



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01806

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष

मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन,
द्वारा-पार्टनर श्री राजकुमार खिलवानी,
निवासी-43, जोन-2, एम.पी. नगर,
भोपाल (म.प्र.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री जगजीत सिंह मक्कड़, पिता-श्री दिलीप सिंह मक्कड़,
निवासी-तखतपुर, जिला-बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री दिवाकर थिके, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“सफायर ग्रीन्स फेस-1“ए” एवं फेस-2“ए”, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070818000663

आदेश

(दिनांक—13 / 01 / 2023)

आवेदक मेसर्स ओम कन्स्ट्रक्शन, द्वारा-पार्टनर श्री राजकुमार खिलवानी, निवासी-43, जोन-2, एम.पी. नगर, भोपाल (म.प्र.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह पार्टनरशिप फर्म है, जिसने अपने अधिकृत पार्टनर के माध्यम से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक के अनुसार वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट— “सफायर ग्रीन्स फेस-1“ए” एवं फेस-2“ए” का प्रमोटर है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 06.11.2020 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक ने आगे कथन किया है कि अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.12.2010 के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में यूनिट क्रमांक-288, क्षेत्रफल 3600 वर्गफीट को राशि रुपये 10,00,000/- में आवेदक से क्रय किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदक को विभिन्न माध्यमों से सूचित किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। आवेदक ने अनावेदक को उक्त संबंध में दिनांक 12.01.2018 व 11.03.2019 मांग

पत्र प्रेषित करने का भी लेख किया है और आवेदक के अनुसार अनावेदक के उक्त के जवाब में रखरखाव शुल्क का भुगतान करने से बचने के उद्देश्य से मिथ्या अभिकथन किये हैं। आवेदक ने अनावेदक द्वारा समस्त सुविधाओं का उपभोग करने के बावजूद रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने के संबंध में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) व 19(7) का उल्लेख करते हुये बताया है कि अगस्त, 2022 तक ब्याज (18 प्रतिशत की दर से) व जी.एस.टी. सहित रखरखाव शुल्क (1.25 प्रति वर्गफीट प्रतिमाह) की भुगतान योग्य राशि रूपये 4,35,435/- है। अतः आवेदक ने अनावेदक को उक्तानुसार राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने, दिनांक 15.08.2022 से 6 माह तक की अवधि के रखरखाव शुल्क का अग्रिम भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने, क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने और 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब सह-प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा बिना किसी वाद कारण के तथ्यों को तोड़-मरोड़कर और वास्तविक तथ्यों को छुपाकर सारहीन शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन भूखण्ड को क्रय करने उपरांत अनावेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के सामने लोहे का गेट लगा दिया था, जिसका कोई उल्लेख स्वीकृत ले-आउट में नहीं है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा लोहे का गेट लगाने के पूर्व कोई सूचना नहीं दिये जाने का लेख करते हुये बताया है कि उसने उक्त विषय पर पूर्व में प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत की थी, जिसमें माननीय प्राधिकरण ने दिनांक 06.07.2022 को अनावेदक के पक्ष में आदेश पारित किया है। इसके बावजूद भी आवेदक ने उक्त आदेश का पालन नहीं किया है। इसी प्रकार अनावेदक ने आवेदक द्वारा अवैध रूप से गार्ड रूम का निर्माण करने और एक वर्ष उपरांत गार्ड रूम को हटाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा स्थापित लोहे के गेट के कारण उसके भूखण्ड तक पहुँच विपरीत रूप से प्रभावित होने का भी लेख किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने उससे कभी भी कोई संपर्क नहीं किया है। जबकि अनावेदक ने लगातार विभिन्न विसंगतियों के निराकरण हेतु आवेदक से बार-बार अनुरोध किया है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि आवेदक, उसे प्रोजेक्ट में वांछित सुविधायें उपलब्ध कराने में असफल रहा है; इसलिये आवेदक रखरखाव शुल्क प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने अपने विधिक

दायित्वों से बचने के लिये सेवा में कमी करने के बावजूद भी अनावेदक के विरुद्ध मिथ्या व सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अतः अनावेदक ने आवेदक के आवेदन को सव्यय अस्वीकार किये जाने का निवेदन करते हुये आवेदक को प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में स्वीकृत ले-आउट के अनुसार आश्वसित सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने 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 भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
 2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1:-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने आवेदक के प्रोजेक्ट "सफायर ग्रीन्स फेस-1" एवं फेस-2" में भूखण्ड क्रमांक को रूपये 10,00,000/- में रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 23.12.2010 के माध्यम से क्रय किया है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने का लेख करते हुये प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने बिना किसी वाद कारण के वास्तविक तथ्यों को छुपाकर व तोड़-मरोड़कर वर्तमान सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है, जो अस्वीकार किये जाने योग्य है।

अनावेदक की उक्त आपत्ति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण की सुनवाई के दौरान दोनो पक्षों द्वारा किये गये अभिकथनों तथा प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रारंभिक अवलोकन से यह दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान प्राप्त नहीं होने से अनावेदक के साथ उत्पन्न विवाद के निराकरण हेतु वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार प्रश्नाधीन शिकायत में वाद कारण है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा तथ्यों को छुपाये जाने के संबंध में अनावेदक द्वारा पूर्व में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक- M-PRO-2021-01621 में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.07.2022 का अनुपालन आवेदक द्वारा नहीं करते हुये दुराशयपूर्वक शिकायत प्रस्तुत करने का लेख किया है। किन्तु उक्त प्रकरण से संबंधित वाद विषय व वर्तमान शिकायत का वाद विषय भिन्न-भिन्न है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि आवेदक ने प्राधिकरण के उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, बिलासपुर (छ.ग.) के समक्ष WPC

क्रमांक-3473/2022 प्रस्तुत किया है, जिससे माननीय न्यायालय ने दिनांक 10.08.2022 के माध्यम से माननीय अपीलीय अधिकरण के क्रियाशील होने तक आदेश के निष्पादन को स्थगित किया है। इस प्रकार उक्त प्रकरण के संबंध में दोनों पक्ष माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष उपस्थित होकर समुचित कार्यवाही कर सकते हैं, जो वर्तमान प्रकरण से संबंधित नहीं है। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किया जाना प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत पूर्व प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2021-01621 व वर्तमान प्रकरण की विषय वस्तु भिन्न-भिन्न है। वर्तमान प्रकरण प्रमोटर/आवेदक ने आबंटिती/अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदक द्वारा वांछित सुविधायें उपलब्ध नहीं कराने व लोहे का गेट स्थापित करने/अवैध गार्ड रूम निर्माण करने का उल्लेख करते हुये आवेदक को रखरखाव शुल्क प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का लेख किया है। लेकिन लोहे के गेट की स्थापना अथवा गार्ड रूम का निर्माण अलग विषय है, जिसका रखरखाव शुल्क के भुगतान से कोई संबंध नहीं है। अनावेदक ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि आवेदक ने प्रोजेक्ट ब्रोशर व ले-आउट में उल्लेखित कौन-सी सुविधायें उपलब्ध नहीं करायी है ? यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 06.11.2020 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रदान किया जा चुका है। अर्थात् आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कर लिया है। यह भी अविवादित तथ्य है कि प्रोजेक्ट का रखरखाव आवेदक द्वारा ही किया जा रहा है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि आवेदक ने समय-समय पर रखरखाव शुल्क की मांग हेतु आवेदक को मांग पत्र प्रेषित किये हैं। प्रश्नाधीन भूखण्ड के रजिस्ट्री बैनामा के अनुसार अनावेदक ने आवेदक को आधिपत्य प्राप्ति की दिनांक से 5 वर्ष की अवधि हेतु रूपये 20 प्रति वर्गफीट की दर से रखरखाव शुल्क का भुगतान किया है। अर्थात् भूखण्ड क्रय करते समय भी आवेदक को प्रोजेक्ट के रखरखाव के पेटे में राशि भुगतान करने के संबंध में जानकारी थी। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने दिनांक 01.09.2017 से रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने उक्त अवधि में रखरखाव शुल्क का भुगतान किये जाने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 में आबंटिती द्वारा रखरखाव शुल्क का अनिवार्य भुगतान यथास्थिति प्रमोटर/रहवासी समिति को किया जाना उपबंधित है। अनावेदक का उक्त कृत्य अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन है।

अतः अनावेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान रखरखाव शुल्क की दर रुपये 1.25 प्रति वर्गफीट प्रति माह दर्शायी है। अर्थात् प्रश्नाधीन भूखण्ड हेतु प्रति माह रखरखाव शुल्क की राशि (1.25 x 3600=) रुपये 4500/- होती है। इस प्रकार दिनांक 01.09.2017 से 31.12.2022 तक 63 माह की अवधि हेतु रखरखाव शुल्क की राशि (4500 x 63=) रुपये 2,83,500/- होती है। इसलिये अनावेदक को उक्तानुसार रखरखाव की राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। साथ ही अनावेदक को उक्त राशि पर 18 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. रुपये (2,83,500 x 18%=) 51,030/- का भी भुगतान करना होगा। यदि अनावेदक द्वारा दो माह के भीतर उक्त राशि का भुगतान कर दिया जाता है, तो आवेदक को अनावेदक से कोई ब्याज राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होगा। परन्तु यदि अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में भुगतान नहीं किया जाता है, तो आवेदक 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 अनावेदक 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 अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 - अनावेदक, दो माह के भीतर रखरखाव शुल्क की राशि रुपये 2,83,500/- सह-जी.एस.टी. की राशि रुपये 51,030/- का भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे। यदि अनावेदक द्वारा दो माह के भीतर उक्त राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आवेदक उक्त राशि पर 10.60 प्रतिशत की दर से अनावेदक से विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि भी प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष