



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01745

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री नसीर अहमद, पिता—श्री नूर अहमद,
निवासी—फ्लैट क्रमांक—704, जे बिल्डिंग,
एग्रो मेट्रोपोलिटन सोसायटी चिन्चवाड़, पुणे (महाराष्ट्र) आवेदक

विरुद्ध

- (1) सुनीता डेव्हलपर्स (डिवीजन ऑफ सुनीता फिनलेस लिमि.),
- (2) सुनीता फिनलेस लिमि.,
- (3) श्री राकेश गुप्ता, सुनीता डेव्हलपर्स, रायपुर,
निवासी—जी.ई. रोड, राजकुमार कॉलेज के सामने,
चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री जतिन जोशी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सुनीता पार्क फेस-1”, लाभांडी, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—10 / 11 / 2022)

आवेदक श्री नसीर अहमद, पिता—श्री नूर अहमद, निवासी—फ्लैट क्रमांक—704, जे बिल्डिंग, एग्रो मेट्रोपोलिटन सोसायटी चिन्चवाड़, पुणे (महाराष्ट्र) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह अनावेदकगण का उपभोक्ता है। आवेदक के अनुसार अनावेदक क्रमांक—1, अनावेदक क्रमांक—2 कंपनी की एक इकाई है तथा अनावेदक क्रमांक—3, अनावेदक क्रमांक—1 व 2 का एक डायरेक्टर हैं। अनावेदकगण ने लाभांडी, तहसील व जिला—रायपुर में “सुनीता पार्क फेस-1” आवासीय प्रोजेक्ट विकसित किया है। आवेदक ने अपने कथन में उक्त प्रोजेक्ट में विक्रय इकरारनामा दिनांक 23.02.2013 के माध्यम से फ्लैट क्रमांक—304, तृतीय तल, ब्लॉक बी/लोटस, क्षेत्रफल 1753 वर्गफीट को रूपये 58,60,714 /— में क्रय करने का सौदा करने का उल्लेख किया है। आवेदक के

अनुसार अनावेदकगण ने इकरारनामा के विपरीत आवेदक से रूपये 63,40,896.31/- प्राप्त करने उपरांत दिनांक 29.03.2017 को प्रश्नाधीन फ्लैट का पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया है तथा आवेदक ने दिनांक 30.03.2017 को प्रश्नाधीन फ्लैट का भौतिक आधिपत्य प्राप्त होने का लेख किया है। आवेदक ने आगे बताया है कि इकरारनामा अनुसार अनावेदकगण ने दिसम्बर, 2014 तक निर्माण कार्य पूर्ण करना था। किन्तु अनावेदकगण ने ढाई वर्ष के विलंब से बिना अधिभोग अनुज्ञा के आधिपत्य प्रदान किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा विलंब किये जाने के कारण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 अंतर्गत स्वयं को अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी बताते हुये माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण इरियों ग्रेस रियल टेक प्रा.लि. विरुद्ध अभिषेक खन्ना ए.आई.आर. एस.सी. 437 में पारित आदेश का भी उल्लेख किया है। साथ ही आवेदक ने छ.ग. नगरपालिक निगम एवं नगरपालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन, निर्बंधन व शर्तें) नियम, 2013 के नियम-13 व 2(एफ) का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण को प्राप्त अनुमतियों के अनुसार भी दिनांक 29.06.2014 तक प्रोजेक्ट का विकास करना था। उक्त कारण से आवेदक ने अधिनियम की धारा-19 अंतर्गत भी राहत प्राप्त करने का अधिकारी होने का लेख किया है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदकगण ने रूपये 63,40,896.31/- प्राप्त करने के बावजूद भी विक्रय विलेख में रूपये 54,01,470/- का ही उल्लेख किया है, जिससे यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण ने रूपये 9,39,426.31/- की अतिरिक्त राशि अनुचित रूप से प्राप्त की है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा अधिभोग अनुज्ञा के बिना; और सभी सुविधायें उपलब्ध कराये बगैर ही अनुचित रूप से अग्रिम रखरखाव राशि प्राप्त किये जाने तथा रखरखाव राशि की मांग किये जाने का लेख करते हुये उक्त संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण समृद्धि को-ओपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. विरुद्ध महालक्ष्मी प्रा.लि. में पारित आदेश; माननीय राष्ट्रीय कमीशन द्वारा प्रकरण कमल किशोर व अन्य विरुद्ध मेसर्स सुपरटेक लि. में पारित आदेश; तथा माननीय राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के आदेश दिनांक 25.01.2022 का उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा रूपये 1,39,102/- प्राप्त की गई रखरखाव राशि को भी वापसी योग्य बताया है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर के विपरीत क्लब हाउस का निर्माण प्रोजेक्ट के समीप पृथक कॉमर्शियल टॉवर में किये जाने को, अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन बताया है। इसी प्रकार आवेदक ने अधिनियम की धारा-17 व पंजीकृत विक्रय विलेख के अनुरूप प्रोजेक्ट का नियमानुसार हस्तांतरण नहीं होने का भी लेख किया है। अतः आवेदक ने अनावेदकगण को अतिरिक्त प्राप्त की गई राशि

रूपये 9,39,426.31/- वापस करने हेतु निर्देशित किये जाने, संपूर्ण भुगतान की गई राशि पर ब्याज राशि दिलाये जाने, अनावेदकगणों को ब्रोशर व विक्रय इकरारनामा अनुसार सुविधाओं को पूर्ण करने हेतु निर्देशित करने, अनाधिकृत रूप से ली गई पार्किंग शुल्क की राशि रूपये 1,64,944/- को मय ब्याज वापस दिलाये जाने, अनावेदक क्रमांक-1 व 2 को वर्ष 2013 से अपने समस्त खातों के ऑडिटेड विवरण व व्यय की जानकारी जमा करने हेतु निर्देशित किये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने अनावेदकगण के विरुद्ध सारहीन व मनगढ़ंत शिकायत प्रस्तुत की है, जिसका उद्देश्य नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचना है, जिसे आवेदक ने फरवरी, 2019 से भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने उक्त तथ्य को छुपाते हुये तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदकगण ने प्रारंभिक कथन किया है कि उन्होंने नियमानुसार अनुमतियाँ प्राप्त कर लाभांडी, रायपुर में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "सुनीता पार्क फेस-1" का विकास व निर्माण किया है, जिसमें चार ब्लॉक्स-ब्लॉक ए "ट्यूलिप", ब्लॉक बी "लोटस", ब्लॉक सी "लिली" तथा ब्लॉक डी "आर्किड" है। उक्त ब्लॉक्स में से ब्लॉक बी से डी आवासीय तथा ब्लॉक ए आवासीय सह-कामर्शियल प्रयोजन से विकसित किया गया है। अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट के ब्लॉक बी में तृतीय तल पर 3बी.एच.के. फ्लैट सुपर बिल्टअप एरिया 1753 वर्गफीट को रूपये 58,60,714/- में क्रय करने हेतु दिनांक 23.02.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किये जाने का लेख किया है। अनावेदकगण ने यह भी उल्लेख किया है कि आवेदक ने सौदे हेतु अग्रिम राशि रूपये 5,86,071/- का भुगतान किया तथा शेष राशि रूपये 52,74,643/- को इकरारनामा के शेड्यूल ए में उल्लेखित 12 किशतों में भुगतान करना था। इकरारनामा अनुसार आवेदक को क्लब सदस्यता शुल्क रूपये 51,545/-, विद्युत कनेक्शन चार्ज रूपये 81,323/-, जनरेटर कनेक्शन चार्ज रूपये 27,108/-, सिकिंग फण्ड रूपये 26,295/-, गैस कनेक्शन चार्ज रूपये 15,464/-, एक वर्ष

हेतु अग्रिम रखरखाव शुल्क रूपये 41,363/—, पार्किंग शुल्क रूपये 1,64,944/— तथा बेहतर लोकेशन शुल्क रूपये 49,242/— का भुगतान करना था; जो विक्रय मूल्य रूपये 58,60,714/— में सम्मिलित थे। उक्त मूल्य में सर्विस टैक्स की राशि भी सम्मिलित थी। किन्तु आवेदक को सेल टैक्स एवं यथार्थिति संशोधित सर्विस टैक्स आदि का पृथक से भुगतान करना था। अनावेदकगण के अनुसार आवेदक को लगातार स्मरण पत्र/मांग पत्र प्रेषित किये जाने के बावजूद भी आवेदक ने भुगतान अनुसूची के अनुरूप विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया, जिसके कारण अनावेदकगण ने दिनांक 09.12.2016 को आवेदक को लंबित राशि के मय ब्याज भुगतान हेतु विधिक नोटिस भी प्रेषित किया। इस प्रकार अनावेदकगण ने यह लेख किया है कि आवेदक से लगातार अनुरोध करने उपरांत आवेदक ने सेल्स टैक्स, स्टाम्प ड्यूटी, लीगल फीस व टाईपिंग चार्ज सहित रूपये 62,86,881/— का भुगतान अनावेदकगण को किया, जिसके पश्चात् ही दिनांक 29.03.2017 को बेसिक मूल्य व पार्किंग शुल्क को सम्मिलित कर रूपये 54,01,470/— मूल्य पर रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया गया। अनावेदकगण ने आवेदक से विलंबित भुगतान हेतु कोई ब्याज राशि भी प्राप्त नहीं की और आवेदक को प्रश्नाधीन प्लैट का भौतिक आधिपत्य सौंप दिया। अनावेदकगण ने प्रारंभिक कथन में यह भी उल्लेख किया है कि उनके द्वारा प्रोजेक्ट में विद्युत सप्लाई, जल सप्लाई, गैस पाईप लाईन, जनरेटर, लिफ्ट्स, अग्निशमन उपकरणों, कॉमन एरिया की साफ-सफाई, अपशिष्ट प्रबंधन, सोलर/एल.ई.डी स्ट्रीट लाइट्स, सुरक्षा गार्ड/सी.सी.टी.वी., बायोमेट्रिक, किड्स प्ले एरिया, लॉबी एरिया, क्लब हाउस, गार्डन आदि सुविधाओं के नियमित रखरखाव का कार्य किया जा रहा है, जिसके एवज में आवेदक पर (रूपये 1.75 x 1753 + 18% जी.एस.टी.) रूपये 3,620/— प्रति माह रखरखाव शुल्क भारित किया जा रहा है। साथ ही जनरेटर के उपयोग पर रूपये 12/ यूनिट सह जी.एस.टी. 18 प्रतिशत भी भारित किया जा रहा है। किन्तु आवेदक ने दिनांक 14.01.2019 से उक्त पेटे में किसी राशि का भुगतान नहीं किया है और सितम्बर, 2022 तक भुगतान योग्य राशि रूपये 1,51,386/— है। अनावेदकगण ने अपने प्रारंभिक कथन में रखरखाव के पेटे में वर्षवार व्यय की गई राशि तथा नवीन डी.जी. सेट को क्रय करने में व्यय की गई राशि का भी उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में आवेदक से कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त नहीं करने का लेख करते हुये आवेदक द्वारा सौदे की राशि का भुगतान करने में विलंब किये जाने के कारण आधिपत्य सौंपने में विलंब होने का लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रेषित विधिक नोटिस में किये गये अभिकथन व चाही गई राहत संबंधी कथन विरोधाभासी है। अतः अनावेदकगण ने स्वयं को

आवेदक से रूपये 1,51,386/- रखरखाव शुल्क की राशि प्राप्त करने का अधिकारी बताते हुये आवेदक को उक्त राशि का मय ब्याज भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने, आवेदक को रखरखाव शुल्क का भविष्य में नियमित भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने और आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को कॉस्ट के साथ अस्वीकार 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, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
2. क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर व स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप क्लब हाउस एवं अन्य सुविधाओं का विकास किया गया है ?
3. क्या अनावेदकगण द्वारा आवेदक से विक्रय इकरारनामा के विपरीत अतिरिक्त राशि अनुचित रूप से प्राप्त की गई है ?
4. क्या आवेदक, विवादित सौदे हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक तथा अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक-304, ब्लॉक-बी के सौदे हेतु दिनांक 23.02.2013 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया है। उभय पक्षों ने यह भी स्वीकार किया है कि अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 29.03.2017 को निष्पादित कर दिनांक 30.03.2017 को आवेदक को प्रश्नाधीन फ्लैट का भौतिक आधिपत्य प्रदान किया जा चुका है। आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में इकरारनामा की कंडिका-26 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदकगण द्वारा दिसम्बर, 2014 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना निर्धारित था। इसके बावजूद भी अनावेदकगण ने लगभग ढाई वर्ष के विलंब से मार्च, 2017 में आधिपत्य प्रदान किया है। अनावेदकगण ने उक्त संबंध में यह उल्लेख किया है कि आवेदक को इकरारनामा के साथ संलग्न भुगतान अनुसूची अनुसार विक्रय प्रतिफल की राशि का निर्माण चरण के अनुरूप भुगतान करना था। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण आवेदक को विधिक नोटिस दिनांक 09.12.2016 प्रेषित किये जाने उपरांत आवेदक द्वारा भुगतान किये जाने का

लेख करते हुये विलंबित भुगतान के कारण आधिपत्य में विलंब होने का उल्लेख किया है। इस संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक ने विक्रय प्रतिफल के एक बड़े भाग का भुगतान दिसम्बर, 2014 उपरांत अप्रैल, 2017 तक किया है, जिसके भुगतान हेतु अनावेदकगण ने आवेदक को रजिस्टर्ड डाक से प्रेषित विभिन्न पत्रों की छायाप्रति भी प्रकरण में प्रस्तुत की है। साथ ही अनावेदकगण ने आवेदक को प्रेषित विधिक नोटिस दिनांक 09.12.2016 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा निर्माण में विलंब किये जाने से संबंधित कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार उपरोक्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा भुगतान में विलंब किये जाने के कारण ही रजिस्ट्री व आधिपत्य में विलंब हुआ है। निष्कर्षतः रजिस्ट्री व आधिपत्य में हुये विलंब हेतु आवेदक स्वयं उत्तरदायी प्रतीत होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदकगण द्वारा ब्रोशर व इकरारनामा के अनुरूप सुविधाओं का विकास नहीं किये जाने तथा क्लब हाउस का निर्माण स्थल ब्रोशर के विपरीत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के समीप पृथक कामर्शियल टॉवर होने का लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने ब्रोशर के विपरीत निर्माण कार्य नहीं किये जाने का लेख किया है। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने ब्रोशर में क्लब हाउस की लोकेशन के संबंध में कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं किया है। ब्रोशर के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने प्रोजेक्ट के ब्लॉक ए ट्यूलिप में रूफ टाप कैफेटेरिया एवं बी क्लब का उल्लेख किया है। आवेदक ने सुनवाई की दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि अनावेदकगण ने ब्रोशर व ले-आउट के विपरीत क्लब हाउस का निर्माण किया है। इसी प्रकार आवेदक ने प्रोजेक्ट में सुविधायें नहीं होने संबंधी अपने अभिकथन में यह स्पष्ट नहीं किया है कि प्रोजेक्ट में कौन-कौन सी सुविधाओं का अभाव है ? साथ ही आवेदक ने प्रोजेक्ट में अनुपलब्ध सुविधाओं के संबंध में कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। अतः साक्ष्य के अभाव में प्राधिकरण द्वारा प्रोजेक्ट में सुविधाओं की कमी के संबंध में कोई विनिश्चय नहीं किया जा सकता है।
7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** आवेदक ने अपनी शिकायत में अनावेदकगण द्वारा तयशुदा विक्रय प्रतिफल रूपये 58,60,714/- के विरुद्ध रूपये 63,40,896.31/- प्राप्त किये जाने के बावजूद रजिस्ट्री बैनामा में केवल रूपये 54,01,470/- उल्लेखित किये जाने का लेख करते हुये अनावेदकगण द्वारा अनुचित रूप से

अतिरिक्त राशि रूपये 9,36,426/- प्राप्त किये जाने का उल्लेख किया है। अनावेदकगण ने अपने जवाब में रजिस्ट्री बैनामा में केवल बेसिक विक्रय प्रतिफल व पार्किंग शुल्क सहित राशि रूपये 54,01,470/- उल्लेखित होने का कथन करते हुये आवेदक से विभिन्न मदों में रूपये 62,86,882/- निम्नानुसार प्राप्त करने का उल्लेख किया है :- सेल डीड अनुसार प्रतिफल सह पार्किंग शुल्क - 54,01,470/- ; क्लब मेम्बरशिप 50,000/-; गैस कनेक्शन 15,000/-; विद्युत कनेक्शन 78,885/-; जनरेटर -26,295/-; सीकिंग फण्ड- 26,295/-; बेहतर लोकेशन हेतु शुल्क - 43,825/-; एक वर्ष हेतु रखरखाव शुल्क 36,813/-; सर्विस टैक्स - 1,83,804/-; सेल्स टैक्स - 95,193/-; लीगल व टाईपिंग चार्ज - 5,252/-; स्टाम्प ड्यूटी - 3,24,090/-। अनावेदकगण द्वारा विभिन्न मदों में उल्लेखित उक्त राशि इकरारनामा में विभिन्न मदों में दर्शित निर्धारित राशि से कम है। आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि यदि अनावेदकगण द्वारा इकरारनामा अनुसार निर्धारित प्रतिफल से अतिरिक्त राशि प्राप्त की गई, तो आवेदक ने तत्समय उक्त राशि का भुगतान क्यों किया ? और अनावेदकगण के विरुद्ध तत्समय प्रवृत्त विधियों अंतर्गत कोई शिकायत प्रस्तुत क्यों नहीं की ? यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत प्रतीत होता है कि आवेदक ने वर्तमान शिकायत भी आधिपत्य व विवादित भुगतान के पांच वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने उपरांत प्रस्तुत की है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण ने आवेदक से अतिरिक्त राशि अनुचित रूप से प्राप्त नहीं की है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से यह स्पष्ट है कि आवेदक अपने शिकायत पत्र में उल्लेखित अधिकांश दावों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। उपरोक्त विचारणीय बिन्दुओं में विवेचित दावों के अतिरिक्त आवेदक ने अनावेदकगण द्वारा अधिभोग अनुज्ञा प्रदान किये बिना रखरखाव शुल्क की मांग किये जाने तथा अनुचित रूप से अग्रिम रखरखाव शुल्क प्राप्त किये जाने का भी उल्लेख किया है। किन्तु प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि आवेदक ने निर्माण कार्य से संतुष्ट होने उपरांत ही मार्च, 2017 में प्लैट का भौतिक आधिपत्य प्राप्त किया है। यदि किसी आबंटिती द्वारा निर्माण से संतुष्ट होने उपरांत प्लैट का भौतिक आधिपत्य प्राप्त कर प्रोजेक्ट में सुविधाओं का उपभोग किया जा रहा है, तो वह अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत नियमित रखरखाव शुल्क भुगतान करने हेतु बाध्य एवं उत्तरदायी है। इसी प्रकार किसी भी प्रोजेक्ट में सामान्यतः प्रमोटर द्वारा रजिस्ट्री के समय एक से तीन वर्ष का रखरखाव शुल्क अग्रिम प्राप्त किया जाता है, ताकि प्रारंभ में रखरखाव शुल्क एकत्रीकरण में

होने वाली समस्याओं व विलंब से बचा जा सके। ऐसी परिस्थिति में अनावेदकगण द्वारा रखरखाव शुल्क/अग्रिम रखरखाव शुल्क की मांग किये जाने को अनुचित नहीं माना जा सकता। उक्त के अतिरिक्त आवेदक ने प्रोजेक्ट के कॉमन क्षेत्रों को रहवासियों को नियमानुसार हस्तांतरित किये जाने के संबंध में भी उल्लेख किया है। परन्तु आवेदक ने अपने शिकायत में यह स्पष्ट नहीं किया है कि क्या प्रोजेक्ट में रहवासी सहकारी समिति का गठन हो चुका है एवं क्या समिति द्वारा मांग किये जाने पर भी अनावेदकगण रखरखाव संबंधी हस्तांतरण नहीं कर रहे हैं ? ऐसी परिस्थिति में आवेदक को रहवासी सहकारी समिति गठित कर अनावेदकगण से नियमानुसार हस्तांतरण किये जाने की मांग की जाने की सलाह दी जाती है। निष्कर्षतः आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

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

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष