



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01837

— 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 अशोक कुमार गुप्ता, पिता-स्व. श्री नारायण प्रसाद गुप्ता,
निवासी-मकान नं.-2, विनायक पार्क,
वार्ड क्रं-28, अवंती विहार, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सम्यक् जैन, 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 08.12.2015 के माध्यम से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में यूनिट क्रमांक-302 ए, क्षेत्रफल 1800 वर्गफीट को 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 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 दिनांक 01.12.2020 से 31.10.2022 तक ब्याज (18 प्रतिशत की दर से) व जी.एस.टी. सहित रखरखाव शुल्क की भुगतान योग्य राशि रुपये रुपये 41,765/- है। अतः आवेदक ने अनावेदक को उक्तानुसार राशि का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने, नवम्बर, 2022 से 12 माह तक की अवधि के रखरखाव शुल्क का मय जी.एस.टी. 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 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 राशि वसूली से संबंधित व्यवहार वाद 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। इस प्रकार अनावेदक ने प्रोजेक्ट में रहवासी नहीं होने का लेख किया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि प्रश्नाधीन भूखण्ड पर मकान निर्माण प्रारंभ नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क के संबंध में की गई मांग शून्य हो जाती है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट में निवास करने उपरांत रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु आवेदक को सूचित करने का भी लेख किया है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अपूर्ण बताते हुये प्रोजेक्ट में निवास करने तक रखरखाव शुल्क के संबंध में छूट दिये जाने का भी उल्लेख 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 "सफायर ग्रीन्स फेस-1" एवं फेस-2" 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 08.12.2015 के माध्यम से यूनिट क्रमांक-302 ए 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 में उल्लेखित 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 दिसम्बर, 2015 में इकाई का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी दिसम्बर, 2020 से आज दिनांक तक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया 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 08.12.2015 से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सौदेशुदा इकाई क्रमांक-302 ए का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदक ने नियमित रूप से 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 रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु तैयार होने का लेख किया है। प्रकरण में प्रस्तुत प्रश्नाधीन भूखण्ड के पंजीकृत विक्रय-विलेख के पृष्ठ क्रमांक-7 में आवेदक द्वारा अनावेदक से पांच वर्ष के रखरखाव शुल्क का अग्रिम भुगतान

प्राप्त करने का उल्लेख है। अर्थात् अनावेदक को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादन के समय ही रखरखाव शुल्क के संबंध में जानकारी थी और उसने पांच वर्ष की अवधि हेतु रखरखाव शुल्क का अग्रिम भुगतान भी किया था। 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 बार-बार सूचना भी प्रेषित की है, जिसकी छायाप्रति आवेदक ने वर्तमान प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत की है। लेकिन अनावेदक को दिसम्बर, 2015 से भूखण्ड का आधिपत्य प्राप्त होने के बावजूद भी अनावेदक ने भूखण्ड पर मकान निर्माण करने पर 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 2 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 नियमित रखरखाव का भुगतान करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

हाँलाकि आवेदक ने प्रश्नाधीन भूखण्ड के संबंध में 10 दिसम्बर, 2020 से 21 अक्टूबर, 2022 तक रखरखाव शुल्क की बकाया राशि रूपये 41,765/- (रूपये 9 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 1800 वर्गफीट है। ऐसी परिस्थिति में आवेदक द्वारा प्रदत्त जानकारी अनुसार एक वर्ष हेतु रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (1800 x 9 X 1=) 16,200/- होती है। इस प्रकार दिनांक 01.12.2020 से 30.11.2022 तक उक्त राशि रूपये (16,200 X 2=) 32,400/- होती है और दिनांक 01.12.2022 से 30.12.2022 तक रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (16,200/12x1=) 1350/- होती है। अर्थात् आवेदक दिनांक 30.12.2022 तक रखरखाव शुल्क की राशि रूपये (32,400 + 1350=) 33,750/- का भुगतान अनावेदक से प्राप्त करने का हकदार है। साथ ही आवेदक उक्त राशि पर 18 प्रतिशत की दर से जी.एस.टी. राशि रूपये (33,750x18%=) 6,075/- भी अनावेदक से प्राप्त करने का अधिकारी है। अनावेदक को उक्तानुसार राशि का भुगतान दो माह के भीतर करने हेतु तथा नियमित रखरखाव शुल्क का भुगतान 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 33,750/- सह-जी. एस.टी. की राशि रूपये 6,075/- 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