छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-02018**

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

मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन,
द्वारा–भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू,
निवासी–मकान नं.–1954, कालीमाता वार्ड,
पण्डरीतराई, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री हेमंत कुमार बोरल, पिता–श्री पंचानन बोरल,
निवासी–फ्लैट नं.–ए806, ब्लॉक–ए,
आठवाँ तल, हर्ष होराइजन अपार्टमेंट,
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री महेशमणी साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''हर्ष होराइजन अपार्टमेंट'', दलदलसिवनी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA160718000565**

आदेश
(दिनाँक–03/05/2024)

आवेदक मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन, द्वारा–भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू, निवासी–मकान नं.–1954, कालीमाता वार्ड, पण्डरीतराई, 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 अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन अपार्टमेंट'' दलदलसिवनी, रायपुर के आठवाँ मंजिल में फ्लैट नं. –ए806 क्रय करते हुये दिनाँक 30.08.2017 को विक्रय–विलेख निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय–विलेख निष्पादन के साथ अनावेदक ने प्रश्नाधीन इकाई का आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों को अनावेदक को आश्वस्त रूप में आवेदक द्वारा पूरी तरह विकसित

किया गया है। उसके पश्चात् आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिये आवेदन किया था और परिणामस्वरूप शासकीय अधिकारियों के टीम द्वारा प्रोजेक्ट का समुचित निरीक्षण तथा सत्यापन करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी दिनाँक 12.02.2021 को प्रदान किया गया है। कई निजी बैठकों, टेलीफोन, पत्रों तथा कई यूनिट मालिकों के साथ कई सामान्य बैठकें करके आवेदक ने बार–बार अनावेदक से बकाया रखरखाव राशि भुगतान करने का निवेदन किया गया। आवेदक और उसके स्टॉफ के कई स्मरण पत्रों के बावजूद अनावेदक ने बकाया रखरखाव राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक, आवेदक द्वारा अपने पैसों से की जा रही रखरखाव सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का उपयोग करने के बावजूद एक या दूसरे असंगत बहाने करके बकाया रखरखाव देने में विलंब कर रहा है। बकाया रखरखाव नहीं देने का अनावेदक का कृत्य विक्रय विलेख में उल्लेखित पारस्पारिक निर्धारित शर्तों का पूरी तरह उल्लंघन है तथा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन है। अनावेदक को प्रोजेक्ट के कुछ रहवासियों द्वारा गुमराह किया जा रहा है। यह बिना किसी औचित्य के है, जो आधारहीन है तथा विक्रय शर्तों के विपरीत तथा लागू विधियों एवं नियमों के उल्लंघन में है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आबंटितियों का संघ बनने तक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है। धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूल करने का अधिकार रखता है। नवम्बर, 2022 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव आवेदक द्वारा किया गया है और केवल उसी अवधि के लिये बकाया रखरखाव इस परिवाद के अधीन दावा किया गया है। वर्तमान रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में 96 इकाई हैं। प्रोजेक्ट के सभी यूनिट मालिकों के हित को सुनिश्चित करने के लिये प्रोजेक्ट के समुचित रखरखाव हेतु रखरखाव बहुत आवश्यक है। परन्तु आवदेक को प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों द्वारा अनावेदक द्वारा रखरखाव नहीं दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक भारी आर्थिक दबाव में है। क्योंकि रखरखाव कार्य आवेदक द्वारा कराया गया है तथा उसकी लागत आवेदक द्वारा अपने स्वयं के पैसों से दी गई है और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अपने भाग का बकाया रखरखाव ब्याज सहित प्राप्त करने के लिये अनावेदक विधिक रूप से उत्तरदायी है। अनावेदक द्वारा बार–बार एक या दूसरे बहाने करके रखरखाव राशि के अपने विधिक उत्तरदायित्व का निष्पादन करने में विलंब किया गया है तथा बकाया रखरखाव के भुगतान के ऐसे लापरवाही पूर्ण कृत्य से आवेदक को आर्थिक दबाव में डाल दिया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 अनुसार अनावेदक बकाया रखरखाव ब्याज सहित देने के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में अनावेदक सहित प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ बकाया रखरखाव के लिये निवेदन किया गया, कई अवसरों में अनावेदक से नवम्बर, 2022

तक रूपये 30,210/— बकाया रखरखाव देने का निवेदन किया गया है। इस प्रकार उल्लेखित बकाया रखरखाव तथा उस पर ब्याज रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आज दिनाँक तक अप्राप्त है। अनावेदक द्वारा आवेदक के अनुरोध पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। आवेदक को अनावेदक द्वारा भुगतान करने में जान—बूझकर विलंब करने के कारण बहुत आर्थिक नुकसान तथा मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः बकाया राशि रूपये 30,210/— को वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार बकाया राशि पर ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा भुगतान करने में जान—बूझकर विलंब करने के परिणामस्वरूप आवेदक को आर्थिक नुकसान तथा मानसिक परेशानी हेतु क्षतिपूर्ति राशि रूपये 25,000/— दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार न्याय निर्णायक अधिकारी को निर्दिष्ट करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने हेतु अनुतोष चाहा गया 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 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुय आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत में लिखित समस्त तथ्यों, प्रस्तुत आकड़े एवं आवेदक द्वारा अनुतोष की दावे का पूर्णतः प्रत्याख्यान करता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत आधारहीन एवं अत्यंत बढ़ा—चढ़ाकर दुर्भावनापूर्वक विधिक कार्यवाही का लोप करते हुये अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त किये जाने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत वाद कारण के अभाव में प्रचलन योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत तथ्यहीन, आधारहीन होने के कारण भारी व्यय सहित निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रकरण न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग का एक उत्कृष्ट उदाहरण है तथा प्रस्तुत शिकायत के माध्यम से आवेदक द्वारा विधिक प्रावधानों का दुरूपयोग करते हुये प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के लगभग दो वर्षों के उपरांत वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो कि पूर्णतः समयबाधित है। तत्संबंध में टी. अरविन्दन्दम विरूद्ध टी.वी. सत्यपाल अन्य (1977)4 एस.सी.सी. अवलोकनीय है।

आवेदक द्वारा महत्वपूर्ण तथ्यों को दुर्भावनापूर्वक छुपाया जाकर वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो कि स्वच्छ हाथों से प्रस्तुत नहीं किये

जाने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत की विषय वस्तु विशुद्ध रूप से व्यवहार वाद का विषय वस्तु है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत के अनुतोष की कंडिका–पांच (सी) में वांछित अनुतोष आधिपत्य आदेश विशुद्ध रूप से व्यवहार वाद का अनुतोष है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने योग्य है। अधिनियम में उपबंधित प्रावधान अनुसार केवल मात्र अधिनियम के प्रावधान के उल्लंघन के विरूद्ध शिकायत प्रचलन योग्य है। वर्तमान शिकायत में ऐसा कोई भी तथ्य लिखित नहीं है कि अनावेदक के द्वारा अधिनियम के किस प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत प्रचलन योग्य नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा अपने जवाब में कहा गया है कि आवेदक द्वारा ग्राम–दलदलसिवनी, तहसील व जिला–रायपुर में ''हर्ष होराईजर अपार्टमेंट'' नामक बहुमंजिला आवासीय परिसर विकसित किया गया, जिसमें आठवाँ तल के फ्लैट नं. –ए 806 को अनावेदक द्वारा क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–11(2) के नियम के उल्लंघन कर प्रचार–प्रसार किया गया है तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(3)(क)(ख) का पालन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूरे कैंपस में आज दिनाँक तक गारबेज सूट प्रारंभ नहीं किया गया है। पहले दो ही लिफ्ट लगा है, जो कि जून, 2018 के पश्चात् लगाया गया है। परिसर की सुरक्षा हेतु लगे कैमरे की संख्या पर्याप्त नहीं है, कुछ कैमरे खराब है, परिसर के बूम बैरियर खराब होकर निकाल दिया गया है, इस प्रकार आवेदक द्वारा अपने ब्रोशर में लिखित सुविधायें प्रदान नहीं किया गया है। यहाँ उल्लेखनीय है कि पूर्व में माननीय प्राधिकरण के समक्ष निराकृत प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2022-01639, 01646 में विशेषज्ञ प्रतिवेदन आहूत किया गया है, जिसमें उक्त सुविधायें प्रारंभ नहीं होना प्रतिवेदित किया गया है, इस प्रकार आवेदक द्वारा उक्तानुसार सुविधायें प्रदान नहीं किया गया है, जो रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(क)(ख) का उल्लंघन है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत में प्रस्तुत किये गये पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 12.02.2021 की कंडिका–9 क एवं ख में लिखित अनुसार रहवासी कल्याण संघ का रेरा अधिनियम के अनुसार गठन नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क की मांग किया जा रहा है, जो आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत एवं प्रस्तुत दस्तावेज में परस्पर विरोधाभाषी होने से स्वीकार योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा अपने अनुचित प्रभाव में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। जबकि स्थल पर आज भी कार्य विकास नहीं है, इस प्रकार आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 में दिये गये प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को तीन वर्ष का रखरखाव अग्रिम भुगतान किया गया है, जो कि आवेदक द्वारा कब और कैसे तथा किस मद में व्यय किया गया है,

के संबंध में जानकारी मांगे जाने पर जानकारी प्रदान नहीं किया गया है और किस दिनाँक से रखरखाव देय है, यह भी स्पष्ट उपबंधित नहीं है। रखरखाव कब से देय होगा, इस तथ्य का उल्लेख आवेदक द्वारा दुर्भावनापूर्वक ना तो विक्रय विलेख में लिखित किया गया है और ना ही प्रकाशित ब्रोशर में ही। आवेदक द्वारा कामन एरिया के सुख सुविधाओं का विकास प्रोजेक्ट के पूर्णता के पूर्व किया गया है। जबकि अनावेदक निर्माणाधीन आवस्था में ही अपने पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करा लिया है, जिसके लगभग एक वर्ष उपरांत उक्त फ्लैट का भौतिक आधिपत्य अप्रैल, 2018 को प्रदान किया गया। अनावेदक द्वारा तीन वर्ष के रखखाव राशि का अग्रिम भुगतान किया गया है तथा आवेदक द्वारा रखरखाव राशि के व्यय की जानकारी सहित रखरखाव देय तिथि की जानकारी प्रदान किये जाने का निवेदन किया गया किन्तु आवेदक द्वारा कोई जानकारी प्रदान नहीं किया गया, जिसके कारण ही अनावेदक द्वारा रखरखाव प्रदान नहीं किया गया है, जिसमें अनावेदक की कोई त्रुटि नहीं है। अनावेदक आज भी अपने रखरखाव की राशि भुगतान हेतु तत्पर है। किन्तु आवेदक द्वारा कॉमन एरिया में सुविधा मुहैया कराये जाने के पूर्व दिनाँक से ही रखरखाव की मांग किया गया है, जिसके कारण विवाद की स्थिति निर्मित हुई है। आवेदक अपने शिकायत पत्र में लिखित एवं प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार दिनाँक 12.02.2021 को आवेदक के उक्त प्रोजक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है तथा कार्य पूर्णता दिनाँक 12.02.2021 को समस्त विकास कार्य पूर्ण कर कॉमन एरिया एवं समस्त सुविधायें प्रारंभ हुआ है। ऐसी स्थिति में रखरखाव की दिनाँक 12.02.2021 को देय होता है तथा अनावेदक द्वारा तीन वर्ष के रखरखाव की राशि का अग्रिम भुगतान किया गया है। ऐसी स्थिति में दिनाँक 12.02.2024 तक अनावेदक किसी भी रखरखाव राशि का देनदार नहीं है।

अनावेदक द्वारा यह अस्वीकार किया गया है कि मई, 2021 से नवम्बर, 2022 तक रखरखाव बकाया है। वास्तविकता यह है कि कार्य पूर्णता दिनाँक 12.02.2021 से रखरखाव देय होता है तथा अनावेदक द्वारा तीन वर्ष के रखरखाव राशि का अग्रिम भुगतान किये जाने के कारण वर्तमान में कोई भी रखरखाव राशि देय नहीं है। अनावेदक द्वारा यह भी अस्वीकार किया गया है कि आवेदक किसी भी प्रकार से क्षतिपूर्ति राशि पाने का हकदार है तथा आवेदक किसी भी प्रकार की अनुतोष प्राप्त किये जाने की अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक पर भारी लागत अधिरोपित किये जाने तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
3. क्या आवेदक वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :–(i) प्रकरण में आवेदक एवं अनावेदक उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) में आवेदक संप्रवर्तक है। (ii) अनावेदक आबंटिती है। (iii) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है। (iv) अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन अपार्टमेंट'' दलदलसिवनी, रायपुर के आठवाँ मंजिल में फ्लैट नं.–ए 806 क्रय करते हुये दिनाँक 30.08.2017 को विक्रय–विलेख निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय–विलेख निष्पादन के साथ अनावेदक ने प्रश्नाधीन इकाई का आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया है। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र भी दिनाँक 12.02.2021 को प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के प्रश्नाधीन भू–संपदा का रखरखाव प्रमोटर अनावेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आबंटितियों का संघ बनने तक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है। धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूल करने का अधिकार रखता है। अतः आवेदक को रखरखाव की शेष राशि दिलवाई जाए। अनावेदक द्वारा भुगतान से इंकार किया गया है। उभय पक्ष के मध्य भू–संपदा प्रोजेक्ट में संप्रवर्तक व आंबटिती का अंर्तसंबंध है, उभय पक्ष के मध्य रखरखाव प्रभार के भुगतान के संदर्भ में विवाद है जिसके लिए अधिनियम की धारा–31 में आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अस्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण को विचारण करने का क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– यद्यपि अनावेदक द्वारा आवेदन के कालसीमा विषयक कोई आपत्ति नहीं उठाई गई है, किन्तु प्राधिकरण स्वतः संज्ञान लेकर परीक्षण कर रहा है कि प्रस्तुत आवेदन कालसीमा की परिधि में है आवेदक द्वारा मई, 2021 से नवंबर, 2022 तक का रखरखाव प्रभार के लिए आवेदन सितम्बर, 2023 में किया गया है, सामान्य रूप से भारतीय मर्यादा अधिनियम, 1963 में सामान्य कालसीमा घटना या दावा से तीन वर्ष पूर्व तक की होती है इसलिए यह कालसीमा के भीतर है, रखरखाव सतत् प्रक्रिया है इसलिए कालसीमा का प्रश्न गौण है। अधिनियम की धारा 11(4)(डी) के अधीन जब तक आबंटिती के संगम को रखरखाव विधिवत् हस्तांतरित नहीं होता है, संप्रवर्तक

रखरखाव के लिए युक्तियुक्त प्रभार लेकर उत्तरदायी है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 अनुसार अनावेदक 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 अधिकारी है। मई, 2021 से नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से मई, 2021 से नवम्बर, 2022 तक रूपये 30,210/– बकाया रखरखाव प्राप्त करने का अधिकारी है।

अनावेदक द्वारा यद्यपि जवाबदावा में लेख किया गया है, कि अनावेदक से आवेदक द्वारा तीन वर्ष के रखरखाव हेतु राशि अग्रिम भुगतान किया गया है। ऐसी स्थिति में कोई राशि अनावेदक द्वारा देय नहीं होती है। अनावेदक द्वारा भी कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के पक्ष में निर्माणाधीन अवस्था में विक्रय–विलेख का निष्पादन करा लिया गया है, जिसका भौतिक आधिपत्य अप्रैल, 2018 को प्रदान किया गया है, तीन वर्ष की रखरखाव राशि का अग्रिम भुगतान किया गया है, अभिलेख में संलग्न विक्रय विलेख 30.08.2017 को निष्पादित किया गया है, अतः आधिपत्य प्राप्ति दिनाँक 30.08.2017 से ही माना जाएगा। क्योंकि अनावेदक द्वारा अपने कथन के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। यदि 03 वर्ष का अग्रिम देना मान भी लिया जाए, तो यह वर्ष 2018 से 2020 तक ठहरता है। जबकि आवेदक द्वारा संधारण प्रभार मई, 2021 से नवम्बर, 2022 तक की अवधि के लिये मांगा गया है। आपत्ति स्वीकार्य योग्य नहीं है कि प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 12.02.2021 को प्राप्त किया गया है, इसलिये संधारण प्रभार फरवरी, 2021 के बाद देय होगा। वस्तुतः अधिभोग करने की अवधि से ही संधारण प्रभार देय होगा, इसलिये याचित अवधि का संधारण प्रभार आवेदक को देय होगा। आवेदक द्वारा मई, 2021 से नवंबर, 2022 तक के संधारण प्रभार हेतु परिवाद प्रस्तुत किया गया है, यदि अनावेदक का कथन सही मान भी लिया जाए कि तीन वर्ष के लिये संधारण प्रभार अग्रिम भुगतान ले लिया है, उस स्थिति में वर्ष 2019, 2020, 2021 के लिये संधारण प्रभार की माँग नहीं की गई है, अपितु आवेदक द्वारा मई, 2021 से नवंबर, 2022 तक 30,210/– रूपये की माँग की गई है, जो कि अनावेदक द्वारा देय है।

8. उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—

— अनावेदक, आवेदक रखररखाव राशि रूपये 30,210/— 45 दिन के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे एवं मई, 2021 से मार्च, 2024 तक अर्थात् 18 माह के लिये अधिनियम की धारा—19(7) एवं नियम—17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर महत्तम ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत ब्याज दर पर 4,917/— रूपये अर्थात् कुल राशि 35,127/— रूपये 45 दिवस के भीतर अनावेदक, आवेदक को प्रदान करने सुनिश्चित करे।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष