



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02019

— 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

विरुद्ध

श्री गिरीश हरजानी, पिता—श्री दौलत बी. हरजानी,
निवासी—फ्लैट क्रं.—बी—603, ब्लॉक—बी,
छठवाँ तल, हर्ष होराइजन अपार्टमेंट,
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अभिषेक झा, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“हर्ष होराइजन अपार्टमेंट”, दलदलसिवनी, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA160718000565

आदेश

(दिनांक—15 / 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—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “हर्ष होराइजन अपार्टमेंट” दलदलसिवनी, रायपुर के छठवाँ मंजिल में फ्लैट नं.—बी 603 क्रय करते हुये दिनांक 29.05.2017 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 दिनांक 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 और 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 पारस्परिक 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 आवेदक 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 जून, 2021 से नवम्बर, 2022 तक रूपये 41,850/- बकाया रखरखाव देने का निवेदन किया गया है। इस

प्रकार उल्लेखित बकाया रखरखाव तथा उस पर ब्याज रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आज दिनांक 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 रुपये 41,850/- 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 रुपये 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 बाबत 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 प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष अनावेदक के विरुद्ध शिकायत करने का कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदक से राशि रुपये 41,850/- की वसूली हेतु शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो कि वसूली का प्रकरण व्यवहार वाद की श्रेणी में आता है। आवेदक को इस न्यायालय को उक्त प्रकरण में सुनवाई करने का कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा उक्त दावा राशि में लगने वाले न्याय शुल्क से बचने के लिये यह शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जो अप्रचलनशील होने से प्रारंभिक स्तर पर ही निरस्त किये जाने योग्य है। शिकायत की कंडिका-4(i) के कथन को अस्वीकार किया गया है। आवेदक फर्म मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन के भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू को उक्त शिकायत प्रस्तुत किये जाने हेतु अधिकृत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत के अवलोकन से ही स्पष्ट है कि उक्त दस्तावेज कब निष्पादित किया गया है तथा उक्त दस्तावेज में किन-किन भागीदारों के द्वारा आवेदक नियुक्त किया गया है, का उल्लेख नहीं है और न ही अन्य किसी भी भागीदारों के कोई हस्ताक्षर है, इस प्रकार प्रस्तुत दस्तावेज के आधार पर आवेदक को कोई भी शिकायत करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन की कंडिका-4(iii) में आवेदक द्वारा 5110 किमी. भूमि के ले-आउट अनुमोदित होने एवं उस पद उक्त प्रोजेक्ट विकसित होने

का उल्लेख किया गया है, जो कि असत्य है। आवेदक को कभी भी इतनी बड़ी भूमि को विकास करने के संबंध में कोई अनुज्ञा एवं भू-अभिन्यास स्वीकृत ही नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में प्लैट क्रमांक-बी 603 को क्रय किया गया है। सत्य यह है कि आवेदक संस्थान द्वारा विकसित किये जा रहे उक्त प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन" के अच्छे गुणवत्तायुक्त होने एवं अच्छी सुविधा देने के संबंध में प्रचार-प्रसार एवं विज्ञापन से आकर्षित होकर अनावेदक ने आवेदक संस्था के तत्समय भागीदार से एवं आवेदक संस्था के तत्समय प्रमोटर श्री अशोक कुमार साहू, जो आवेदक के पिता है, से संपर्क किया, जिस पर श्री अशोक कुमार साहू ने उक्त प्रोजेक्ट की उच्च गुणवत्ता होने के बारे में बताते हुये अपने उक्त प्रोजेक्ट में प्लैट क्रय करने के लिये अनावेदक को आमंत्रित किया एवं उक्त प्रोजेक्ट के फ़ैमिली यूनिट 03 बी.एच.के. प्लैट नंबर-बी-603, छठवें तल, बी-ब्लॉक को संपूर्ण रजिस्ट्री शुल्क सहित रूपये 30,75,200/- में विक्रय करने की बात कहीं व पार्किंग, इलेक्ट्रीसिटी, क्लब हाउस व अन्य सुविधा सहित कुल राशि 39,50,000/- में विक्रय करने की बात कही एवं संपूर्ण फ़र्नीचर वर्क सहित रूपये 53,00,000/- की मांग की गई, जिस पर अनावेदक द्वारा आवेदक संस्थान को अग्रिम भुगतान हेतु उक्त प्लैट को क्रय करने हेतु माह सितम्बर, 2016 में राशि 1,00,000/-, तत्पश्चात् दिनांक 05.09.2016 को रूपये 2,00,000/- का भुगतान किया गया तथा चेक क्रमांक-15474 सिक्क्योरिटी हेतु वादी क्रमांक-02 के पति श्री अशोक कुमार साहू को उनके मांग पर दिया गया। उक्त अग्रिम राशि का भुगतान किये जाने उपरांत आवेदक द्वारा प्लैट क्रय किये जाने एवं उसके संपूर्ण फ़र्नीचर वर्क कराये जाने हेतु रूपये 53,00,000/- बैंक से ऋण प्राप्त कर दिनांक 29.05.2017 को संपूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि आवेदक संस्था में एक अन्य प्लैट क्रमांक-406 बुक किये जाने हेतु लिये गये लोन राशि उनके स्थान पर प्लैट क्रमांक-603 में समायोजित कर उसका भुगतान किया गया व पार्किंग, इलेक्ट्रीसिटी, क्लब हाउस व अन्य समस्त सुविधा सहित रूपये 39,50,000/- के अतिरिक्त राशि फ़र्नीचर वर्क हेतु कुल रूपये 47,15,200/- का भुगतान अपने-अपने फ़र्म एवं अपने परिवार के भिन्न-भिन्न खाते एवं नगद के माध्यम से किया गया। किन्तु आवेदक द्वारा फ़र्नीचर वर्क हेतु राशि प्राप्त किये जाने के उपरांत भी कोई भी फ़र्नीचर वर्क नहीं कराया गया है, जिस पर आवेदक द्वारा अतिरिक्त भुगतान की गई राशि की मांग करने पर आवेदक संस्थान के भागीदार श्रीमती गिरजा साहू, पति-श्री अशोक कुमार साहू से उक्त राशि प्राप्ति हेतु निवेदन किया गया, जिस पर उनके द्वारा दिनांक 22.06.2017 को एक पत्र जारी करते हुये रूपये 39,50,000/- के अतिरिक्त रूपये 53,00,000/- भुगतान किये जाने पर शेष बचत राशि रूपये 13,50,000/- वापस लौटाये जाने का आश्वासन दिया गया।

शिकायत की कंडिका-4(v) के कथन असत्य होने से अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा सभी सुविधायें एवं मूलभूत सुविधा का निर्माण आदि पूर्ण कर संपूर्ण विकास पूर्ण कर दिया गया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और जो निर्माण कार्य पूर्ण किया गया है, वह भी बहुत ही निम्न गुणवत्ता का किया गया है, जिससे आवेदक के निवास के साथ-साथ निवास करने वाले अन्य रहवासियों के फ्लैट में सीपेज आदि की समस्या बनी रहती है। उक्त समस्या के बारे में आवेदक को बार-बार कहे जाने एवं ठीक कराये जाने हेतु निवेदन किये जाने पर आवेदक द्वारा उक्त समस्या का निवारण नहीं किया जा रहा है, इस प्रकार आवेदक हमेशा ही अपने दायित्वों के प्रति प्रारंभ से ही उदासीन एवं लापरवाही कर रहा है। शिकायत की कंडिका-4(vi) एवं 4(vii) के कथन असत्य होने से अस्वीकार है कि 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 तथा जिस पर आवेदक तथा उसके स्टाफ के कई स्मरणों के बावजूद अनावेदक ने नहीं दिया। 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 पारस्परिक निर्धारित शर्तों का पूरी तरह उल्लंघन है तथा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन है। सत्य यह है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को अपने उक्त प्रोजेक्ट में फ्लैट विक्रय करते समय 02 वर्ष के भीतर संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण कर लिये जाने का आश्वासन दिया गया था, जिसके उपरांत भी अनावेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में संपूर्ण विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त कॉलोनी में न ही अच्छी गुणवत्ता का विकास कार्य किया गया है और न ही पानी आदि की व्यवस्था उचित रूप से किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट में पानी की समस्या होने पर एवं आवेदक द्वारा बार-बार रहवासी के निवेदन पर कोई कार्यवाही नहीं करने पर पानी जैसी मूलभूत सुविधा अतिआवश्यक होने के कारण सभी रहवासियों के द्वारा अपने स्वयं के व्यय से उक्त प्रोजेक्ट में एक बोरवेल की व्यवस्था की गई है, इस प्रकार आवेदक द्वारा कभी सोसायटी का उचित रखरखाव नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण को उक्त प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय करते समय संपूर्ण सुविधा शुल्क एवं रखरखाव की राशि का भुगतान तीन वर्ष के लिये कर दिया गया है, जिसके उपरांत दिनांक 12.02.2021 को अनावेदक संस्था को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है, इसलिये अनावेदकगण दिनांक 12.02.2021 से ही कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्ति के उपरांत से रखरखाव राशि प्राप्त करने के अधिकारी है। किन्तु आवेदक द्वारा अनावेदकगण के तीन वर्षों का अग्रिम रखरखाव

राशि दिये जाने के कारण अनावेदक दिनांक 11.02.2024 तक अनावेदक को कोई भी रखरखाव राशि देने के लिये बाध्य नहीं है। अनावेदकगण द्वारा आवेदक को रखरखाव राशि नहीं दिये जाने एवं रखरखाव वसूली हेतु आवेदक को परेशान करते हुये कोई रखरखाव राशि नहीं दिये जाने का कथन किया जा रहा है। जबकि अनावेदकगण एवं आवेदक द्वारा निष्पादित इकरारनामा जिसे आवेदक इस जवाब के साथ प्रस्तुत करता है। कंडिका-4 में अनावेदकगण द्वारा आवेदक से 03 वर्षों का रखरखाव राशि लेना स्वीकार किया गया है, जिसके बावजूद अनावेदकगण द्वारा आवेदक की गैर मौजूदगी में घर की महिलाओं की उपस्थिति में गुण्डे भेजकर धमकी देते हुये गाली गलौज कर अवैध रकम वसूली का दुष्प्रयास किया जा रहा है, जिस संबंध में आवेदक द्वारा पुलिस थाना एवं माननीय प्राधिकरण में शिकायत दिया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक एवं अन्य रहवासियों से 03 वर्षों का अग्रिम रखरखाव राशि लेने के उपरांत एवं उक्त रखरखाव अवधि पूर्ण नहीं होने के उपरांत भी अवैध रूप से रखरखाव राशि की मांग की जा रही है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है, जिसके लिये आवेदक पर शास्ति लगाया जाना आवश्यक है।

शिकायत की कंडिका-4(ix), 4(x) एवं 4(xi) के समस्त कथन को असत्य होने से अस्वीकार है कि आवेदक के प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों द्वारा तथा अनावेदक द्वारा रखरखाव नहीं दिया गया है। परिणामस्वरूप आवेदक भारी आर्थिक दबाव में है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक भागीदार फर्म में भागीदारों के द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में मकान एवं प्लैट विक्रय करते समय अनावेदक एवं अन्य रहवासियों से सोसायटी फार्मेसन हेतु अनुचित रूप से सभी रहवासियों से रुपये 10,000/- अतिरिक्त राशि ली गई है। लेकिन बार-बार सोसायटी फार्मेसन हेतु जमा राशि के संबंध में पूछे जाने पर आवेदक द्वारा कभी कोई जवाब नहीं दिया गया। उक्त प्रोजेक्ट में सोसायटी अनावेदक एवं रहने वाले सदस्यों ने मिलकर अपने-अपने खर्च पर बनाया है तथा अनावेदक द्वारा उक्त राशि सभी से लिये जाने उपरांत आज दिनांक तक सोसायटी को हैंडओवर नहीं किया गया है, इस प्रकार आवेदक, अनावेदक एवं अन्य रहवासियों से सोसायटी के नामा पर राशि लेकर उक्त राशि को भी हड़प लिये गये हैं।

शिकायत की कंडिका-4(xiv) के कथन झूठे, भ्रामक एवं मनगढ़ंत होने से अस्वीकार है कि आवेदक प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ कई अवसरों में बैठकें करके बकाया रखरखाव देने का अनुरोध किया, अग्रेतर कई अवसरों में अनावेदक से भी बकाया रखरखाव शुल्क देने का निवेदन किया गया, जो जून, 2021 से नवम्बर, 2022 तक रुपये 41,850/- होता है। इस तरह रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार यथा उल्लेखित रखरखाव शुल्क तथा उस पर ब्याज आज दिनांक तक बकाया है। उक्त कंडिका में आवेदक द्वारा बार-बार उसी कथनों की

पुनरावृत्ति की जा रही है। जिस संबंध में अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष पूर्व में दिनांक 08.08.2022 को शिकायत प्रस्तुत किया गया था, जिसका प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01681 है, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 08.08.2022 के माध्यम से आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये आवेदक को उक्त प्लैट क्रमांक—603 को पजेसन सर्टिफिकेट, पार्किंग, अलॉटमेंट लेटर, विद्युत मीटर रिसिप्ट को आदेश दिनांक से 02 माह के भीतर अनावेदक को प्रदान किये जाने हेतु आदेशित किया गया है, जिसके उपरांत भी आवेदक द्वारा माननीय न्यायालय के आदेश की अवहेलना करते हुये आज दिनांक तक उक्त सुविधा प्रदान नहीं किया गया है, जिससे स्पष्ट है कि अनावेदक को उक्त प्रोजेक्ट में कोई सुविधा प्राप्त नहीं हो रही है व पूर्व में अग्रिम रखरखाव शुल्क का भुगतान कर दिया गया है, तब कोई और रखरखाव राशि प्रदान किये जाने का कोई प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है।

शिकायत की कंडिका—4(xv), 4(xvi) एवं 4(xvii) के कथन झूठ, भ्रामक एवं मनगढ़ंत होने से अस्वीकार है कि अनावेदक द्वारा आवेदक से उक्त दोनों प्लैटों के विक्रय प्रतिफल संपूर्ण सुविधा शुक्ल सहित रूपये 39,50,000/- के अतिरिक्त राशि अनावेदक से प्राप्त की गई है, जिसकी मांग हेतु न्यायालय आदेश अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर (छ.ग.) के न्यायालय में राशि रूपये 15,05,200/- की वसूली हेतु व्यवहार वाद/प्रतिदावा प्रस्तुत किया गया है, जिसका व्यवहार वाद क्रमांक—48-ए/2022 है, जो वर्तमान में न्यायालय में लंबित है, इस प्रकार उभय पक्षों के मध्य राशि लेन—देन के संबंध में व्यवहार वाद माननीय न्यायालय में लंबित है, ऐसे में उक्त प्रकरण में आवेदक द्वारा राशि की मांग किया जाना विधिक प्रकरणों के विपरीत है। जब तक व्यवहार न्यायालय के द्वारा दोनों पक्षों के मध्य लेन—देन के मामलों का निराकरण नहीं कर दिया जाता है, तब तक उक्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित नहीं है। आवेदक को अनावेदक के विरुद्ध कोई भी परिवाद का संचालन करने की अधिकारिता प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद अनावश्यक एवं औचित्यहीन होने से निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा चाही गई कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार अनावेदक द्वारा आवेदक पर भारी परिव्यय लगाते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने हेतु 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 हैं:—

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 ?
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण में आवेदक एवं अनावेदक उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि (i) 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 छठवीं मंजिल में फ्लैट नं.-बी 603 क्रय करते हुये दिनांक 29.05.2017 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 दिनांक 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 आबंटिती का अंतर्संबंध 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।
7. **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 नवंबर 2022 तक का रखरखाव प्रभार के लिए आवेदन सितंबर, 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।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक का तर्क 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 (संधारण) के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त धारा-11(4)(डी) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से रखरखाव राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। जून, 2021 से नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से जून, 2021 से नवम्बर, 2022 तक रूपये 41,850/- 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 विक्रय-विलेख का निष्पादन करा लिया गया है। अभिलेख में संलग्न विक्रय-विलेख 29.05.2017 को निष्पादित किया गया है, अतः आधिपत्य प्राप्ति दिनांक 29.05.2017 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 जून, 2021 से नवम्बर, 2022 तक की अवधि के लिये मांगा गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि विक्रय-विलेख में भागीदारों के हस्ताक्षर नहीं है। आवेदक को परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है, आवेदक संप्रवर्तक फर्म का भागीदार है, इसलिये उसे परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार है। अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि आवेदक द्वारा गुणवत्तायुक्त सुविधाओं को पूर्ण नहीं किया गया है और अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन उक्त शिकायतों के लिये पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकता है और अनुतोष की याचना की जा सकती है। आपत्ति स्वीकार्य योग्य नहीं है कि प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 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 जून, 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 2018, 2019, 2020

के लिये संधारण प्रभार की माँग नहीं की गई है, अपितु आवेदक द्वारा जून, 2021 से नवंबर, 2022 तक 41,850/- रुपये की माँग की गई है, जो कि अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-19(6) एवं 19(7) के अधीन आबद्ध है।

9. उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, आवेदक को रखरखाव राशि रुपये 41,850/- 45 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करें एवं जून, 2021 से नवंबर, 2022 तक अर्थात् 17 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 6,433/- रुपये अर्थात् कुल राशि 48,283/- रुपये 45 दिवस के भीतर अनावेदक, आवेदक को प्रदान करने सुनिश्चित करे।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष