



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01808

— 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

श्री दीपक जायसवाल, पिता—श्री हरीलाल जायसवाल,  
निवासी—सी-149, सेक्टर-1,  
देवेन्द्र नगर, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

### उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अरण्य राव, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

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

आदेश

(दिनांक—29 / 12 / 2022)

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 अनावेदक 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—बी-09 को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.11.2018 के माध्यम से अनावेदक के पक्ष में पंजीकृत किया था। इस प्रकार रेरा अधिनियम अंतर्गत अनावेदक 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 विभिन्न बैठकों, मांग पत्र एवं कॉल्स आदि के माध्यम से अनावेदक से रखरखाव शुल्की की मांग करने का लेख किया है। परन्तु आवेदक के अनुसार अनावेदक 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 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), 19(6) तथा 19(7) का उल्लेख करते हुये अनावेदक को रजिस्ट्री दिनांक से अक्टूबर, 2022 तक रूपये 10 प्रति वर्गफीट वार्षिक दर से रखरखाव शुल्क रूपये 46,840/- का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने, उक्त राशि पर ब्याज दिलाये जाने तथा नवम्बर, 2022 से फरवरी, 2023 तक के रखरखाव शुल्क रूपये 3,986/- का अग्रिम भुगतान करने हेतु अनावेदक 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 अनावेदक 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. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत लिमिटेशन के सिद्धांत से बाधित है और राशि वसूली से संबंधित मामला होने के कारण माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अधीन है। अनावेदक ने रजिस्ट्री दिनांक से प्रश्नाधीन भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त होने का लेख करते हुये बताया है कि वर्तमान में उसने भूखण्ड पर मकान का निर्माण प्रारंभ नहीं किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि उसने आवेदक को यह हमेशा सूचित किया है कि वह प्रोजेक्ट में निवास करने पर समस्त बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु तैयार है। अनावेदक ने आज दिनांक तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अधिकांश मकानों के निर्माण नहीं होने के कारण प्रोजेक्ट के अपूर्ण होने और वर्तमान में निर्मित मकान के स्वामियों द्वारा अवैध निर्माण किये जाने का लेख किया है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा उक्त संबंध में कोई कार्यवाही नहीं करते हुये मात्र उसके विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत करने का लेख किया है। अतः अनावेदक ने पुनः प्रोजेक्ट में निवास करने पर रखरखाव शुल्क की राशि का भुगतान करने तथा इसके पूर्व रखरखाव शुल्क के भुगतान का कोई दायित्व नहीं होने का लेख करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार 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 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 अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.11.2018 के माध्यम से इकाई क्रमांक-बी-09 को आवेदक से क्रय किया है और रजिस्ट्री दिनांक से आवेदक को उक्त इकाई का आधिपत्य प्राप्त है। आवेदक ने वर्तमान शिकायत अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण प्रस्तुत की है। अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक के आवेदन को लिमिटेशन अंतर्गत समय बाधित बताते हुये राशि वसूली संबंधी वाद विषय को माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अधीन होने का लेख किया है।

उपरोक्त आपत्ति को दृष्टिगत रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने नवम्बर, 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। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को समय बाधित नहीं माना जा सकता और अनावेदक द्वारा इस संबंध में प्रस्तुत आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं 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। 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 अनावेदक की आपत्ति 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 अनावेदक को रजिस्ट्री बैनामा दिनांक 28.11.2018 से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सौदेशुदा इकाई बी-09 का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदक ने आज दिनांक तक रखरखाव

शुल्क का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक ने अपने जवाब में प्रश्नाधीन इकाई पर मकान निर्माण नहीं किये जाने के कारण प्रोजेक्ट में निवास करने पर बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु तैयार होने का लेख किया 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 अनावेदक/प्रमोटर को नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान करे। आवेदक ने अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के कारण अनावेदक 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 अनावेदक को नवम्बर, 2018 से भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदक ने भूखण्ड पर मकान निर्माण करने पर बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का लेख अपने जवाब व तर्क में किया है। किन्तु अनावेदक का उक्त कथन रेरा अधिनियम, 2016 में प्रावधानित आबंटिती के दायित्वों के विपरीत है। किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रय करने उपरांत कोई आबंटिती यदि प्रोजेक्ट में निवास नहीं भी करता है, तो भूखण्ड तक पहुँच उपलब्ध कराने वाले कॉलोनी के मार्गों के रखरखाव, प्रोजेक्ट की स्ट्रीट लाइट्स के रखरखाव, आबंटिती व अन्य क्रेताओं के भूखण्डों पर सुरक्षा उपलब्ध कराने हेतु प्रमोटर द्वारा विकसित सुविधाओं (बाउंड्रीवाल, सुरक्षा गार्ड, सी.सी.टी.वी. आदि) के रखरखाव हेतु प्रमोटर को नियमित रखरखाव व सुधार का कार्य करना पड़ता है। उक्त सुविधाओं को ध्यान में रखते हुये कोई भी आबंटिती प्रोजेक्ट से बाहर स्वतंत्र इकाई क्रय करने के स्थान पर प्रोजेक्ट में इकाई को क्रय करता है। अर्थात् आबंटिती भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त करने के दिनांक से प्रोजेक्ट की उक्त सुविधाओं का लाभ प्राप्त करने लगता है। यदि प्रमोटर उक्त सुविधाओं का नियमित समुचित रखरखाव नहीं करेगा, तो कुछ ही वर्षों में विकसित सुविधायें जीर्ण-क्षीर्ण व समाप्त हो जावेंगी। वर्तमान प्रकरण के संदर्भ में भी जिस प्रकार अनावेदक 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। ऐसी परिस्थिति में अनावेदक का यह कथन कदापि उचित नहीं है कि वह प्रोजेक्ट में निवास करने पर रखरखाव शुल्क का भुगतान करेगा। अतः अनावेदक 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 46,840/- (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 1196 वर्गफीट है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रदत्त जानकारी अनुसार एक वर्ष हेतु रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (1196 x 10 x 1=) 11,960/- होती है। इस प्रकार अनावेदक को आधिपत्य प्राप्ति दिनांक 28.11.2018 से 28.11.2022 तक उक्त राशि रूपये (11,960 x 4=) 47,840/- होती है और दिनांक 29.11.2022 से 28.12.2022 तक रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (11,960/12x1=) 966.67/- होती है। अर्थात् आवेदक दिनांक 28.12.2022 तक रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (47,840 + 966.67=) 48,836.67/- का भुगतान अनावेदक 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 अनावेदक 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 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 रूपये 48,836.67/- 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