छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01627**

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

मेसर्स केपिटल बिल्डकॉन प्राय. लिमि.,
डायरेक्टर–श्री यश कुमार शाह,
निवासी–शाह कॉम्पलेक्स, श्याम नगर रोड,
कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

श्री अमन दुआ, पिता–श्री मुलक राज दुआ,
निवासी–ए–7, कुशाभाऊ ठाकरे परिसर,
शॉप नं.–1, राजेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री अभय तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''फ्रेन्डस क्लब'', कान्दुल, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA180618000232
<u>आदेश</u>
<u>(दिनाँक–26/04/2022)</u>

आवेदक मेसर्स केपिटल बिल्डकॉन प्राय. लिमि., डायरेक्टर–श्री यश कुमार शाह, निवासी–शाह काम्पलेक्स, श्याम नगर रोड, कटोरा तालाब, 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। आवेदक का यह कथन है कि वह एक पंजीकृत कंपनी है, जिसका ग्राम–कान्दुल, रायपुर में स्थित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''फ्रेन्डस क्लब'', छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अनावेदक ने उक्त प्रोजेक्ट में रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 27.06.2015 के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक–सी–10 क्षेत्रफल, 2590 वर्गफीट को क्रय किया है। आवेदक के अनुसार उसने विवादित प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण कर लिया है। आवेदक ने आबंटितियों के साथ आयोजित विभिन्न सामान्य बैठकों में अनावेदक व अन्य यूनिट धारकों से रखरखाव शुल्क व विद्युत शुल्क का भुगतान करने का अनुरोध किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा रजिस्ट्री दिनाँक से भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने के बावजूद भी आर्थिक समस्या का

उल्लेख करते हुये उक्त शुल्कों का भुगतान नहीं किया जा रहा है। साथ ही अनावेदक ने विवादित भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रारंभ किये जाने पर उक्त शुल्कों का भुगतान करने का लेख किया है। आवेदक ने इस संबंध में अधिनियम की धारा–11 (4) (d) में प्रावधानित प्रमोटर के रखरखाव संबंधी दायित्वों का उल्लेख करते हुये बताया है कि उक्त प्रावधान अनुसार आवेदक प्रमोटर को रखरखाव शुल्क प्राप्त करने का अधिकार है। वर्तमान में विवादित प्रोजेक्ट के रखरखाव हेतु अनावेदक को स्वयं की राशि का उपयोग करना पड़ रहा है। यदि अनावेदक या अन्य यूनिट धारकों द्वारा नियमित रखरखाव शुल्कों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो इसके कारण आवेदक पर अनावश्यक आर्थिक समस्या का बोझ पड़ रहा है। आवेदक ने लगातार अनावेदक के आग्रह पर रखरखाव शुल्क के भुगतान को विलंबित किया है। परन्तु अनावेदक द्वारा आज दिनाँक तक सामान्य सुविधाओं का उपभोग करने के बावजूद भी रखरखाव शुल्क रूपये 3,49,650/– (रजिस्ट्री दिनाँक से रूपये 1.5/ प्रति वर्गफीट प्रति माह) तथा विद्युत चार्ज रूपये 75,000/– (5 केव्हीए हेतु 15,000/ प्रति केव्हीए) का भुगतान नहीं किया जा रहा है। अनावेदक के उक्त कृत्य के कारण आवेदक को आर्थिक क्षति व मानसिक परेशानी भी हुई है। आवेदक ने उक्त शुल्कों के संबंध में अधिनियम की धारा–19 (6) व 19 (7) में प्रावधानित आबंटितियों के दायित्वों का भी उल्लेख किया है। अतः आवेदक ने अनावेदक द्वारा शुल्कों का भुगतान नहीं किये जाने के कारण वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करते हुये अनावेदक को दिसम्बर, 2021 तक उपरोक्त उल्लेखित रखरखाव की राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने, जनवरी, 2022 से दिसम्बर, 2022 हेतु एडवांस रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा विद्युत शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति दिलाये जाने तथा इस हेतु प्रकरण को माननीय न्याय निर्णायक अधिकारी छ.ग. रेरा को प्रेषित करने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने 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 आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक द्वारा रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित करने उपरांत अनावेदक विवादित भूखण्ड का भूमिस्वामी है। परन्तु अनावेदक द्वारा वर्तमान में विवादित भूखण्ड पर मकान का निर्माण कार्य प्रारंभ नहीं किया गया है। अनावेदक, आवेदक को विवादित मकान का निर्माण कर मकान में निवास करने उपरांत लंबित राशि का भुगतान करने हेतु तैयार है। अनावेदक द्वारा

उक्त संबंध में आवेदक को सूचित भी किया गया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा विवादित परिसर में मकान निर्माण करने हेतु विद्युत कनेक्शन के लिये अनावेदक को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया जा रहा है, जिसके लिये अनावेदक ने आवेदक को पत्र के माध्यम से भी सूचित किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत समय–बाधित होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि उनके मध्य यह मौखिक सहमति हुई थी कि अनावेदक प्रोजेक्ट में निवास करने उपरांत ही रखरखाव की राशि का भुगतान करेगा। इसलिये अनावेदक रखरखाव की राशि का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी नहीं है। अतः अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करने तथा आवेदक को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान 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 होते हैं :–

   1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या अनावेदक, रखरखाव शुल्क व विद्युत शुल्क का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है? यदि हाँ, तो अनावेदक द्वारा उक्त राशि का भुगतान कब किया जाना चाहिये ?
   3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1**:– आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत अनावेदक/आबंटिती से रखरखाव शुल्क व विद्युत शुल्क की राशि की वसूली हेतु प्रस्तुत की गई है। परन्तु अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय–बाधित बताया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि उभय पक्षों के मध्य प्रमोटर व आबंटिती के रूप में संव्यवहार विवादित भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 27.06.2015 के माध्यम से स्थापित हुआ है। चूँकि यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आज दिनाँक तक उपरोक्त शुल्कों का भुगतान नहीं किया है। इसलिये वर्ष 2015 से आज दिनाँक तक वाद कारण निरंतर बना हुआ है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय–बाधित नहीं माना जा सकता। अतः उक्त संबंध में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति अस्वीकार किये जाने योग्य है और आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदक के प्रोजेक्ट ''फ्रेन्डस क्लब'' ग्राम–कान्दुल, रायपुर में रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 27.06.2015 के माध्यम से भूखण्ड क्रमांक–सी–10 क्षेत्रफल, 2590 वर्गफीट को क्रय किया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि रजिस्ट्री दिनाँक से ही विवादित भूखण्ड अनावेदक के आधिपत्य में है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में अनावेदक द्वारा निर्धारित रखरखाव शुल्क व विद्युत चार्जेस का भुगतान नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। परन्तु अनावेदक ने वर्तमान में विवादित भूखण्ड पर मकान निर्माण नहीं होने और प्रोजेक्ट में निवासरत नहीं होने के कारण उक्त शुल्कों का भुगतान निवास करने उपरांत किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने उक्त संबंध में उसके व आवेदक के मध्य मौखिक सहमति होने का भी उल्लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। उक्त संबंध में दिनाँक 27.06.2015 को निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। रजिस्ट्री बैनामा के पृष्ठ क्रमांक–8 में यह उल्लेखित है कि ''इस तरह संपूर्ण ''फ्रेन्डस क्लब'' परिसर के सभी निवासी एवं आधिपत्य धारियों के आने–जाने तथा अन्य सुविधा के लिये परिसर में सड़क, नाली, पानी, गार्डन, विद्युत आदि का उपयोग करने का अधिकार होगा, जिसके लिये आवश्यक रखरखाव खर्च एवं पानी तथा विद्युत कनेक्शन के लिये आवश्यक चार्ज अलग से देय होगा। उक्त सुविधा का उपयोग एवं उपभोग पूरे परिसर के आधिपत्यधारी के लिये होगा।'' अर्थात् बैनामा के अनुसार आबंटिती रखरखाव शुल्क व विद्युत चार्जेस का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। हाँलाकि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में निवास किये जाने पर उपरोक्त शुल्कों का भुगतान करने के संबंध में आवेदक की मौखिक सहमति होने का लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने अपने उपरोक्त कथन के समर्थन में कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक का उक्त कथन मान्य किया जाना संभव नहीं है।

यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 (4) (घ) में उल्लेखित प्रमोटर के दायित्वों सहपठित धारा–19 (6) में उल्लेखित आबंटिती के दायित्वों के अनुसार भी प्रमोटर द्वारा रखरखाव का कार्य किये जाने पर आबंटिती रखरखाव व अन्य चार्जेस की युक्तियुक्त रूप से निर्धारित राशि का, भुगतान करने हेतु बाध्य है। हाँलाकि अनावेदक/आबंटिती वर्तमान में प्रोजेक्ट में निवासरत नहीं है। लेकिन इसका अर्थ यह नहीं है कि आबंटिती द्वारा प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं का उपभोग नहीं किया जा रहा है। आवेदक/प्रमोटर द्वारा सुविधाओं का विकास करने तथा अनिवार्य रखरखाव किये जाने के कारण ही प्रोजेक्ट की सड़कों के माध्यम से अनावेदक के भूखण्ड तक पहुंच मार्ग है। इसी प्रकार प्रोजेक्ट में ड्रेनेज प्रणाली,

प्रकाश व्यवस्था तथा सुरक्षा व्यवस्था नियमित रूप से होने के कारण भी अनावेदक/आबंटिती को क्रयशुदा भूखण्ड के लिये पृथक से उक्त व्यवस्थायें करने की कोई आवश्यकता नहीं है। संभवतः उक्त सुविधाओं को ध्यान में रखते हुये ही अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय किया होगा। यदि प्रमोटर द्वारा उक्त सुविधाओं का नियमित रूप से रखरखाव नहीं किया जाता है, तो उक्त सुविधायें क्षय होने लगेगी। रखरखाव शुल्क इसलिये भी आवश्यक है कि प्रमोटर्स नियमित रखरखाव का कार्य समुचित रीति से कर सामान्य सुविधाओं को समुचित स्थिति में रहवासी समिति को नियमानुसार हस्तांतरित कर सके। सामान्यतः भी प्रमोटर्स द्वारा भूखण्डीय रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में क्रयशुदा रिक्त भूखण्डों के भूमिस्वामियों से नियमित रखरखाव शुल्क प्राप्त किया जाता है। इसी प्रकार प्रोजेक्ट में विद्युत व्यवस्था हेतु पृथक से विद्युत चार्जेस भी आबंटितियों से प्राप्त किये जाते हैं। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का यह कथन कि वह प्रोजेक्ट में निवास करने उपरांत शुल्कों का भुगतान करेगा, अनुचित प्रतीत होता है। चूँकि आबंटिती/अनावेदक ने 27.06.2015 को भूखण्ड क्रय कर आधिपत्य प्राप्त किया है और वर्तमान में आवेदक द्वारा ही रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। इसलिये उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आबंटिती दिनाँक 27.06.2015 से नियमित रखरखाव शुल्क तथा निर्धारित विद्युत चार्जेस का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–3** :– पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है अनावेदक/आबंटिती आधिपत्य दिनाँक 27.06.2015 से रखरखाव शुल्क तथा वन टाईम निर्धारित विद्युत चार्जेस का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा विद्युत चार्जेस हेतु निर्धारित राशि रूपये 75,000/– तथा रखरखाव शुल्क की राशि रूपये 1.5 प्रति वर्गफीट प्रति माह दर्शाई गई है; जो 2590 वर्गफीट के विवादित भूखण्ड हेतु रूपये 3,885/– प्रति माह होती है। अर्थात् अनावेदक, दिनाँक 01.07.2015 से 31.03.2022 तक 6 वर्ष 9 माह की अवधि हेतु रखररखाव शुल्क की लंबित राशि रूपये 3,14,685/– तथा विद्युत चार्जेस की राशि रूपये 75,000/– का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने रखरखाव शुल्क का अग्रिम भुगतान कराये जाने व क्षतिपूर्ति प्रदान करने की राहत चाही है। परन्तु यदि अनावेदक द्वारा उपरोक्त शुल्कों का भुगतान प्राधिकरण के आदेश उपरांत कर दिया जाता है, तो किसी आबंटिती से उपरोक्तानुसार रखरखाव शुल्क का अग्रिम भुगतान कराया जाना अथवा क्षतिपूर्ति दिलाया जाना न्यायहित में उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है। साथ ही अनावेदक द्वारा उपरोक्त राशि का भुगतान करने उपरांत आवेदक को भी विद्युत कनेक्शन हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करना चाहिये।

8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—

– अनावेदक, दो माह के भीतर दिनाँक 31.03.2022 तक के रखरखाव शुल्क की लंबित राशि रूपये 3,14,685/— तथा विद्युत चार्ज की राशि रूपये 75,000/— का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/—	सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)	**(विवेक ढाँड)**
सदस्य	अध्यक्ष