छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण कमांक–M-PRO-2018-00069

श्रीमती रेणु झा पति–श्री धीरानंद झा,
मकान नं.–17, हनुमान मंदिर के सामने,
पल्लवी विहार रोहिणीपुरम, रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदिका**

विरूद्ध

छ.ग. गृह निर्माण मण्डल,
द्वारा – संपदा अधिकारी,
सम्पदा प्रबंधन प्रक्षेत्र–2, व्यवसायिक परिसर,
प्रथम तल, मौलश्री विहार, वी.आई.पी. रोड पुरैना, रायपुर
नया रायपुर (छ.ग.) पिन–492002 ..... **अनावेदक**

(प्रोजेक्ट–कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स, सेक्टर– 27, नया रायपुर)

आदेश

(दिनांक–24/08/2018)

आवेदिका श्रीमती रेणु झा पति–श्री धीरानंद झा, पता–मकान नं.–17, हनुमान मंदिर के सामने, पल्लवी विहार रोहिणीपुरम, रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप–ङ (FORM-M) में अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका ने उल्लेख किया है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा सेक्टर–27, नया रायपुर में स्थित कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स के भूतल पर दक्षिण पूर्व कार्नर पर दुकान नं.–02 के विक्रय के संबंध में दिनाँक 07.09.2014 को दैनिक भास्कर में उक्त दुकान का कुल विक्रय मूल्य 18,70,000/– एवं पंजीयन शुल्क 2,81,000/– विज्ञापन के माध्यम से प्रसारित किया गया था। आवेदिका ने उक्त विज्ञापन के आधार पर प्रश्नाधीन दुकान क्रय करने हेतु प्रस्ताव, निर्धारित ऑफर पत्र में रूपये 2,81,000/– पंजीयन शुल्क सहित अनावेदक के कार्यालय में जमा किया। अनावेदक द्वारा आवेदिका के उक्त प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए दिनाँक 18.11.2014 को अंतिम आबंटन आदेश जारी किया गया, जिसमें दुकान का कुल विक्रय मूल्य रूपये 19,64,107/– बताया गया एवं 30 दिवस के भीतर शेष राशि 16,83,107/– जमा करने का निर्देश दिया गया। आवेदिका का कथन है कि प्रश्नाधीन दुकान हेतु प्रकाशित विज्ञापन में दुकान का विक्रय मूल्य रूपये 18,70,000/– बताया गया था, किंतु अनावेदक द्वारा आवेदिका से रूपये 93,607/– अधिक अर्थात् कुल रूपये 19,64,107/– लिये गये।

आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान की रजिस्ट्री हेतु स्टाम्प ड्यूटी में छूट संबंधी कथन कर इस हेतु एक प्रमाण–पत्र जारी किया था, जिसकी प्रति

उपपंजीयक, जिला पंजीयन कार्यालय, रायपुर को भी प्रेषित की गई थी। प्रश्नाधीन दुकान के विक्रय विलेख के निष्पादन के पश्चात् उपपंजीयक, रायपुर द्वारा स्टाम्प ड्यूटी में छूट संबंधी प्रमाण–पत्र पर आपत्ति कर विक्रय विलेख को अधिनियम की धारा 1 (4) के तहत् अग्रेषित किया गया। जिसमें कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा रूपये 94,425/– की स्टाम्प ड्यूटी जमा करने का आदेश दिया गया। आवेदिका द्वारा आदेशित स्टाम्प ड्यूटी की राशि अंडर प्रोटेस्ट जमा करते हुए दिनाँक 22.01.2016 को प्रश्नाधीन दुकान की रजिस्ट्री करवाकर दिनाँक 20.07.2016 को इसका आधिपत्य प्राप्त किया गया।

3. आवेदिका ने उल्लेख किया है कि प्रश्नाधीन दुकान के संबंध में स्टाम्प ड्यूटी में छूट संबंधी प्रकरण में उसके द्वारा अनावेदक के विरूद्ध जिला उपभोक्ता फोरम, रायपुर में परिवाद प्रस्तुत किया गया। जिसमें फोरम ने दुकान का व्यवसायिक उपयोग मानते हुए दिनाँक 06.08.2016 को उक्त परिवाद खारिज करते हुए आवेदिका के विरूद्ध रूपये 15,000/– का हर्जाना भी आरोपित किया। इस निर्णय के विरूद्ध आवेदिका द्वारा राज्य उपभोक्ता प्रतितोषण आयोग, रायपुर में अपील प्रस्तुत की गई, जिसमें आयोग ने उक्त अपील को खारिज कर जिला उपभोक्ता फोरम के आदेश को यथावत रखा। इस निर्णय के विरूद्ध आवेदिका ने राष्ट्रीय आयोग, नई दिल्ली के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की। जिसमें आयोग ने आवेदिका के परिवाद को स्वीकार नहीं किया, परन्तु जिला उपभोक्ता फोरम के रूपये 15,000/– हर्जाना संबंधी निर्णय को अनुचित मानते हुए अपास्त किया गया। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक द्वारा जारी स्टाम्प ड्यूटी में छूट संबंधी मिथ्या व फर्जी प्रमाण–पत्र के कारण स्टाम्प ड्यूटी हेतु उसे रूपये 94,435/– की अतिरिक्त राशि का भुगतान करना पड़ा है। अतः आवेदिका ने स्टाम्प ड्यूटी हेतु भुगतान की गई अतिरिक्त राशि और दुकान के विज्ञापित मूल्य से अधिक वसूल की गई राशि सहित दुकान के विलंब कब्जे के कारण आधिपत्य दिनाँक तक दुकान का किराया दिलाये जाने की माँग की है।

4. 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

5. प्रकरण में अनावेदक द्वारा संपदा अधिकारी के माध्यम से लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा आवेदिका से कोई मिथ्या कथन नहीं किया गया है, क्योंकि छत्तीसगढ़ शासन द्वारा अधिसूचना क्रमांक एफः–10–41/2008/वाक(प)/पांच (57) रायपुर, दिनाँक 29/07/2010 के माध्यम से स्टाम्प शुल्क में छूट संबंधी जारी अधिसूचना के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदिका को जानकारी दी गई थी। अनावेदक ने यह भी बताया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट अंतर्गत एक अन्य आबंटिती श्रीमती ममता शर्मा पति–श्री दुर्गेश शर्मा को आबंटित दुकान क्रमांक–19 के संबंध में कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला–रायपुर द्वारा शासन की उक्त अधिसूचना को अमान्य करते हुए स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया था। उक्त

आदेश के विरूद्ध आबंटिती श्रीमती ममता शर्मा द्वारा छत्तीसगढ़ राजस्व मंडल, बिलासपुर में पुनरीक्षण याचिका दायर करते हुए कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश को निरस्त करने हेतु निवेदन किया गया था। जिसमें छत्तीसगढ़ राजस्व मंडल, बिलासपुर द्वारा कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, रायपुर के उक्त आदेश को विधि विपरीत होने के कारण खारिज कर आबंटिती श्रीमती ममता शर्मा की अपील स्वीकार की गई थी। अनावेदक का कथन है कि आवेदिका द्वारा स्टाम्प ड्यूटी के संबंध में प्रस्तुत शिकायत छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल से संबंधित न होकर छत्तीसगढ़ शासन के मुद्रांक अधीक्षक विभाग, जिला पंजीयक कार्यालय रायपुर से संबंधित है। अतः प्रस्तुत शिकायत प्रथम दृष्टया पोषणीय न होने से निरस्त योग्य है।

6. 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 के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते है :–

   1. क्या अनावेदक द्वारा स्टाम्प ड्यूटी से छूट संबंधी असत्य/फर्जी प्रमाण–पत्र जारी किया गया, जिसकी वजह से आवेदिका को स्टाम्प ड्यूटी हेतु रूपये 94,435/– का अधिक व्यय वहन करना पड़ा ?

   2. क्या अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्रश्नाधीन दुकान हेतु निर्धारित विक्रय मूल्य से अधिक राशि वसूल की गई ?

   3. क्या अनावेदक द्वारा आवेदिका को प्रश्नाधीन दुकान का आधिपत्य देने में विलंब हुआ ? और क्या आवेदिका किराये की हकदार है ?

   4. क्या प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा अंतर्गत रजिस्ट्रेशन योग्य है ?

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** के संबंध में अनावेदक द्वारा अपने तर्क में अवगत कराया गया कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्टाम्प ड्यूटी से छूट संबंधी मिथ्या कथन आवेदिका से नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि स्टाम्प ड्यूटी छूट के संबंध में छत्तीसगढ़ शासन, वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग द्वारा अधिसूचना क्रमांक एफः–10–41/2008/वाक(प)/पांच (57) रायपुर, दिनाँक 29/07/2010 के माध्यम से नया रायपुर परियोजना की प्रथम आवासीय कालोनी के लिए ग्राम–राखी, झांझ एवं नवागांव में नया रायपुर डेव्हलपमेंट अथॉरिटी द्वारा "छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल" के पक्ष में निष्पादित भूमि के पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान की गई है। उक्त अधिसूचना को अधिक्रमित करते हुए छत्तीसगढ़ शासन, वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग द्वारा अधिसूचना क्रमांक एफः–10–41/2008/वाक(प)/पांच (58) रायपुर, दिनाँक 29/07/2010 को ही पृथक अधिसूचना जारी की गई है। जिसके अनुसार नया रायपुर में छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल की प्रथम आवासीय कालोनी के लिए छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल द्वारा हितग्राहियों के पक्ष में निष्पादित भूमि/भवन/प्रकोष्ठ के पट्टा/विक्रय विलेखों पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान की गई है। अपने तर्क के समर्थन में अनावेदक द्वारा

उक्त अधिसूचनाओं की छायाप्रतियाँ भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने पांच अन्य आबंटितियों की सूची भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की है, जिन्हें उक्त अधिसूचनाओं के आधार पर स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान की गई है। स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा स्टाम्प ड्यूटी से छूट संबंधी कोई असत्य कथन आवेदिका से नहीं किया गया है और न ही इस संबंध में कोई असत्य/फर्जी प्रमाण–पत्र जारी किया गया है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन दुकान हेतु स्टाम्प ड्यूटी की राशि रूपये 94,435/– का भुगतान कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला–रायपुर के आदेश के तारतम्य में किया गया है। यदि आवेदिका कलेक्टर ऑफ स्टाम्प, जिला–रायपुर के स्टाम्प ड्यूटी भुगतान संबंधी आदेश से असंतुष्ट एवं व्यथित है, तो उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अन्य आबंटिती श्रीमती ममता शर्मा की तरह सक्षम न्यायालय के समक्ष अपील करनी चाहिए। आवेदिका द्वारा वांछित उक्त राहत हेतु छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) समुचित फोरम नहीं है। निष्कर्षतः यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन दुकान के संबंध में आवेदिका पर आरोपित स्टाम्प शुल्क हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** के संबंध में अभिलेखों के परिशीलन से यह स्पष्ट होता है कि छ.ग. गृह निर्माण मण्डल द्वारा दुकान के विक्रय हेतु ऑफर पत्र प्राप्त करने हेतु दिनाँक 07/09/2014 को दैनिक भास्कर समाचार पत्र में जो विज्ञापन प्रकाशित किया, उसमें कामर्शियल कॉम्पलेक्स दक्षिण पूर्व कार्नर (भूतल), दुकान क्रमांक–02 की कीमत 18,70,000/– रूपये एवं पंजीयन राशि 2,81000/– दी गई है। क्रय आमंत्रण पत्र में विक्रय हेतु दिये नियम एवं शर्त क्रमांक (10) में स्पष्ट किया गया है कि "दुकान के आबंटन पश्चात् लीज रेंट, भूमि संधारण शुल्क, जल कर, एवं अन्य प्रभार मंडल के नियमानुसार अग्रिम देय होगा।" उक्त नियम व शर्ते आवेदिका को मान्य थी और उसने इन नियम व शर्तों को स्वीकार करते हुए सहमति स्वरूप हस्ताक्षर किये थे। छ.ग. गृह निर्माण मंडल द्वारा दिनाँक 18/11/2014 को जारी दुकान आबंटन पत्र में दुकान की कीमत 18,68,500/– के अतिरिक्त अन्य प्रभार 2,000/–, लीज रेंट 14,718/–, भूसंधारण व्यय 1,312/–, कॉमन सर्विस चार्जेस 18,705/– एवं सेवा कर 58,872/– सहित कुल विक्रय मूल्य 19,64,107/– निर्धारित किया गया है। स्पष्ट है कि नियम शर्तोंनुसार ही दुकान की कीमत निर्धारित की गई है। अतः अनावेदक द्वारा आवेदिका से प्रश्नाधीन दुकान हेतु अधिक राशि वसूल नहीं की गई है।

9. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** के संबंध में अभिलेखों के परिशीलन से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन दुकान के संबंध में आवेदिका द्वारा दिनाँक 09.10.2014 को अनावेदक के समक्ष क्रय प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। जिस पर अनावेदक द्वारा दिनाँक 12.11.2014 को उक्त प्रस्ताव स्वीकृत कर दिनाँक 18.11.2014 को आबंटन आदेश जारी किया गया। अनावेदक द्वारा जारी अंतिम आबंटन आदेश में आदेश जारी होने के 30 दिवस के भीतर दुकान का अनुबंध कर आधिपत्य ग्रहण करने संबंधी शर्त वर्णित थी। आवेदिका ने प्रश्नाधीन दुकान हेतु दिनाँक 08.12.2014 को इसकी कुल कीमत जमा कर दी, परन्तु इस हेतु दिनाँक 20.01.2016 को

स्टाम्प शुल्क जमा कर दिनाँक 22.01.2016 को इसकी रजिस्ट्री कराई। इसके उपरांत आवेदिका द्वारा दिनाँक 20.07.2016 को नामांकन प्रपत्र एवं अन्य औपचारिकताएँ पूर्ण करने पर अनावेदक द्वारा उसी दिनाँक अर्थात् दिनाँक 20.07.2016 को प्रश्नाधीन दुकान हेतु आधिपत्य आदेश जारी कर इसका भौतिक आधिपत्य भी आवेदिका को सौंपा गया। इस तरह अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन दुकान के आधिपत्य प्रदान करने में कोई विलंब नहीं किया गया है। अतः आवेदिका दुकान के किराये के हकदार नहीं है।

10. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–4** के संबंध में लेख है कि प्रस्तुत वाद के तर्क श्रवण के दौरान अनावेदक की ओर से उपस्थित संपदा अधिकारी द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया गया है। उनके द्वारा यह भी स्वीकार किया गया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु उनके द्वारा आज दिनाँक तक आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक ने प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा में रजिस्ट्रेशन हेतु शीघ्र आवेदन प्रस्तुत करने का कथन किया है। स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी न करने के कारण प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा अंतर्गत रजिस्ट्रेशन योग्य है।

11. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है :–

1. आवेदिका पर आरोपित स्टाम्प ड्यूटी हेतु अनावेदक उत्तरदायी नहीं है। प्रश्नाधीन दुकान हेतु अनावेदक द्वारा पूर्व वर्णित नियम व शर्तों के तहत् ही विक्रय मूल्य प्राप्त किया गया है।
2. अनावेदक भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन तत्काल कराना सुनिश्चित करे।

(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(राजीव कुमार टंम्टा)
सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

छत्तीसगढ़ भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर