



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01800

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,

मेसर्स न्यू रायपुर डेव्हलपर्स,  
पार्टनर—मोहम्मद आबिद सूर्या,  
निवासी—फवारा चौक के पास,  
बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

### विरुद्ध

श्रीमती रीता बंजारे, पति—श्री शिवशंकर बंजारे,  
निवासी—के-19, क्लासिक सिटी,  
परसुलीडीह, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदिका

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री महेश मणी साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट—“क्लासिक सिटी”, परसुलीडीह, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130618000123

### आदेश

(दिनांक—13 / 01 / 2023)

आवेदक मेसर्स न्यू रायपुर डेव्हलपर्स, पार्टनर—मोहम्मद आबिद सूर्या, निवासी—फवारा चौक के पास, बैरन बाजार, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह पार्टनरशिप फर्म है, जो प्रोजेक्ट “क्लासिक सिटी” परसुलीडीह, रायपुर का प्रमोटर है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। आवेदक ने अपने अधिकृत पार्टनर के माध्यम से शिकायत प्रस्तुत करने का लेख करते हुये बताया है कि उसने अपने प्रोजेक्ट में इकाई क्रमांक—के-19 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.02.2018 के माध्यम से अनावेदिका के पक्ष में पंजीकृत किया था। इस प्रकार रेरा अधिनियम अंतर्गत अनावेदिका आबंटिती है। आवेदक के अनुसार उसने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर दिनांक 30.05.2020 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया था। आवेदक ने यह भी बताया है कि अनावेदिका द्वारा क्रयशुदा इकाई में अवैध निर्माण कार्य करते हुये सामान्य क्षेत्रों पर अतिक्रमण किया जा रहा है। आवेदक ने विभिन्न बैठकों, मांग पत्र एवं कॉल्स आदि

के माध्यम से अनावेदिका से रखरखाव शुल्क की मांग करने का लेख किया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदिका ने इकाई का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने वर्तमान में रहवासी समिति को प्रोजेक्ट का हस्तांतरण नहीं होने के कारण रखरखाव का कार्य खुद किये जाने का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि कुछ आबंटितियों द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण उसे अतिरिक्त वित्तीय भार पड़ रहा है। आवेदक ने इस संबंध में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(d), 19(6) तथा 19(7) का उल्लेख करते हुये अनावेदिका को रजिस्ट्री दिनांक से अगस्त, 2022 तक रूपये 10 प्रति वर्गफीट वार्षिक दर से रखरखाव शुल्क रूपये 40,562/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने, उक्त राशि पर ब्याज दिलाये जाने तथा सितम्बर, 2022 से दिसम्बर, 2022 तक के रखरखाव शुल्क रूपये 2,250/- का अग्रिम भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपित्त में यह लेख किया है कि आवेदक ने आधारहीन, मनमानापूर्ण एवं अत्यंत बढ़ा चढ़ाकर दुर्भावनापूर्व विधिक कार्यवाही का लोप करते हुये अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया है। अनावेदिका के अनुसार आवेदक की सारहीन शिकायत बिना किसी वाद कारण के है; अतः प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदिका ने आगे लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत तथ्यहीन, आधारहीन होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदिका ने लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होने के 5 वर्ष उपरांत यह शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो समय बाधित है और वाद कारण नहीं होने के कारण प्रचलन योग्य नहीं है। अनावेदिका ने इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय दृष्टांत प्रकरण क्रमांक-टी. अरविन्दन्दम विरुद्ध टी.वी. सत्यपाल और अन्य (1977) 4 एस.सी.सी. 467 का उल्लेख किया है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को दुर्भावनापूर्वक छुपाकर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदिका ने यह भी लेख किया है कि अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन से संबंधित शिकायत ही प्राधिकरण के समक्ष प्रचलन योग्य है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की विषय वस्तु विशुद्ध रूप से व्यवहार वाद की विषय वस्तु

बताया है। अतः अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

अनावेदिका ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह लेख किया है कि उसने वर्ष 2017 में प्रश्नाधीन भूखण्ड सह-मकान को क्रय करने का सौदा रूपये 16,96,000/- में आवेदक के साथ किया था। अनावेदिका के अनुसार प्रश्नाधीन मकान की छत से सीपेज होने के कारण उसने छत का पुनः निर्माण व अन्य आवश्यक कार्य कराया है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट के संबंध में भ्रामक प्रचार-प्रसार कर अधिनियम की धारा-11(2) के उल्लंघन करने का लेख किया है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा पूरे केम्पस में सी.सी.टी.वी. नहीं लगाये जाने, कार वाश हेतु पृथक स्थान नहीं बनाये जाने फाउंटेन तथा जिम की स्थापना नहीं करने का लेख किया है। अनावेदिका के अनुसार कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र अनुसार प्रोजेक्ट को रखरखाव हेतु ग्राम-पंचायत, कान्दुल को हस्तांतरित किया गया है, जिसके उपरांत आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क की मांग किया जाना परस्पर विरोधाभाषी है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा कॉलोनी निर्माण अनुज्ञा में उल्लेखित रेनवाटर हार्वेस्टिंग के संबंध में उल्लेख करते हुये बताया है कि खाली भूखण्ड में उक्त की स्थापना संभव नहीं है। इस प्रकार आवेदक ने अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन किया है। अनावेदिका ने किसी प्रकार का अवैध निर्माण नहीं करने का भी उल्लेख किया है और प्रोजेक्ट में आवेदक द्वारा मकान निर्माण किये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उक्त तथ्य की पुष्टि प्रोजेक्ट की "के लाईन" में निर्मित एक-समान डिजाईन वाले मकानों से होती है। अनावेदिका ने आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क की कोई मांग नहीं किये जाने तथा आवेदक के रखरखाव शुल्क प्राप्त करने के अधिकारी नहीं होने का भी लेख किया है। अनावेदिका ने पूर्व में माननीय प्राधिकरण के समक्ष आवेदक के विरुद्ध प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2022-01661 में पारित आदेश दिनांक 15.07.2022 का उल्लेख करते हुये आवेदक द्वारा दुराशय से उक्त तथ्य को छुपाये जाने का लेख किया है। अतः अनावेदिका ने आवेदक को कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को 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, अनावेदिका के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-
  1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
  2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्त करने का हकदार हैं ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "क्लासिक सिटी" परसुलीडीह, रायपुर का प्रमोटर है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदिका ने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.02.2018 के माध्यम से इकाई क्रमांक-के-19 को आवेदक से क्रय किया है और रजिस्ट्री दिनांक से अनावेदिका को उक्त इकाई का आधिपत्य प्राप्त है, जिस पर निर्मित मकान का उपभोग अनावेदिका द्वारा किया जा रहा है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। अनावेदिका ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन से संबंधित वाद विषय को माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अधीन होने का लेख किया है। साथ ही अनावेदिका ने माननीय प्राधिकरण के समक्ष रेरा अधिनियम, 2016 के उल्लंघन से संबंधित शिकायत ही प्रचलन योग्य होने का लेख किया है।

उपरोक्त आपत्ति को दृष्टिगत रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदिका ने फरवरी, 2018 में इकाई का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। अर्थात् वर्ष 2018 से आज दिनांक तक वाद कारण निरंतर बना हुआ है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि वर्तमान शिकायत प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के प्रमोटर ने प्रोजेक्ट के आबंटिती द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। जबकि रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार आबंटिती रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु बाध्य है। अर्थात् वर्तमान प्रकरण आबंटिती व प्रमोटर के मध्य विवाद है और ऐसे विवादों के ही शीघ्र निराकरण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन हुआ है। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-79 अंतर्गत अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण को सुनवाई हेतु सशक्त किये गये विषय पर किसी भी सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन प्रावधानित है। ऐसी परिस्थिति में आबंटिती व प्रमोटर के मध्य रखरखाव शुल्क के भुगतान संबंधित वर्तमान विवाद प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत आता है; इसलिये उक्त संबंध में अनावेदिका की आपत्ति को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः 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 अनावेदिका को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.02.2018 से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सौदेशुदा इकाई के-19 का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदिका ने आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। अनावेदिका ने अपने जवाब में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को रखरखाव हेतु ग्राम-पंचायत, कान्दुल को हस्तांतरित किये जाने का लेख होने के कारण आवेदक को रखरखाव शुल्क प्राप्त

करने का अधिकारी नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र में उक्तानुसार उल्लेख है। लेकिन रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अनुसार कॉलोनी का हस्तांतरण रहवासी समिति को किया जाना है। रेरा अधिनियम की धारा-89 में किसी अन्य विधि में प्रावधानित असंगत बात पर अधिनियम के उपबंधों के प्रभावी होने का भी लेख किया है। इसलिये अधिनियम के प्रवर्तन उपरांत छ.ग. में सभी प्रोजेक्ट पूर्ण होने उपरांत प्रोजेक्ट को रहवासी समिति को हस्तांतरित किये जा रहे हैं। इसमें यह भी प्रतीत होता है कि प्रश्नाधीन कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र में टंकण त्रुटिवश प्रोजेक्ट को रखरखाव हेतु ग्राम-पंचायत को हस्तांतरित करने संबंधी उल्लेख हो गया है, जिसे सुधार करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को सूचित किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्रकरण में प्रस्तुत प्रश्नाधीन भूखण्ड के पंजीकृत विक्रय-विलेख की कंडिका-4 में नियमित रूप से रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का उल्लेख है। रखरखाव शुल्क के संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में प्रमोटर व आबंटिती के दायित्वों के संबंध में स्पष्ट प्रावधान है। अधिनियम की धारा-11(4)(d) अनुसार प्रोजेक्ट की रहवासी समिति के प्रोजेक्ट के रखरखाव का कार्यभार ग्रहण करने तक प्रमोटर, आबंटितियों से युक्तियुक्त प्रभार (रखरखाव शुल्क) प्राप्त कर अनिवार्य सेवायें उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाये रखने हेतु उत्तरदायी है। इसी प्रकार अधिनियम की धारा-19(6) में यह उल्लेखित है कि प्रत्येक आबंटिती रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है और धारा-19(7) में शुल्क का भुगतान करने में विलंब किये जाने पर आबंटिती पर ब्याज अधिरोपित किये जाने का भी प्रावधान है। अर्थात् अधिनियम के प्रावधानों अनुसार आबंटिती का यह कर्तव्य है कि वह अनावेदिका/प्रमोटर को नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करे। आवेदक ने अनावेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदिका को दिनांक 01.10.2021 को विधिक नोटिस भी प्रेषित किया है, जिसकी छायाप्रति आवेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत की है। लेकिन अनावेदिका को फरवरी, 2018 से आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। अनावेदिका का उक्त कृत्य रेरा अधिनियम, 2016 में प्रावधानित आबंटिती के दायित्वों के विपरीत है। वर्तमान प्रकरण के संदर्भ में भी जिस प्रकार अनावेदिका द्वारा लगभग 4 वर्षों से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है, उसी प्रकार यदि प्रमोटर द्वारा रखरखाव का नियमित कार्य नहीं किया जावे, तो प्रोजेक्ट में कोई सुविधायें नहीं होंगी। किसी भी प्रमोटर द्वारा नियमित रखरखाव का कार्य किया जाना तभी संभव है, जब आबंटिती नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करे। इसलिये ही रेरा अधिनियम, 2016 में पूर्व उल्लेखित प्रावधान सम्मिलित किये गये हैं। अतः अनावेदिका को रखरखाव का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

हाँलाकि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में अक्टूबर, 2022 तक रखरखाव शुल्क की बकाया राशि रूपये 40,562/- (रूपये 10 प्रति वर्गफीट वार्षिक) दर्शायी है। लेकिन आवेदक ने इस संबंध में कोई गणना पत्रक प्रस्तुत नहीं किया है। प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा अनुसार प्रश्नाधीन भूखण्ड का क्षेत्रफल 900 वर्गफीट है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रदत्त जानकारी अनुसार एक वर्ष हेतु रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (900 x 10 x 1=) 9,000/- होती है। इस प्रकार अनावेदिका को आधिपत्य प्राप्ति दिनांक 28.02.2018 से 28.11.2022 तक उक्त राशि रूपये (9,000 X 3.9/100=) 18,810/- होती है और दिनांक 29.11.2022 से 28.12.2022 तक रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (9,000/12x1=) 750/- होती है। अर्थात् आवेदक दिनांक 28.12.2022 तक रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (40,562 + 750=) 41,314/- का भुगतान अनावेदिका से प्राप्त करने का हकदार है। अनावेदक को उक्तानुसार राशि का भुगतान दो माह के भीतर करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि अनावेदिका द्वारा दो माह के भीतर उक्त राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो अधिनियम की धारा-19(7) सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-17 अनुसार आवेदक उक्त राशि पर (8.60+2=) 10.60 प्रतिशत की दर से अनावेदिका से विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भी प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदिका के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
  - अनावेदिका, दो माह के भीतर रखरखाव शुल्क की राशि रूपये 41,314/- का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदिका द्वारा दो माह के भीतर उक्त राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आवेदक उक्त राशि पर 10.60 प्रतिशत की दर से अनावेदिका से विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भी प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

सही / -

(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष