



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02802

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

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

.....

आवेदक

विरुद्ध

मुख्य कार्यपालन अधिकारी,
अटल नगर, नया रायपुर, विकास प्राधिकरण,
पता—पर्यावास भवन, नार्थ ब्लॉक, सेक्टर—19, नवा रायपुर,
अटल नगर, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री अविनाश सिंग, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रिटेल कॉम्प्लेक्स, सी.बी.डी. सेक्टर—21”, नवा रायपुर, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA170718000570

आदेश

(दिनांक—15 / 10 / 2025)

आवेदक श्री गोपाल खण्डेलवाल, पिता—श्री योगेश चंद 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 एवं 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 अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा नवा रायपुर अटल नगर विकास प्राधिकरण के द्वारा निर्मित सेक्टर—21 में सी.बी.डी. का भाग हाईस्ट्रीट के अंतर्गत जोन—ए में शॉप नं.—08 एवं 10 बुक कराया गया है, जिसमें विभिन्न प्रकार की कमियों का विभाग द्वारा समाधान न करने के फलस्वरूप आवेदक द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01273 के माध्यम से प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की गई। शिकायत करने के पश्चात् अनावेदक द्वारा बिजली कनेक्शन के नाम से अतिरिक्त वसूल किये जाने वाली राशि को स्वीकार करते हुये कम किया गया तथा आवेदक को आबंटित शॉप का

आंशिक मरम्मत किया गया। उक्त प्रकरण में आवेदक द्वारा की गई शिकायत को आंशिक रूप से स्वीकार करत हुये प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01273 में दिनांक 17.05.2021 को निम्नानुसार आदेश पारित किया गया था:—

1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में उसे प्राप्त इनपुट टैक्स क्रेडिट की गणना कर वर्तमान भुगतान योग्य जी.एस.टी. में उसके समायोजन पश्चात् शेष जी.एस.टी. राशि के भुगतान हेतु 02 माह के भीतर आवेदक को सूचित करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक, दो माह के भीतर 9 प्रतिशत की दर से विलंब शुल्क/सरचार्ज एवं उस पर जी.एस.टी की गणना कर उक्त राशि के संबंध में भी आवेदक को सूचित करना सुनिश्चित करे।

उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा तथा अनावेदक के द्वारा प्रकरण क्रमांक—85/2022 एवं 94/2022 के अनुसार माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई, जिसमें आवेदक की अपील को अस्वीकार करते हुये एवं अनावेदक की अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये दिनांक 28.03.2023 को निम्नानुसार आदेश पारित किया गया :-

"Headnote2. Allottee is not entitled to get adjustment of input tax credit to the levied GST amount, from promoter"

माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर के प्रकरण क्रमांक—85/2022 एवं 94/2022 आदेश दिनांक 28.03.2023 के विरुद्ध आवेदक द्वारा माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के अपील प्रकरण क्रमांक—61/2023 एवं 97/2023 के माध्यम से अपील दाखिल की गई, जिसके अनुसार Motion Hearing दिनांक 15.09.2023 को आवेदक आबंटित दुकान को ठीक से मरम्मत, फ्लोरिंग आदि कार्य किये जाने का आदेश माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा अनावेदक को दिया गया, जिसके फलस्वरूप विभाग(अनावेदक) द्वारा दीवारों को तोड़कर मरम्मत व पुट्टी कार्य लगभग दिसम्बर, 2024 तक किया गया। फ्लोरिंग टाईल्स फिटिंग का कार्य आज दिनांक तक नहीं किया गया तथा Motion Hearing दिनांक 24.10.2024 को उक्त प्रकरण में आदेश जारी किया गया, जिसमें माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश में आवेदक जी.एस.टी. अंथारिटी में शिकायत करने की लीबरटी प्रदान करते हुये कहा गया कि जी.एस.टी लेना सही है या गलत, यह निर्णय जी.एस.टी अंथारिटी करेगी तथा आवेदक दुकान का आधिपत्य सौंपने का निर्देश देते हुये मौखिक तौर पर माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा कहा गया कि विलंब पजेशन के लिये ब्याज राशि हेतु आवेदक प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करे। माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में प्रकरण क्रमांक—M.A. No. 61 of 2023 & M.A. No. 97 of 2023 order dated 24-10-2024 की कंडिका—5 के अनुसार आदेश किया गया है कि :- 5. Undeniably, the dispute related to GST, if any and the input tax credit but the same also related to the concerned

authority of the said department and it is not disputed that the developer is entitled to demand GST from the Applicant/Allottee. It is also not disputed that the Allottee has raised unnecessary objection though the taxes are payable by him."

आबंटन पत्र दिनांक 20.09.2017 के अनुसार शॉप क्रमांक-08 एवं 10 को आबंटित किया गया, उक्त आबंटन पत्र में शॉप के प्रीमियम के विरुद्ध दर्शित राशि 7,36,725/- का पूर्ण भुगतान आवेदक द्वारा दिनांक 29.03.2019 तक किया जा चुका है। आबंटन पत्र में दर्शित राशि 7,36,725/- के अतिरिक्त आवेदक द्वारा उक्त शॉप के विरुद्ध अनावेदक को कुल राशि 9,22,412/- + 75,000/- लगभग स्टॉम्प ड्यूटी आदि हेतु सहित लगभग 9,97,412/- का भुगतान आवेदक द्वारा किया गया। आबंटन पत्र दिनांक 20.09.2017 के अनुसार शॉप क्रमांक-08 एवं 10 को आबंटित किया गया। नियम एवं शर्तों 13(vi) के अनुसार दिसम्बर, 2017 तक प्रोजेक्ट पूर्ण किये जाने का प्रावधान था। प्रोजेक्ट दिसम्बर, 2018 को पूर्ण किये जाने का विभाग द्वारा प्रमाण पत्र किया गया है। किन्तु आज दिनांक तक ब्रोशर के अनुसार विकास एवं अन्य निर्माण कार्य अपूर्ण है। आवेदक को आबंटित शॉप माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण क्रमांक-61/2023 एवं 97/2023 में दिनांक 20.10.2024 को दिये गये आदेश के उपरांत दिसम्बर, 2024 में शॉप के मरम्मत का कार्य फ्लोरिंग टाईल्स को छोड़कर आदि मरम्मत किये जाने के पश्चात् आधिपत्य दिनांक 09.01.2025 के अनुसार आवेदक को आधिपत्य सौंपा गया।

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01273 आदेश दिनांक 17.05.2021 के अनुसार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू- भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 अनुसार विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भुगतान करने की दर स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के उच्चतम एमसीएलआर प्लस 2 प्रतिशत के अनुसार 14 प्रतिशत के स्थान पर "अनावेदक, दो माह के भीतर 9 प्रतिशत की दर से विलंब शुल्क/सरचार्ज एवं उस पर जी.एस.टी की गणना कर उक्त राशि के संबंध में भी आवेदक को सूचित करना करना सुनिश्चित करे।" का आदेश पारित किये जाने के पश्चात् विभाग से लगातार संपर्क में रहने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01273 आदेश दिनांक 17.05.2021 द्वारा दिये गये आदेश दिनांक से 03 वर्ष 08 माह पश्चात् पत्र दिनांक 25.06.2024 को अनावेदक द्वारा भ्रमित करते हुये शेष राशियों का भुगतान करे, तब आपको आधिपत्य सौंपा जायेगा। अपने पत्रों में कहता रहा, किन्तु कितनी राशि का भुगतान किया जाना है, का गणना कर उल्लेख नहीं किया गया। आवेदक द्वारा विभाग में आवेदन दिये जाने के पश्चात् पत्र दिनांक 17.09.2024 को अनावेदक द्वारा शेष राशि की गणना कर मांग की गई राशि में प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेशों को नजरअंदाज करते हुये पुनः 14 प्रतिशत की दर से सरचार्ज राशि की गणना कर राशि की मांग की गई। इसी

प्रकार विभाग द्वारा पूर्व में भी हमेशा त्रुटिपूर्ण राशि की मांग करता रहा, कभी भी वास्तविक सही राशि गणना पत्रक प्रस्तुत कर राशि की मांग नहीं की गई। आवेदक द्वारा दिनांक 18.09.2024 को अनावेदक को पत्र प्रेषित कर अवगत कराते हुये निवेदन किया गया कि छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण एवं छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपने आदेशों में सरचार्ज दर 14 प्रतिशत के स्थान पर 9 प्रतिशत किया गया है, के अनुसार गणना कर देय राशि बताये। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2020-01273 आदेश दिनांक 17.05.2021 में 02 माह के भीतर राशि की गणना कर अवगत कराने के दिये गये आदेश के 03 वर्ष 08 माह लगभग व्यतीत हो जाने के उपरांत अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 01.10.2024 को शेष राशि की गणना कर अवगत कराने के फलस्वरूप आवेदक द्वारा दिनांक 01.10.2024 को ही मांग की गई राशि 1,84,745/- का भुगतान तत्काल चेक क्रमांक—685738 दिनांक 01.10.2024 के माध्यम से किया गया, ताकि आवेदक जल्द से जल्द अपनी शॉप का आधिपत्य प्राप्त हो सके। आवेदक द्वारा कई बार आबंटित शॉप का आधिपत्य सौंपे जाने हेतु निवेदन करने पर भी आधिपत्य नहीं सौंपे जाने के फलस्वरूप अनावेदक द्वारा माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के समक्ष दिनांक 06.11.2023 को माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में सुनवाई दिनांक 07.11.2023 हेतु दिये गये आवेदक के पैरा नं.—6 में उक्त प्रोजेक्ट बैंक के आधिपत्य में होने के कारण आधिपत्य सौंपे जाने में असमर्थता जताई गई है, जो कि अपने आवेदन में निम्नानुसार लेख किया गया है :- "That it is also humbly submitted that since the symbolic possession has taken over by the union bank of India due to some default in loan payment by answering respondent, the possession could not handed over to the appellatant till today. The answering respondent most submit that they are making necessary communications to the bank for grant of NOC so that possession can be handed over to petitioner and other similarly situated persons."

आवेदन की सुनवाई के दौरा माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा यूनियन बैंक ऑफ इंडिया को पार्टी बनाने का निर्देश दिया गया। आवेदक द्वारा यूनियन बैंक ऑफ इंडिया को पार्टी बनाये जाने के पश्चात् अनावेदक द्वारा पत्र दिनांक 25.06.2024 से जानकारी दी गई कि आबंटित यूनिट के अनुबंध व कब्जा हेतु प्राधिकरण द्वारा बैंक से अनापत्ति प्राप्त कर लिया गया है। इससे स्पष्ट है कि अनावेदक की कमी अर्थात् आवेदक आबंटित शॉप के विरुद्ध अनावेदक द्वारा बैंक से ऋण लिया गया, जिसका समय पर भुगतान एवं वापसी न किये जाने के फलस्वरूप उक्त शॉप व प्रोजेक्ट को अपने अधीन/कब्जे में ले ली, के कारण समय में आधिपत्य नहीं सौंपा गया। अनावेदक द्वारा बैंक से लोन लेने के फलस्वरूप आवेदक आबंटित शॉप बैंक के कब्जे में होने के कारण मुझे आधिपत्य सौंपने में असमर्थ था। आवेदक द्वारा माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में अपील करने के उपरांत माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के निर्देश के फलस्वरूप बैंक द्वारा

अनावेदक के पक्ष में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी की गई। अनावेदक की उदासीनता तथा कमी के कारण आवेदक आबंटित शॉप का आधिपत्य दिनांक 09.01.2025 को विलंब से सौंपा गया। जी.एस.टी. के विरुद्ध अतिरिक्त वसूल किये गये राशि के विरुद्ध जी.एस.टी. विभाग में शिकायत की प्रक्रिया प्रक्रियाधीन है। आवेदक द्वारा विलंब से भुगतान किये जाने के फलस्वरूप विलंब अवधि का ब्याज रूपये 61,283/- अनावेदक को आवेदक द्वारा भुगतान किया गया। चूँकि आवेदक को अपनी शॉप का आधिपत्य प्राप्त करना था। उक्त शॉप का मरम्मत कार्य दिसम्बर, 2024 को किया गया। ब्रोशर में दिये गये अनुसार एमपीथियेटर, वाटर फाउंटेन, स्ट्रीट लाईट, एन्ट्री गेट आदि विकास कार्य आज दिनांक तक पूर्ण नहीं है। रेरा नियमानुसार अनावेदक द्वारा तय समय में आधिपत्य सौंपने में विलंब करने पर आबंटिती को विलंब अवधि का नियमानुसार ब्याज देगा। अनावेदक द्वारा विलंब से आधिपत्य सौंपे जाने के कारण निर्धारित तिथि दिसम्बर, 2017 है, आधिपत्य सौंपे जाने की अवधि दिनांक 09.01.2024 तक का विलंब अवधि का ब्याज आवेदक को मिले। ब्रोशर में बताये अनुसार विकास कार्य आज दिनांक तक अपूर्ण है। माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, रायपुर द्वारा एक अन्य प्रकरण क्रमांक-272/2024 के हेडनोट के सरल क्रमांक-01 के अनुसार :- Headnote "1. If the promoter fail to handover the possession of house/plot/ shop to an allottee within reasonable time in a whole development project then the allottee is entitled to get refund the amount paid by him/her along with interest as may be prescribed from the promoter."

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एवं धारा-2(जेड ए) अनुसार विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि की गणना निम्नानुसार है :-

स. क्र.	भुगतान दिनांक	भुगतान राशि	आधिपत्य दिनांक	कुल विलंब अवधि	MCLR+2% (9+2=11%)
1.	01.08.2017	73,462 / -	09.01.2025	2719 दिवस	60,196 / -
2.	04.10.2017	211 / -	09.01.2025	2655 दिवस	169 / -
3.	11.07.2018	50,000 / -	09.01.2025	2375 दिवस	35,787 / -
4.	28.01.2019	51,000 / -	09.01.2025	2174 दिवस	33,414 / -
5.	29.03.2019	5,62,052 / -	09.01.2025	2114 दिवस	3,58,081 / -
कुल					4,87,647 / -

अनावेदक द्वारा उक्त परिसर में वाईन शॉप भी संचालित करवा रहा है, जिससे उक्त स्थान पर स्वस्थ रूप से व्यापार प्रारंभ किये जाने का वातावरण निर्मित नहीं हो पाने के कारण आवेदक द्वारा किया गया इन्वेस्टमेंट शून्य प्रदर्शित हो रहा है। ब्रोशर में वाईन शॉप खोलने का कोई प्रावधान भी नहीं है। अतः उक्त वाईन शॉप को भी बंद करवाया जाये। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एवं धारा-2(जेड ए) अनुसार विलंबित अवधि से आधिपत्य सौंपे जाने तक दिनांक 09.01.2025 तक ब्याज राशि 4,87,647/- दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। ब्रोशर में दिये गये अनुसार विकास कार्य पूर्ण कराया जाकर तथा उक्त परिसर में वाईन शॉप को बंद करवाते हुये व्यापार किये जाने हेतु स्वस्थ वातावरण निर्मित किया जाये।

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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 के अनुसार रुपये 4,87,647/- का ब्याज दिलाने हेतु शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा सी.बी.डी. परिसर में संचालित शराब की दुकान को बंद करने का भी अनुरोध किया गया है। याचिकाकर्ता का मामला यह है कि उसने नवा रायपुर के सेक्टर-24 स्थित सी.बी. डी. कॉम्प्लेक्स में अनावेदक से दो दुकाने दुकान नम्बर-08 और 10 क्रय किया गया था। आवेदक द्वारा पहले विभिन्न राहतों की मांग करते हुये प्राधिकरण के समक्ष आवेदन किया गया था, जिस पर दिनांक 17.05.2021 के आदेश द्वारा निर्णय लिया गया। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को जी.एस.टी. के साथ 9 प्रतिशत अधिभार लगाने और इनपुट टैक्स क्रेडिट समायोजित करने को निर्देश दिया गया था। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.05.2021 के पारित आदेश को आवेदक और अनावेदक दोनों द्वारा माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण के समक्ष चुनौती दी थी। अनावेदक जिस पर दिनांक 28.03.2023 को निर्णय हुआ, जिसमें आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील को पूर्णतः खारिज कर दिया गया और अनावेदक द्वारा प्रस्तुत अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी गई। माननीय अधिकरण द्वारा निर्देश दिया गया कि आबंटिती अनावेदक से लगाये गये जी.एस.टी. राशि में इनपुट टैक्स क्रेडिट का समायोजन पाने का हकदार नहीं है। छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित दिनांक 28.03.2023 के आदेश को माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय में एम.ए.

61/2023 और एम.ए. 97/2023 प्रस्तुत करके चुनौती दी गई थी। माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 24.10.2024 को दोनों अपीलों को यह कहते हुये खारिज कर दिया गया कि दोनों विविध अपीलों में कोई योग्यता नहीं है। हाँलाकि इन अपीलों के लंबित रहने के दौरान आवेदक द्वारा शेष बकाया राशि अनावेदक को दे दी। माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 24.10.2024 के अंतिम आदेश में कहा गया था कि चूँकि आबंटिती द्वारा पूरी राशि का भुगतान कर दिया है, इसलिये अनावेदक 02 माह के भीतर आबंटिती को दुकानों का कब्जा देगा। आवेदक द्वारा पहले भी शिकायत प्रस्तुत की गई थी, जिसे प्राधिकरण द्वारा आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया गया था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील को माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा खारिज कर दिया गया था और माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा इसकी पुष्टि की गई थी। यह विवाद में नहीं है कि जब आवेदक द्वारा शिकायत प्रस्तुत करके इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया था, तो उसने उसे आबंटित दुकानों को पूरी राशि या प्रतिफल का भुगतान में विलंब करने की कोशिश की थी। जब माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.05.2021 को अंतिम आदेश पारित किया गया, तो अनावेदक द्वारा लगाया गया अधिभार नहीं बदला गया, बल्कि केवल 14 प्रतिशत से घटाकर 9 प्रतिशत कर दिया गया। अनावेदक की ओर से इनपुट टैक्स क्रेडिट के समायोजन के लिये आगे निर्देश दिया गया था। माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण ने आवेदक द्वारा की गई अपील को खारिज कर दिया गया, इसलिये इस प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किये गये निष्कर्ष की पुष्टि की गई। आवेदक द्वारा अभी भी शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा विविध अपील नम्बर-एम.ए. 61/2023 और एम.ए. 97/2023 माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसे पूरी तरह से खारिज कर दिया गया है। विविध अपीलों के लंबित रहने के दौरान आवेदक द्वारा अनावेदक को शेष बकाया राशि का भुगतान किया गया, उसके पश्चात् ही आवेदक का कब्जा मांगने का अधिकार उत्पन्न हुआ। आवेदक को कब्जा मांगने का अधिकार नहीं है। यदि वह जान-बूझकर अनावेदक को भुगतान की उपेक्षा करता है या भुगतान से इंकार करता है। आवेदक का मामला श्री अरविंद कुमार वर्मा से अलग है। क्योंकि उन्होंने पूरी बुकिंग की थी, इसलिये उन्हें दुकान पर कब्जा करने का अधिकार था। वर्तमान शिकायत में आवेदक अपनी गलती पर है, इसलिये उसे अपनी गलती का लाभ नहीं दिया जा सकता है। अनावेदक द्वारा आवेदक को शेष देय राशि का भुगतान करने के लिये भी कहा गया था, ताकि पट्टा विलेख निष्पादित किया जा सके, परन्तु आवेदक द्वारा ऐसा नहीं करने का फैसला किया गया, इसलिये आवेदक के पक्ष में कब्जा पाने का कोई अधिकार नहीं बनता है, इसलिये कब्जे में विलंब का कोई सवाल नहीं उठता है। सी.बी.डी. परिसर में शराब की दुकान का सवाल है।

आवेदक के पास परिसर में शराब की दुकान चलाने को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है। जहाँ तक शराब की दुकान का सवाल है, यह क्षेत्र को नियंत्रित करने वाले अधिनियमों और नियमों के तहत अच्छी तरह से स्थापित है और सी.बी. डी. परिसर में शराब की दुकान चलाने के लिये कोई कानूनी उल्लंघन या प्रतिबंध नहीं है। आवेदक द्वारा यह नहीं बताया गया कि शराब की दुकान चलाने मात्र से उस पर क्या प्रभाव पड़ रहा है। इसके अतिरिक्त उन्होंने इस बात का उल्लेख या कोई दस्तावेज दाखिल नहीं किया गया है कि उन्होंने क्षेत्राधिकार वाले किसी नजदीकी पुलिस स्टेशन में शिकायत की गई है। इसलिये कि आवेदक को शराब की दुकान पसंद नहीं है, वह उसे हटाने के लिये नहीं कह सकता। आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत में शराब की दुकान के मालिक/लाइसेंस धारक को भी पार्टी नहीं बनाया गया है। आवेदक अनावेदक से लाभ प्राप्त करने के लिये अनावश्यक रूप से हाथ मरोड़ने के तरीकों का उपयोग कर रहा है, जिसका वह हकदार नहीं है। चूँकि आवेदक द्वारा समय पर पूरा भुगतान नहीं किया गया था और लगातार किसी न किसी कारण से टालता रहा था, इसलिये उसे कब्जा मांगने का अधिकार नहीं था। भले ही अनावेदक की ऋण राशि के पुर्नभुगतान में चूक के कारण यूनियन बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रतिकात्मक कब्जा ले लिया गया हो। विविध अपीलों के लंबित रहने के दौरान माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश अंतिम आदेश पारित होने के पश्चात् अपनी प्रभावकारिता खो देते हैं। परिणामस्वरूप अपीलें खारिज हो जाती हैं। आवेदक द्वारा पूरी शिकायत में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि अनावेदक को भुगतान के लिये कुछ राशि बकाया थी, इसलिये भले ही NRANVP आवेदक को कब्जा सौंप सकता था, परन्तु आवेदक के पास तब तक कब्जे का कोई अधिकार नहीं था। जब तक कि उसने पूरा भुगतान नहीं कर दिया। NRANVP द्वारा बैंक से एन.ओ.सी. प्राप्त कर ली थी, परन्तु यह आवेदक के पक्ष में नहीं है, क्योंकि उसने माननीय न्यायालय आदेशों के पश्चात् भी दुकान का पूरा भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक विशेष रूप से इस बात से इंकार करता है कि ब्रोशर के अनुसार कोई भी कार्य लंबित है और विनम्रतापूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि उत्तर देने वाले ने परियोजना के सभी कार्य और विकास पूरे कर लिये गये हैं और कोई कार्य लंबित नहीं है। आवेदक इस तथ्य से अच्छी तरह वाकिफ था कि उसने तीन अदालतों द्वारा दर्ज किये गये समवर्ती निष्कर्ष के पश्चात् भी पूरा भुगतान नहीं किया गया है। साथ ही इस मुद्दे पर Res Judicata द्वारा रोक लगा दी गई है। जब आवेदक द्वारा शेष देय राशि अर्थात् रुपये 1,84,745/- का पूरा भुगतान कर दिया गया। उन्हें दुकान क्रमांक-08 और 10 ब्रोशर के खण्ड-19 के आलोक में जो निर्मित स्थान के हस्तांतरण का प्रावधान करता है। यह पत्रों से स्पष्ट है कि दिनांक 25.06.2024 और 01.10.2024 को आवेदक को प्राधिकरण और

माननीय छ.ग. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेशों के आलोक में शेष बकाया राशि को पूरा करने का अनुरोध किया गया था और आवेदक द्वारा दिनांक 07.10.2024 को भुगतान किया था, इसलिये उसे दिनांक 07.10.2024 के पश्चात् यानी पूर्ण भुगतान के पश्चात् अधिकार दिया गया था। आगे यह प्रस्तुत किया गया था कि आवेदक द्वारा बिना किसी विरोध के दिनांक 09.01.2025 को कब्जा स्वीकार कर लिया गया था, इसलिये वह अनावेदक से किसी और राशि की मांग नहीं कर सकता है। देय राशि की गणना की प्रति और उसके भुगतान रसीद को इसके साथ दाखिल किया जाता है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पूरी तरह से गलत और निराधार है। आवेदक किसी भी राहत का हकदार नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनुकरणीय लागत के साथ खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया 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 करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक 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।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है, कि आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट नवा रायपुर अटल नगर सेक्टर 21 सी.बी.डी. का भाग हाईस्ट्रीट के अंतर्गत जोन-ए में शॉप क्रमांक-08 एवं 10 का प्रतिफल का भुगतान कर आधिपत्य प्राप्त कर आबंटिती है एवं अनावेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि जीएसटी की गणना त्रुटिपूर्ण की गई है व आधिपत्य विलंब से सौंपे जाने को लेकर ब्याज भुगतान हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा इससे अस्वीकार किया गया है जिससे उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक के द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनुसार माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण क्रमांक-61/2023 एवं 97/2023 में पारित आदेश दिनांक 15.09.2023 को अनावेदक को कतिपय निर्माण कार्य कराए जाने का आदेश दिया गया, जिसके परिपालन में

आवेदक द्वारा दिसंबर, 2024 में आधिपत्य प्रदान किया गया है। अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष आवेदक द्वारा प्रस्तुत अपील क्रमांक-61/2023 एवं 97/2023 में पारित आदेश दिनांक 15.09.2023 को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया गया। आवेदक के कथन एवं तर्क अनुसार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आवेदक आबंटित दुकान को ठीक से मरम्मत कार्य आदि कार्य करने का आदेश दिया गया जिसके परिपालन में अनावेदक द्वारा मरम्मत कार्य दिसंबर 2024 को आधिपत्य को प्रदान किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01273 में आवेदक द्वारा याचना क्रमांक-द में उल्लेख किया गया है, कि पूर्ण भुगतान का दिनांक 06.04.2019 से आधिपत्य सौपने की अवधि तक ब्याज राशि दिलाई जाए। जिस पर विचारण करते हुए आवेदक के आवेदन के इस बिंदु पर कोई राहत प्रदान नहीं किया गया है। वर्तमान आवेदन में आवेदक द्वारा दिनांक 01.08.2017 से भुगतान की गई राशि पर ब्याज की माँग की गई है, आवेदक विबंध के सिद्धांत से आबद्ध है एवं यह पूर्व निर्णीत प्रकरण है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01273 में दिनांक 17.05.2021 को आदेश पारित किया गया है। तत्पश्चात् की अवधि न्यायिक प्रक्रिया में व्यतीत हुई है, जो कि अनावेदक का विधिक अधिकार है, इसके लिए अनावेदक को दोषी नहीं ठहराया जा सकता। आवेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि आवेदक द्वारा दिनांक 01.10.2024 को प्रतिफल का भुगतान किया गया है। प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2020-01273 में पारित आदेश दिनांक 17.05.2021 में यह स्पष्ट आदेश पारित किया गया है कि आवेदक द्वारा लंबित शुल्कों का भुगतान किए जाने के पश्चात् ही आवेदक को विवादित दुकानों का विधिवत् आधिपत्य सौंपा जाए। उक्त आदेश के विरुद्ध आवेदक द्वारा माननीय भू-संपदा अपीलीय अधिकरण में अपील की गई, जो निरस्त की गई। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विलंब के संदर्भ में कोई विशिष्ट अनुतोष प्रदान करने का निर्देश नहीं दिया गया। चूंकि अनावेदक द्वारा पूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने के उपरांत दिनांक 09.01.2025 को अनावेदक द्वारा सौंपा गया इसमें अनावेदक द्वारा कोई त्रुटि लापरवाही उदासीनता परिलक्षित नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा याचित अनुतोष की विलंब अवधि हेतु ब्याज प्रदान किया जाए, ग्राह्य योग्य नहीं है।

आवेदक द्वारा वार्डन शॉप को बंद किए जाने एवं व्यापार किए जाने हेतु स्वस्थ वातावरण निर्मित करने के संबंध याचना की गई है। इस संबंध में निर्देश

दिये जाने हेतु अधिनियम में कोई प्रावधान नहीं है। अतः आवेदक द्वारा याचित अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता।

8. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / –
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष