



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02023

— 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

श्रीमती पुष्पा बागड़ी, पति—श्री सुनील कुमार बागड़ी,
निवासी—फ्लैट नं.—ए303, ब्लॉक—ए,
द्वितीय तल, हर्ष होराइजन अपार्टमेंट,
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री अनिर्बान दास गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA160718000565

आदेश

(दिनांक—27 / 03 / 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 अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि उसके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट “हर्ष होराइजन अपार्टमेंट” दलदलसिवनी, रायपुर के तीसरी मंजिल में फ्लैट नं.—ए 303 क्रय करते हुये दिनांक 06.03.2018 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय—विलेख निष्पादन के साथ अनावेदिका ने प्रश्नाधीन इकाई का आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों को अनावेदिका 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 अनावेदिका से बकाया रखरखाव राशि भुगतान करने का निवेदन किया गया और आवेदक और उसके स्टॉफ के कई स्मरण पत्रों के बावजूद अनावेदिका ने बकाया रखरखाव राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदिका, 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 अनावेदिका का कृत्य विक्रय विलेख में उल्लेखित पारस्परिक निर्धारित शर्तों का पूरी तरह उल्लंघन है तथा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन है। अनावेदिका 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 अनावेदिका 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 अनावेदिका विधिक रूप से उत्तरदायी है। अनावेदिका 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 अनावेदिका बकाया रखरखाव ब्याज सहित देने के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में अनावेदिका सहित प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ बकाया रखरखाव के लिये निवेदन किया गया, कई अवसरों में अनावेदिका से नवम्बर, 2022 तक रूपये 26,350/- 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। अनावेदिका द्वारा आवेदक के अनुरोध पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। आवेदक को अनावेदिका 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 26,350/- को वापस करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार बकाया राशि पर ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदिका 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 अनावेदिका 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 अनावेदिका 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. अनावेदिका द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया शिकायत झूठी, काल्पनिक और गैरकानूनी है। इसके अतिरिक्त इस बात से स्पष्ट इंकार किया जाता है कि प्रोजेक्ट की सभी सुविधायें और सामान्य क्षेत्र आवेदक द्वारा पूरी तरह से विकसित किये गये हैं। उसके पश्चात् आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवेदन किया गया है और सरकारी अधिकारियों की टीम द्वारा प्रोजेक्ट का निरीक्षण एवं सत्यापन कर दिनांक 12.02.2021 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है। उसमें दी गई सामग्री झूठी, तुच्छ और कपटपूर्ण है, इसलिये उसे पूरी तरह से नकारा जाता है। नवम्बर, 2022 तक विचाराधीन परियोजना आवेदक द्वारा बनाये रखी गई है और यह केवल उस अवधि तक है। जब तक कि शिकायत के तहत बकाया रखरखाव का दावा नहीं किया जाता है। प्रोजेक्ट के उचित रखरखाव के लिये रखरखाव एक जरूरी चीज है, ताकि प्रोजेक्ट के सभी इकाई मालिकों के हित को सुनिश्चित किया जा सके, लेकिन आवेदक को भुगतान भुगतान नहीं किया गया है। प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों द्वारा अनावेदिका द्वारा रखरखाव किया जा रहा है, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक भारी वित्तीय संकट में है, क्योंकि रखरखाव का कार्य आवेदक द्वारा किया गया है और इसकी लागत आवेदक द्वारा स्वयं के वित्त के उपयोग करके भुगतान की गई है। रेरा अधिनियम, 2016 के

अनुसार अनावेदिका अपने भरण-पोषण बकाया का हिस्सा ब्याज सहित भुगतान करने के लिये कानूनी रूप से उत्तरदायी है। अतः अनावेदिका द्वारा माननीय प्राधिकरण न्याय की हित में आवेदक के पक्ष में कोई अन्य आदेश पारित करने की कृपा करे, जो वह उचित समझे।

अनावेदिका द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा अनावेदिका को परेशान करने और कानून के पर्दे के पीछे पैसे ऐंठने के लिये दुर्भावनापूर्ण इरादों और निराधार आरोपों पर उक्त शिकायत दर्ज किया है, जो भारी लागत के साथ निरस्त किये जाने योग्य है। निवासियों को भौतिक कब्जा देने से पूर्व प्रवेश शुल्क के मद में आवेदक द्वारा प्रत्येक निवासी से रूपये 10,000/- की राशि एकत्र की गई है, इस मद का खुलासा न तो निवासियों को किया गया है और न ही उस समय उनकी आवासीय इकाइयों को खरीदने के समय और न ही उक्त फ्लैट के पंजीकृत विक्रय विलेख को निष्पादित करने के समय। आवेदक द्वारा फ्लैट विक्रय करते समय निवासियों को आश्वासन दिया है कि प्रोजेक्ट परिसर में सभी आवश्यक सुविधाओं के साथ-साथ उच्च गुणवत्ता वाले निर्माण कार्य और परिसर की सुरक्षा से संबंधित सभी उपायों का ध्यान रखा जायेगा। निवासियों द्वारा उक्त परिसर में अपने फ्लैट क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा उन सभी सुविधाओं और सुख सुविधाओं का पालन नहीं किया है, जो निवासियों को फ्लैट विक्रय करने से पूर्व किये गये झूठे वादे है। आवेदक द्वारा कभी भी अनावेदिका को आवासीय सहकारी समिति के खाते की किताबें उपलब्ध नहीं कराई है और बार-बार बुलाये जाने के बावजूद आवेदक द्वारा किये गये खर्चों के संबंध में अलग से कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। दिनांक 31.03.2019 को विक्रय-विलेख के निष्पादन के समय आवेदक द्वारा वचन दिया गया है कि आवेदक द्वारा 3 वर्ष की अवधि के लिये रूपये 1.5 प्रति वर्गफुट की दर से रखरखाव शुल्क एकत्र किया जायेगा, जो कि रूपये 83,700/-कब्जे की तारीख से है। लेकिन आवेदक द्वारा किसी नवीन सदस्य को कोई अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। तदनुसार अनावेदिका ने दिनांक 01.04.2019 से 31.03.2022 की अवधि के लिये रखरखाव राशि पूर्व ही जमा कर दी है। हर्ष होराइजन आवासीय सहकारी समिति मर्यादित का गठन दिनांक 28.11.2022 को किया गया तथा यह एक पंजीकृत आवासीय सहकारी समिति है, जिसका पंजीयन दिनांक 07.09.2021 है। सोसायटी के गठन के बाद से यह भवन परिसर की देखभाल कर रहा है और भवन परिसर का रखरखाव सोसायटी द्वारा किया जा रहा है, जिसके लिये निवासी अपने मासिक शुल्क का भुगतान कर रहे हैं। आवेदक निवासियों को बुनियादी सुविधायें प्रदान करने में विफल रहा है। किसी भी बिल्टर/प्रमोटर/डेवलपर के लिये अनिवार्य है। स्वच्छ पेयजल आपूर्ति की व्यवस्था। उक्त परियोजना के निवासियों ने स्वयं जल कनेक्शन के लिये नगर निगम में आवेदन किया है, जिसके लिये निवासियों को प्रत्येक फ्लैट

से रूपये 5,750/- का खर्च आया है और नया बोरवेल खोदने की भी व्यवस्था की, जिसके लिये निवासियों को चोबीस घंटे पानी की आपूर्ति सुनिश्चित करने के लिये प्रत्येक फ्लैट से रूपये 3,000/- का खर्च उठाया है। आवेदक के पास 23 इकाई विक्रय नहीं की गई है, जिनके लिये आवेदक स्वयं सोसायटी को मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं कर रहा है। नगर निगम के जल कनेक्शन की लागत प्रत्येक फ्लैट के लिये रूपये 5,750/-रूपये है, जो 23 विक्रय नहीं किये गये फ्लैट के लिये रूपये 1,32,250/- का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किया गया है। अंततः निवासियों को रूपये 1,32,250/- की अत्यधिक राशि वहन करनी पड़ी है और बोरवेल की लागत भी प्रत्येक फ्लैट से रूपये 3,000/- जो कुल मिलाकर रूपये 69,000/- का भुगतान आवेदक द्वारा नहीं किया गया है, जिसे निवासियों द्वारा वहन किया गया। आवेदक द्वारा बुकिंग से पूर्व फ्लैट मालिकों से वादा किया है कि मास्टर बेडरूम में रूपये 1,50,000/- की लकड़ी का फर्श लगाया जायेगा। यह जानकारी उन ब्रोशरों में भी छिपी थी, जिन्हें आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में फ्लैट खरीदने के इच्छुक लोगों को वितरित किया गया है। सोसायटी के किसी भी फ्लैट में लकड़ी का फर्श नहीं लगाया गया है। आवेदक द्वारा निवासियों को फ्लैट विक्रय करते समय सुविधाओं और सुख-सुविधाओं के संबंध में कई वायदे किये हैं, जो निवासियों को प्रदान की जानी थी, लेकिन आवेदक अपनी बात रखने में बुरी तरह विफल रहा है। आवेदक द्वारा निवासियों को पर्याप्त सुरक्षा व्यवस्था प्रदान नहीं की गई है। स्थापित बूम-बैरियर खराब है और आवेदक उसे ठीक करने में कोई परेशानी नहीं होती है। आवेदक परिसर के गलियारों और खुले स्थानों में बुनियादी रोशनी प्रदान करने में विफल रहा है, जिसके लिये अनावेदिका द्वारा मरम्मत कार्य के लिये आवेदक को पत्र लिखा है। लेकिन आवेदक की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई है। आवेदक द्वारा रूपये 10,000/- की संज्ञा से संबंधित खातों की कोई भी किताब कभी नहीं दिखाई थी, जो प्रवेश शुल्क के नाम पर एकत्र किया गया है और इस विशेष धन का उपयोग कहाँ किया गया है। आज तिक निवासियों का अज्ञात है। क्लब हाउस और जिम उपकरण काम नहीं कर रहे हैं और निवासियों के लिये जिम और क्लब हाउस क्षेत्र का उपयोग करना बहुत खतरनाक है। निवासियों ने अपने खर्च पर क्लब हाउस और जिम क्षेत्रों को मरम्मत का काम किया है, जो गैर-परिचालन उपकरणों और फिक्स्चर को ठीक करने के लिये आवेदक का कर्तव्य है। आवेदक द्वारा उक्त परिसर के ब्रोशर में किये गये वादे के अनुसार निवासियों को हैश ग्रीन गार्डन प्रदान करने में विफल रहा है। आवेदक द्वारा बगीचे का रखरखाव नहीं किया है, जिसके कारण घास, पौधे और पेड़ सभी सुख गये हैं। आवेदक द्वारा बगीचे के क्षेत्र की देखभाल के लिये कोई माली उपलब्ध नहीं कराया गया है। सामान्य क्षेत्र साफ-सुधरे नहीं है। क्योंकि विभाग द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है। आवेदक को भवन परिसर में स्वच्छता बनाये रखने के निर्देश दिये गये हैं। आवेदक द्वारा मामले के वास्तविक तथ्यों और

परिस्थितियों को गुमराह करके और कानून के स्थापित सिद्धांतों का दुरुपयोग करके माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत माननीय न्यायालय के समक्ष सुनवाई योग्य नहीं है और भारी लागत सहित निरस्त किये जाने योग्य है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को भारी लागत के साथ निरस्त करने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदक सहानुभूतिपूर्वक और स्पष्ट रूप से उत्तर में उल्लेखित प्रत्येक कथन और आरोपों को अस्वीकार किया जाता है, सिवाय उन लोगों को छोड़कर जिन्हें इसके बाद विशेष रूप से सत्य और सही माना जाता है और बाद की दलीलों में विशेष रूप से इंकार नहीं किया जाता है। अनावेदिका द्वारा दाखिल किया गया सिलसिलेवार प्रत्युत्तर के योग्य नहीं है, इसलिये पुनरावृत्ति से बचने के लिये आवेदक केवल अनावेदिका की उन बातों का खंडन करेगा, जो पहले से ही शामिल किये गये प्रस्तुतीकरण और तथ्यों के विपरीत है। उनसे संबंधित आबंटितियों से कभी भी किसी भी प्रकार का प्रवेश शुल्क एकत्र नहीं किया है और अनावेदिका केवल आवेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने के इरादे से बहाना लेकर आया है। इसके अतिरिक्त अनावेदिका द्वारा अपनी दलीलों को और अधिक पुष्ट करने करने के लिये रत्ती भर भी सबूत पेश नहीं किया गया है। प्रकृति में अस्पष्ट होने के कारण प्राधिकरण द्वारा निरस्त किये जाने योग्य है। अनावेदिका द्वारा भरण पोषण बकाया का भुगतान नहीं करने के इरादे से माननीय प्राधिकरण के समक्ष अस्पष्ट दलीलें दी है। भरण पोषण वसूली के लिये अनावेदिका ने केवल आवेदक को भरण पोषण बकाया का भुगतान करने के लिये कानूनी दायित्व से बचने के उद्देश्य के साथ अस्पष्ट और निराधार कथन प्रस्तुत किये हैं। अनावेदिका अपनी दलीलों को साबित करने और प्रमाणित करने में बुरी तरह विफल रहा है और अपने कथनों को मजबूत करने के लिये एक आई.ओ.टी.ए. सबूत भी पेश नहीं किया है। शिकायत के आधार पर रखरखाव बकाया का भुगतान न करके आवेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से आधारहीन दलीलें है। आवेदक द्वारा आबंटितियों के संघ को परियोजना सौंपने के समय कानून द्वारा अनिवार्य सभी दस्तावेज, स्वीकृत ले-आउट और खाते की किताबें सौंप दी थी, इस तथ्य के बावजूद अनावेदिका द्वारा कभी भी आवेदक से इसकी मांग नहीं की थी। इसके अतिरिक्त अनावेदिका अपनी दलीलों को और अधिक पुष्ट करने में बुरी तरह विफल रहा है। क्योंकि उसने अपने दावों को साबित करने के लिये आई.ओ.टी.ए. सबूत भी पेश नहीं किया है, इसलिये माननीय प्राधिकरण द्वारा निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदक को भरण पोषण बकाया का भुगतान करने के कानूनी दायित्व से बचने के लिये दुर्भावनापूर्वक इरादे से विभिन्न मनगढ़ंत कारणों का इस्तेमाल किया

गया है। नवम्बर, 2022 में, आवेदक अपनी जेब में परियोजना का रखरखाव कर रहा है और आवेदक को रखरखाव बकाया की वसूली के लिये माननीय प्राधिकरण की शरण लेनी पड़ी। अनावेदिका द्वारा मार्च, 2018 में कब्जा प्राप्त कर लिया है और आवेदक ने पूर्व तीन वर्षों के लिये परियोजना को बनाये रखने का वचन दिया था, उन तीन वर्षों की समाप्ति के पश्चात् ही, अनावेदिका का दायित्व प्रारंभ होता है। रखरखाव बकाया का भुगतान, यानी मार्च, 2022 से नवम्बर, 2022 तक प्राधिकरण का कथन तर्क से परे है, जिसके कारण माननीय प्राधिकरण द्वारा अस्वाकार करने की आवश्यकता है। अनावेदिका द्वारा कहा गया है कि उसने बाकी निवासियों के साथ नगर निगम, रायपुर से नल कनेक्शन के लिये आवेदन किया है, जिसके लिये आवेदक उन्हें रुपये 1,32,250/- का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है और पानी की आपूर्ति की समस्याओं के कारण अनावेदिका ने अन्य रहवासियों के साथ परियोजना में पूर्व से मौजूद कनेक्शन के अतिरिक्त एक अलग कनेक्शन के लिये आवेदन किया है, जिसके लिये आवेदक को रुपये 69,000/- का भुगतान करना होगा। अनावेदिका की दोनों दलीलें स्व-विरोधाभासी है और प्रत्येक के विपरीत है और इसका कोई मतलब नहीं है। यह उल्लेख करना भी उचित है कि अनावेदिका ने पूरा किया है। निवासियों को बोर कनेक्शन प्रदान करना उसका कानूनी दायित्व है। इसके अतिरिक्त आवेदक ने नगर निगम जल कनेक्शन के लिये पाईपलाइन भी बिछाई है। किरायेदारों को उनकी आवश्यकताओं के अनुरूप नगर निगम जल कनेक्शन तक पहुँच मिल सकती है और आवेदक को किरायेदारों को प्रदान करने के लिये मजबूर नहीं किया जा सकता है। अनावेदिका केवल आवेदक को उचित भरण पोषण बकाया का भुगतान करने के कानूनी दायित्व से बचने के लिये अलग-अलग तरीके अपना रहा है, जो कानून में है और अनावेदिका की उपरोक्त दलीलों को प्राधिकरण द्वारा सिरे से खारिज किया जाना चाहिये। 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 जिम्मेदार है। इसके अतिरिक्त धारा-11(4)(डी) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से रखरखाव राशि वसूलने का अधिकार है। नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है और उस अवधि तक के लिये है, जब तक शिकायत के तहत बकाया रखरखाव का दावा किया गया है। आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 के निम्नलिखित प्रावधानों के अनुसार अनावेदिका से मुआवजा राशि पाने का सही हकदार है :-

धारा-19(6) :- “प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा-13 के तहत एक अपार्टमेंट, प्लॉट बिल्डिंग लेने के लिये विक्रय के लिये एक समझौता किया है, वह समय और तरीके से आवश्यक भुगतान करने के लिये जिम्मेदार होगा।” जैसा कि विक्रय के लिये उक्त समझौते में निर्दिष्ट है और पंजीकरण शुल्क, नगरपालिका शुल्क, पानी और

बिजली शुल्क, रखरखाव शुल्क, जमीन का किराया और अन्य शुल्क उचित समय पर भुगतान करना होगा।

धारा-19(7) :- उपधारा-6 के तहत किसी भी राशि या सहायता के भुगतान में किसी भी देरी के लिये, सहायताकर्ता ऐसी दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा, जो निर्धारित किया जा सकता है।

अनावेदिका का यह दायित्व है कि वह अपनी ओर से देरी के कारण ब्याज सहित भरण-पोषण बकाया का भुगतान करें। प्रोजेक्ट के अन्य आबंटितियों के साथ मिलकर, वास्तविक हकदार के भुगतान से बचने के गुप्त उद्देश्य से जान-बूझकर माननीय प्राधिकरण को गुमराह कर रहे हैं, जो कानून में है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक को ब्याज सहित उचित रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है।

5. 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 :-**(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) अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन अपार्टमेंट" दलदलसिवनी, रायपुर के तीसरी मंजिल में फ्लैट नं.-ए 303 क्रय करते हुये दिनांक 06.03.2018 को विक्रय-विलेख निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय-विलेख निष्पादन के साथ अनावेदिका 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 अनावेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के प्रश्नाधीन भू-संपदा का रखरखाव प्रमोटर अनावेदिका 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। अनावेदिका द्वारा भुगतान से इंकार किया गया है। उभय पक्ष के

मध्य भू-संपदा प्रोजेक्ट में संप्रवर्तक व आंबटिती 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 अनावेदिका 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 आंबटिती 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 :-** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 अनुसार अनावेदिका बकाया रखरखाव ब्याज सहित देने के लिये उत्तरदायी है। प्रोजेक्ट आंबटिती के संगम को हस्तांतरित नहीं हुआ है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(डी) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आंबटितियों के संघ के गठन तक परियोजना को बनाये रखने के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त धारा-11(4)(डी) के अनुसार प्रमोटर को आंबटितियों से रखरखाव राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदिका से मार्च, 2022 से नवम्बर, 2022 तक रूपये 26,350/- बकाया रखरखाव प्राप्त करने का अधिकारी है। अनावेदिका का यह तर्क है कि संप्रवर्तक द्वारा लापरवाही पूर्वक का रखरखाव किया गया है, कैमरा खराब हो गया है, गार्डनर हटा लिया गया है, बूम बैरियर टूट गया है इसलिए वह रखरखाव का प्रभार नहीं देगा, स्वीकार योग्य नहीं है। रखरखाव राशि देने के बाद यदि संप्रवर्तक ठीक-ठीक रखरखाव न करे उस स्थिति में अनावेदिका परिवाद प्रस्तुत कर सकता है किन्तु पहले संप्रवर्तक रखरखाव करे अन्यथा अनावेदिका रखरखाव राशि नहीं देगा। यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है। पानी बोर के समस्या के लिए प्रति प्लैट 3000/- रूपये व्यय मान भी लिया जाए, उस स्थिति में अनावेदिका द्वारा 23,350/- रूपये का भुगतान उसका दायित्व बनता है, जिसके लिए अनावेदिका 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 :-
- अनावेदिका, आवेदक रखरखाव राशि रूपये 23,350/- 45 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करें एवं दिसम्बर, 2022 से मार्च, 2024 तक अर्थात् 16 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 3,378/- रूपये अर्थात् कुल राशि 26,728/- रूपये 45 दिवस के भीतर अनावेदिका, आवेदक को प्रदान करने सुनिश्चित करे।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष