छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-01965**

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स सेलेब होम्स प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री अक्षय जैन,
कार्यालय–525/26, पंचम तल,
रवि भवन, जय स्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्रीमती सुमित्रा एवं श्री मिथलेश पाण्डे,
निवासी–डी ब्लॉक,–डी1(डी1–1),
''सेलिब्रिटी होम्स'', हीरापुर, कबीर नगर, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री घनश्याम श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''सिलिब्रिटी होम्स'', हीरापुर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA120319000938
आदेश
(दिनाँक–27/03/2024)

आवेदक मेसर्स सेलेब होम्स प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री अक्षय जैन, कार्यालय–525/26, पंचम तल, रवि भवन, जयस्तंभ चौक, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक कंपनी अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अधीन सम्यक् रूप से निगमित प्रा.लि. कंपनी है। आवेदक वर्ष 2008 से रियल एस्टेट प्रोजेक्ट से नियोजित है, जिसमें आवासीय, व्यावसायिक एवं अन्य उपयोग के लिये भूमि का अन्य विकास शामिल है। आवेदक ने ''सेलिब्रिटी होम्स'' नामक प्रोजेक्ट का विकास किया है, जो रेरा अधिनियम के अंतर्गत छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA120319000938 है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रहवासियों को सामान्य क्षेत्रों की रखरखाव

सेवाओं को प्रदान कर रहा है, जिसमें सुरक्षा, स्ट्रीट लाईट, जल आपूर्ति, विद्युत बिल, जल आपूर्ति व्यवस्था का रखरखाव, उद्यान अनुरक्षण तथा सामान्य क्षेत्रों की गृह व्यवस्था सम्मिलित है। आवेदक द्वारा सामान्य सेवाओं के लिये लगभग वर्ष 2013 से रूपये 1,00,000/— से 1,50,000/— तक प्रतिमाह रखरखाव व्यय कर रहा है। आवेदक द्वारा रायपुर नगर निगम से दिनाँक 22.05.2019 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के 98 प्रतिशत यूनिटों को आबंटितियों को विक्रय किया जा चुका है, जो रहवासियों के संघ को तत्काल निर्माण के लिये आज्ञापक है। परन्तु आवेदक द्वारा किये गये प्रयत्नों के बावजूद आबंटितीगण ''मालिकों का संघ'' बनाने के लिये आज दिनाँक तक स्वेच्छा से आगे नहीं आये हैं। प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-01894 द्वारा आवेदक ने ''मालिकों के संघ'' को बनाने के लिये माननीय रेरा के समक्ष धारा—31 अंतर्गत पृथक से परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अनुबंध की शर्तों के अनुसार अनावेदकगण रूपये 2,000/— मासिक रखरखाव शुल्क प्रतिमाह आवेदक या रहवासियों के संघ यथास्थिति को देने के लिये उत्तरदायी है। अनावेदकगण द्वारा मासिक रखरखाव शुल्क का अपना भाग आवेदक को भुगतान नहीं कर रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदकगण को मासिक रखरखाव शुल्क देने के लिये नोटिस प्रेषित किया है। परन्तु व्यर्थ रहा है। क्योंकि अनावेदकगण एक या दूसरे बहाने बनाकर रखरखाव शुल्क के रूप में विधिक बकाया को मांगने से आवेदक को रोकने के लिये आवेदक के विरूद्ध मिथ्या आरोपों को लगाकर मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में टाल रहे हैं। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ''रहवासियों के संघ'' बनाने के लिये सभी प्रयत्न किया गया, जिससे प्रोजेक्ट की सामान्य सुविधाओं के रखरखाव का उत्तरदायित्व प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा प्राप्त किया जा सके। परन्तु अनावेदकगण ''रहवासियों के संघ'' बनाने में सहयोग प्रदान नहीं कर रहे हैं, जो उनका सांविधिक दायित्व है। आवेदक द्वारा सामान्य सेवाओं के रखररखाव व्यय में कुल प्रतिमाह पूर्वकथित भारी व्यय रूप्ये 1,00,000/— से रूपये 1,50,000/— रूपये भुगतान कर रहा है और इस प्रकार प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा रखरखाव शुल्क नहीं दिये जाने के कारण आवेदक को दिनाँक 31.07.2023 तक रूपये 28,63,000/— की कुल वित्तीय हानि हुई है। आबंटितियों द्वारा सामान्य सेवाओं का लाभ प्राप्त करने के पश्चात् मासिक रखरखाव शुल्कों का भुगतान नहीं करना, रेरा अधिनियम की धारा—19(6) के उपबंधों का उल्लंघन है। आवेदक द्वारा धन की भारी कमी होने से जुलाई, 2013 के पश्चात् अपने स्वयं के स्त्रोंतों से रखरखाव सेवाओं को दे पाने में समर्थ नहीं होगा। परन्तु सेवाओं के रूक जाने से आबंटितियों के मध्य नियमित जीवन की दशाओं में व्यवधान होने के कारण परेशानी का सामना करना पड़ सकता है। आवेदक द्वारा बकाया रखरखाव शुल्क के भुगतान हेतु

अनावेदकगण को दिनाँक 01.07.2023 को नोटिस प्रेषित किया गया, जिसका जवाब आज दिनाँक तक अप्राप्त है, जो रेरा अधिनियम के निर्देशों का अनावेदकगण द्वारा घोर उल्लंघन है। अतः आवेदक द्वारा दिनाँक 31.07.2023 तक बकाया रखरखाव शुल्क रूपये 1,08,000/– का भुगतान 45 दिनों के भीतर करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा रूपये 21,930/– रूपये प्रतिवर्ष 9 प्रतिशत की दर से दिनाँक 31.07.2023 तक ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने एवं छ.ग. भू–सपंदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के तहत् अपेक्षित दर अनुसार भुगतान करने का अनुरोध किया गया है। रखरखाव सेवा के संबंध में आवेदक के विरूद्ध अनावेदकगण की शिकायतों के लिये अलग से शिकायत प्रस्तुत करना, आवेदक को उपरोक्त बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के पश्चात् ही और अनावेदकगण नियमित मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के अनुशासन का पालन करने हेतु निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनोवदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदकगण के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

1. क्या यह आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है ?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है ?
3. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो कितना एवं किस स्वरूप में ?

4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधारः–** आवेदक एक संप्रवर्तक है, आवेदक द्वारा ''सेलिब्रिटी होम्स'' नामक प्रोजेक्ट का विकास किया है, जो रेरा अधिनियम के अंतर्गत छ.ग. रेरा में पंजीकृत कराया है, जिसका पंजीयन क्रमांक–PCGRERA120319000938 है। इस प्रकार स्पष्ट है, कि आवेदक सप्रवर्तक है, अनावेदकगण आबंटिती है एवं उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंर्तर– संबंध है। अधिनियम की धारा–11(4) 'क' एवं 'घ' के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायी होगा तथा युक्तियुक्त प्रभार पर अनिवार्य सेवाएं उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा। आवेदक के आवेदन अनुसार आबंटिती संगम बनाने के लिये उत्सुक नहीं है तथा आवेदक को

रखरखाव शुल्क का भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके निराकरण हेतु आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 एवं नियम–35 के अधीन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके संबंध में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है। चूँकि संगम बनाने के लिये निर्देश देने आवेदक द्वारा पृथक से परिवाद प्रस्तुत किया गया है, इसलिये उक्त विषय पर इस प्रकरण में विचारण नहीं किया जा रहा है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा वर्ष 2013 से मय ब्याज संधारण प्रभार अनावेदकगण से प्रदाय किये जाने हेतु याचना की गई है, आवेदक को प्रोजेक्ट पूर्ण होने का सक्षम प्राधिकारी नगर पालिक निगम रायपुर दिनाँक 22.05.2019 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। आवेदक द्वारा आवेदन में स्वतः स्वीकार किया गया है, कि उनके द्वारा संधारण शुल्क की माँग दिनॉक 01.07.2023 को नोटिस प्रेषित कर किया गया। वर्ष 2013 से वर्ष 2023 तक आवेदक द्वारा अनावेदकगण से संधाारण प्रभार माँग के संदर्भ में कोई दस्तावेज, नोटिस अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन सामान्य रूप से परिवेदना से तीन वर्ष के भीतर प्रकरण प्रस्तुत किया जा सकता है। आवेदक द्वारा कोई दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया कि दिनाँक 01.07.2023 के पूर्व कोई मांग पत्र अनावेदकगण को प्रदान किया गया हो। वर्ष 2013 से लगकर वर्ष 2023 तक अर्थात 10 वर्षों में आवेदक द्वारा कोई माँग अनावेदकगण से नहीं किया गया, अकास्मात 10 वर्ष पश्चात मय ब्याज संधारण प्रभार हेतु माँग प्रेषित किया गया, जो कि युक्तियुक्त एवं ग्राहय योग्य नहीं कहा जा सकता है। इस प्रकार यह आवेदन समय–सीमा बाह्य है। किंतु यह प्रश्न विचारणीय है, क्या आवेदन समग्र रूप से अग्राह्य योग्य है? प्राधिकरण द्वारा विधि के प्रावधान के प्रकाश में तथ्यों के विश्लेषण एवं गंभीर मनन के पश्चात् यह निष्कर्ष दिया जाता है कि आवेदक द्वारा संधारण प्रभार हेतु प्राधिकरण के समक्ष दिनाँक 24.08.2023 को प्रस्तुत किया गया है, अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन अनुरक्षण संप्रवर्तक का दायित्व है और यह संप्रवर्तक द्वारा किया जा रहा है, अनुरक्षण संप्रवर्तक द्वारा किया जाना अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन वाद कारण उत्पन्न होने से तीन वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत करने पर परिवाद कालसीमा के भीतर माना जायेगा अस्तु दिनाँक 24.08.2020 से अनुरक्षण प्रभार हेतु परिवाद समय सीमा के भीतर माना जायेगा।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** प्राधिकरण के समक्ष यह भी प्रश्न विचारणीय है कि एक परिवाद का आंशिक रूप से समय–सीमा के भीतर एवं आंशिक रूप से समय सीमा के बाहर माना जा सकता है और क्या आंशिक रूप से ग्राहय करते हुए अनुतोष प्रदान किया जा सकता है? चूँकि संप्रवर्तक द्वारा अनुरक्षण किया जाना अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है,

अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन अनुरक्षण प्रभार लिये जाने हेतु संप्रवर्तक को सशक्त किया गया है, इसलिये आवेदन आंशिक रूप से ग्राहय किया जाता है, चूँकि अनुरक्षण एक सतत् प्रक्रिया है। आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष कि 2013 से मय ब्याज संधारण प्रभार दिलाया जाए, स्वीकार नहीं किया जा सकता, क्योंकि 2013 से वर्ष 2019 तक अनुरक्षण प्रभार की कोई माँग आवेदक द्वारा अनावेदकगण से नहीं की गई। अतः स्वयं के प्रमाद अथवा उदासीनता के कारण वंचित विधिक अवसर के लिये कोई अनुतोष आवेदक को नहीं दिया जा सकता है। किंतु आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार की माँग दिनाँक 24.08.2023 को की गई है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रहवासियों को सामान्य क्षेत्रों की रखरखाव सेवाओं को प्रदान कर रहा है, जिसमें सुरक्षा, स्ट्रीट लाईट, जल आपूर्ति, विघुत बिल, जल आपूर्ति व्यवस्था का रखरखाव, उद्यान अनुरक्षण तथा सामान्य क्षेत्रों की गृह व्यवस्था सम्मिलित है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 अनुसार अनावेदकगण बकाया रखरखाव ब्याज सहित देने के लिये उत्तरदायी है। प्रोजेक्ट आबंटिती के संगम को हस्तांतरित नहीं हुआ है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(डी) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आबंटितियों के संघ के गठन तक परियोजना को बनाये रखने के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त धारा–11(4)(डी) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से रखरखाव राशि प्राप्त करने का अधिकार है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव दिनाँक 31.07.2023 तक किया गया है। आवेदन दिनाँक 24.08.2020 से दिनाँक 31.07.2023 तक अनावेदकगण से रखरखाव शुल्क मय ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदन अनुसार आवेदक द्वारा उक्त तिथि से काल सीमा की अनुमेय अवधि तक मय ब्याज संधारण शुल्क प्राप्त करने की पात्रता आवेदक को ठहरती है।

7. उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– अनावेदकगण, आवेदक को रखरखाव की राशि रूपये 88,000/–रूपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे। साथ ही आवेदक अनुतोष राशि का ब्याज अधिनियम की धारा–19(7) एवं नियम–17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर अधिरोपित महत्तम ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत ब्याज दर पर 88,000/– रूपये राशि पर ब्याज 35,009/– रूपये अर्थात् कुल राशि 1,23,009/– रूपये 45 दिवस के भीतर अनावेदकगण, आवेदक को भुगतान किया जाए।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष