



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02024

— 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 वन्दना संतवानी, पति—श्री निर्मल दास संतवानी,  
निवासी—फ्लैट नं.—ए104, ब्लॉक—ए,  
प्रथम तल, हर्ष होराइजन अपार्टमेंट,  
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदिका

### उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(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 प्रथम तल में फ्लैट नं.—ए 104 क्रय करते हुये दिनांक 18.02.2019 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय—विलेख निष्पादन के साथ अनावेदिका ने प्रश्नाधीन इकाई का अधिपत्य 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 (6) एवं 19 (7) 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, अनावेदिका से मार्च, 2022 से नवम्बर, 2022 तक रुपये 20,925/- 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 20,925/- 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। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदिका के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, आवेदक के विद्वान अभिभाषक 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?
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-**(i) प्रकरण में तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन" दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) में आवेदक संप्रवर्तक है। (ii) अनावेदिका आबंटिती है। (iii) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन" रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है। (iv) अनावेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन अपार्टमेंट" दलदलसिवनी, रायपुर के प्रथम मंजिल में फ्लैट नं.-ए 104 क्रय करते हुये दिनांक 18.02.2022 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 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 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।

5. **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 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।
6. **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 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। नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदिका से मार्च, 2022 से नवम्बर, 2022 तक रुपये 20,925/- बकाया रखरखाव प्राप्त करने का अधिकारी है। साथ ही अनावेदिका देय संधारण प्रभार पर अधिनियम की धारा-19(7) नियम-17 के अधीन आवेदक को ब्याज राशि भुगतान का भी दायी है।

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

- अनावेदिका, आवेदक रखरखाव राशि रूपये 20,925/- 45 दिन के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे 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 3,027/- रूपये अर्थात् कुल राशि 23,952/- रूपये 45 दिवस के भीतर अनावेदिका, आवेदक को प्रदान करने सुनिश्चित करे।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष