेदन का विषय वस्तु प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई की विषय वस्तु नहीं है। अनावेदक की यह आपत्ति स्वीकार योग्य नहीं है एवं व्यर्थ है। प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदन पर प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02** क्या आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2021-01542 में पारित आदेश दिनांक 09.02.2022 के परिपालन में अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य दिनांक 09.01.2024 को आवेदक को सौंपा गया है एवं आवेदक द्वारा दिनांक 11.05.2024 को अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध कतिपय बिंदुओं पर शिकायत की गई है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भारतीय मर्यादा अधिनियम, 1963 के सामान्य समय सीमा के तीन वर्ष के भीतर है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि प्रस्तुत आवेदन में काल सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03** क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

3(i)क्या अनावेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया?एवं आवेदक किसी प्रकार ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है? यदि हाँ तो कितना? के विनिश्चयन का आधार :- प्राधिकरण से आवेदक द्वारा अनुतोष की याचना की गई है कि उसे विलंब हेतु ब्याज सहित 4,40,352/- रुपये की राशि अधिनियम के अधीन निर्मित नियम की कंडिका-17 के अधीन प्रदान की जाए।

आवेदक का यह तर्क एवं आवेदन ग्राह्य योग्य नहीं है, प्राधिकरण द्वारा अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रश्नगत भू-संपदा के आधिपत्य सौंपने में हुए विलंब के लिये आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण क्रमांक M-PRO-2021-01542 संस्थित करते हुए दिनांक 09.02.2022 को आदेश पारित किया गया एवं विलंब हेतु ब्याज राशि दो माह के भीतर 1,32,812/- रुपये आवेदक के पक्ष में अनावेदक द्वारा भुगतान करने का आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा किसी प्रकार की कोई अपील अथवा याचिका माननीय अपीलीय अधिकरण या अन्य फोरम में प्रस्तुत नहीं की गई। आवेदक को अनावेदक द्वारा भू-संपदा का आधिपत्य सौंपने में हुए विलंब के लिये अनुतोष प्रदान किये जाने का प्रश्न प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित कर प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही दिनांक 09.02.2022 को आदेश पारित किया जा चुका है, अतः आवेदक की याचना इस संदर्भ में ग्राह्य योग्य नहीं है, मात्र इस अंश भाग को छोड़ जो माननीय अपीलीय अधिकरण के आदेशानुसार प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में अनावेदक द्वारा विलंब किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त आदेश से क्षुब्ध होकर माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील क्रमांक-135/2023 प्रस्तुत की गई, जिसे दिनांक 16.05.2023 को माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील निरस्त की गई एवं माननीय अपीलीय अधिकरण हेड नोट में निर्देश दिया गया "1. Ex-facie, one

sided, unfair and unreasonable provisions of an order will not be final and binding.

2.The allottee is entitled to get the interest for every month of delay till handing over the possession of an apartment, plot or building from promoter.”

अनावेदक द्वारा स्वीकार किया गया है कि आवेदक को दिनांक 19.01.2024 को भू-संपदा का आधिपत्य सौंपा गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.02.2022 से 06 माह के भीतर आधिपत्य सौंपे जाने का आदेश प्रदान किया गया था, अतः आवेदक 09 अगस्त, 2023 से 19 जनवरी, 2024 अर्थात् 06 माह हेतु अधिनियम की धारा-18 नियम-17 के अधीन एवं माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.05.2023 के परिपालन में ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखता है।

3(ii)क्या आवेदक आवेदन अनुसार चिन्हांकित पार्किंग स्थल प्राप्त करने का अधिकारी है? **के विनिश्चयन का आधार :-** भवन आबंटन संबंधी नियम एवं शर्त की कंडिका 16 में यह प्रावधान है कि “जहाँ प्रकोष्ठ भवनों में भूतल पर कवर्ड पार्किंग का प्रावधान रखा गया है, उसका उपयोग संबंधित ब्लॉक के आबंटिती सामूहिक रूप से बिना विवाद करेंगे।” आवेदन अधीन भू-संपदा परियोजना प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना के अंतर्गत है, यह कमजोर वर्ग के लिये शासन से अनुदान योजना के अधीन परियोजना है, अनुबंध/आबंटन आदेश में आवेदक के लिये पृथक से पार्किंग देने का कोई वचन अनावेदक द्वारा नहीं दिया गया है, अतः अनावेदक का यह जवाब स्वीकार योग्य है कि भूतल पर कवर्ड पार्किंग का उपयोग आबंटिती द्वारा सामूहिक रूप से बिना विवाद किये किया जाएगा। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा आवेदक को कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

3(iii)क्या आवेदक अनावेदक से शासन द्वारा प्रदत्त किसी प्रकार कोई अनुदान राशि प्राप्त करने की पात्रता रखता है? **के विनिश्चयन का आधार :-** प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजना के अधीन पंजीकृत भू-संपदा परियोजना में कोई अनुदान राशि शासन से संप्रवर्तक संस्था को प्राप्त नहीं होती है, अपितु आबंटिती द्वारा ऋणदाता वित्तीय संस्था से प्राप्त वित्तीय ऋण के ब्याज पर वित्तीय संस्थान को ब्याज अनुदान प्राप्त होता है, जिससे आबंटिती को वित्तीय संस्थान द्वारा अधिरोपित ब्याज पर राहत प्राप्त होती है एवं समायोजन होता है। आवेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि उसे 61,561/- रुपये की अनुदान राशि प्राप्त हो चुकी है, किंतु 2,50,000/- रुपये अनुदान का प्रावधान है, इसलिये शेष अनुदान राशि अनावेदक द्वारा प्रदान किया जाए, चूँकि अनुदान की राशि

संप्रवर्तक संस्था को प्राप्त नहीं होती है, अतः आवेदक का यह आवेदन कि उसे अनावेदक से अनुदान की शेष राशि प्रदान किया जाए ग्राह्य योग्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा जवाब में यह कहा गया है कि तत्संबंध में मण्डल कार्यालय द्वारा कार्यालयीन पत्र दिनांक 02.12.2020 के माध्यम से आवेदक को अवगत कराया गया कि उक्त भवन से आवास ऋण लेने पर केन्द्र सरकार द्वारा 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी का प्रावधान है। ब्याज सब्सिडी के संबंध में सी.ए. बत्रा दीपक एसोसिएट द्वारा इलाहाबाद बैंक, शाखा-धमतरी के ब्रांच मैनेजर को हाउसिंग लोन एकाउंट में ब्याज सब्सिडी जमा होने की जानकारी दी गई है एवं शेष ब्याज सब्सिडी जल्द प्रदान की जायेगी।”

चूँकि बैंक द्वारा ब्याज अनुदान की राशि संप्रवर्तक संस्था के भवन पूर्णता/आधिपत्य सौंपे जाने से संबंधित है, अतः आवेदक को प्राधिकरण द्वारा यह अनुतोष प्रदान किया जा सकता है कि अनावेदक को निर्देशित किया जाए कि प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य आवेदक को प्रदान किया जा चुका है, अस्तु ऋणदाता बैंक के पक्ष में अनावेदक द्वारा पत्राचार जारी किया जाए एवं आवेदक के पक्ष में शेष अनुदान राशि प्राप्त करने हेतु ऋणदाता बैंक से अनावेदक द्वारा अनुरोध किया जाए।

3(IV)क्या आवेदक से अनावेदक द्वारा अतिरिक्त जी.एस.टी. की राशि प्राप्त की गई है? यदि हाँ, तो कितनी और कितनी राशि आवेदक को वापसी योग्य है? **के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का आवेदन है कि अनावेदक द्वारा आवेदक से जी.एस.टी. के मद में 71,931/- रुपये वसूल किया गया है, जबकि आबंटन पत्र जारी दिनांक 25.06.2016 के समय किसी प्रकार कोई जी.एस.टी. लागू नहीं था, दिनांक 01.07.2017 से जी.एस.टी. लागू हुआ, जीएसटी अधिनियम की धारा-171 के अनुसार विभाग द्वारा लिए गए इनपुट टैक्स क्रेडिट का लाभ उपभोक्ता को प्राप्त होगा, किंतु इनपुट टैक्स क्रेडिट का समायोजन नहीं करते हुए आवेदक से अतिरिक्त राशि की वसूली की गई है, जो उसे वापिस दिलाई जाए। इस संबंध में अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि आवेदक को इस कार्यालय के पत्र दिनांक 11.10.2023 के माध्यम से आबंटित प्रकोष्ठ भवन के विरुद्ध जी.एस.टी. राशि भुगतान करने बाबत लेख किया गया है कि “भारत सरकार के वित्त मंत्रालय के द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 25.01.2018 अनुसार मुख्यमंत्री सह प्रधानमंत्री आवास योजना अंतर्गत निर्मित/निर्माणाधीन एल.आई.जी. प्रकोष्ठ भवनों हेतु जी.एस.टी. की दर से 8 प्रतिशत है, जिसके अनुसार जी.एस.टी. के मद में राशि रुपये 79,931/- जमा करे, ताकि भवन की रजिस्ट्री एवं आधिपत्य की कार्यवाही की जा सके।” जिसके तारतम्य में आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 04.12.2023 के माध्यम से लेख किया गया कि छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर अपीलीय

प्रकरण क्रमांक-135/2023 में दिये गये आदेशानुसार वकील फीस रूपये 7,000/- लेना शेष है। शेष राशि आवेदक द्वारा जमा की गई है।

तर्क के दौरान आवेदक द्वारा तर्क किया गया कि जी.एस.टी. अधिनियम की धारा-15(e) में प्रावधान है, कि "subsidies directly linked to the price excluding subsidies provided by the Central Government and State Governments."

चूँकि दिनांक 25.06.2016 को ऋण के लिए प्रमाण पत्र में निर्माण की लागत राशि 9,50,000/- रूपये बताई गई है तथा राज्य सरकार का अनुदान उपभोक्ता के लिये 1,00,000/- रूपये प्राप्त होना बताया गया है और यह दस्तावेज अनावेदक द्वारा ही प्रस्तुत किया गया है, अतः जी.एस.टी. की गणना 8,50,000/- रूपये की राशि पर होगी, न कि 9,50,000/- रूपये की जो कि त्रुटिपूर्ण गणना अनावेदक द्वारा की गई है, अतः आवेदक से अधिक वसूल की राशि वापसी योग्य है।

आवेदक द्वारा यह भी तर्क किया गया कि भारत सरकार वित्त मंत्रालय राजस्व विभाग (टैक्स शोधन इकाई) के परिपत्र दिनांक 07.05.2019 नई दिल्ली के FAQ on real estate-reg. के कंडिका-01 What are the rates of GST applicable on construction of residential apartments?

Description	Effective rate of GST (after deduction of values of land)
Construction of Affordable residential Apartments	1% without ITC on total consideration
Construction of residential apartments other than affordable residential apartments	5% without ITC on total consideration

The above rates are effective from 01.04.2019 and are applicable to construction of residential apartments in a project which commences on or after 01.04.2019 as well as in on-going projects. However, in case of on-going project, the promoter has an option to pay GST at the old rates, i.e. at the effective rate of 8% on affordable residential apartments and effective rate of 12% on other than affordable residential apartments and consequently, to avail permissible credit of inputs taxes; in such cases the promoter is also expected to pass the benefit of the credit availed by him to the buyers.

4Does a promoter or a builder has Yes, but such an option is available in

option to pay tax at old rates of 8% & 12% with ITC?

the case of an ongoing project. In case of such a project, the promoter or builder has option to pay GST at old effective rate of 8% and 12% with ITC

To continue with the old rates, the promoter/builder has to exercise one time option in the prescribed form and submit the same manually to the jurisdictional commissioner by the 10th of May, 2019

However, in case where a promoter or builder does not exercise option in the prescribed form, it shall be deemed that he has opted for new rates in respect of ongoing projects and accordingly new rate of GST i.e. 5%/1% shall be applicable and all the provisions of new scheme including transitional provisions shall be applied.

There is no such option available in case of projects which commence on or after 01.04.2019. Construction of residential apartments in projects commencing on or after 01.04.2019 shall compulsorily attract new rate of GST@1% or 5% without ITC. के अनुसार पाँच प्रतिशत की दर से गणना करते हुए 8,50,000/- रूपये पर जी.एस.टी. की गणना कर आवेदक से राशि अनावेदक द्वारा प्राप्त करना था, किंतु अनावेदक द्वारा 9,50,000/- रूपये पर 8 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. आवेदक से प्राप्त की गई है, अतः आवेदक से अनावेदक द्वारा अतिरिक्त वसूली की राशि प्राधिकरण द्वारा वापिस कराई जाए।

अनावेदक का तर्क है कि संस्था के सी.ए. द्वारा सही गणना कर जी.एस.टी. अधिरोपित की गई है, इस संबंध में संस्था के विशेषज्ञों द्वारा भारत सरकार के अधिसूचना दिनांक 25.01.2018 के आधार पर जी.एस.टी. की राशि आवेदक से वसूल की गई है। अनावेदक एक अर्द्धशासकीय संस्था है, जिसका उद्देश्य लाभ प्राप्त करना नहीं है, आवेदक से वसूल की गई जीएसटी की राशि जीएसटी मद में शासन के पक्ष में जमा की जा चुकी है, संस्था के पास नहीं है। अतः संस्था की कोई देनदारी आवेदक के पक्ष में नहीं बनती है।

प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विद्वान अभिभाषक को अवसर प्रदान किया गया। कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए गए भारत सरकार के FAQ दिनांक 07.05.2019 एवं जी.एस.टी. अधिनियम की धारा-15 के जवाब में यदि कोई दस्तावेज अथवा न्याय दृष्टांत प्रस्तुत करना चाहे, तो उनके द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता है। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने के प्रति अनिच्छा व्यक्त की गई।

प्राधिकरण के समक्ष विचारण प्रश्न यह उपस्थित हुआ है कि जी.एस.टी. मद में अतिरिक्त वसूल की गई राशि क्या आवेदक अनावेदक से प्राप्त करने का अधिकारी है? अथवा अनावेदक के तर्क अनुसार आवेदक को जीएसटी के सक्षम प्राधिकरण के समक्ष उचित रीति से याचना करनी चाहिए। प्राधिकरण का यह अभिमत है कि संस्था के पास विषय वस्तु विशेषज्ञ है, आवेदक कोई स्वतः कोई विषय वस्तु विशेषज्ञ नहीं है। जीएसटी मद की राशि अनावेदक प्रमोटर द्वारा आवेदक आबंटिती से वसूल की गई है। यदि त्रुटिपूर्ण गणना कर राशि वसूल की गई है, उसके रिफंड के लिये आबंटिती को दायित्वाधीन करना उचित प्रतीत नहीं होता है। यह जिम्मेदारी प्रमोटर को उठाना होगा। अतः आवेदक अनावेदक से अतिरिक्त वसूल की गई जी.एस.टी. की राशि वापस प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है।

दिनांक 25.09.2024 को प्रकरण आदेशार्थ नियत था, किन्तु प्राधिकरण द्वारा न्यायहित में अनावेदक को स्पष्ट करने कहा गया कि क्या अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. इनपुट टैक्स क्रेडिट जी.एस.टी. विभाग को क्लेम किया गया है, यदि हाँ, तो कितना किस दर से ? दिनांक 09.10.2024 को अनावेदक विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष जानकारी प्रस्तुत की गई कि अनावेदक द्वारा इनपुट टैक्स क्रेडिट क्लेम किया है, किन्तु किस दर से क्लेम किया गया है, इसकी जानकारी नहीं है। स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा आबंटिती के प्रति कर्तव्य में उदासीनता एवं लापरवाही बरती जा रही है और आबंटिती अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है।

7. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
 1. अनावेदकगण 45 दिवस के भीतर प्रश्नगत भू-संपदा का आधिपत्य आवेदक को 06 माह विलंब से प्रदान करने के कारण, अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 46,113/- रुपये प्रदान करें।
 2. अनावेदकगण द्वारा 45 दिवस के भीतर आवेदक से वसूल की गई जी.एस.टी. की अतिरिक्त राशि विभाग द्वारा जी.एस.टी. से क्लेम किया गया इनपुट टैक्स क्रेडिट की राशि आवेदक को वापिस करें। अर्थात् अनावेदकगण 45 दिवस के भीतर आवेदक को कुल राशि 46,113/- + इनपुट टैक्स क्रेडिट की राशि का भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष