



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2023-02025

— 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 विशाल अग्रवाल, पिता—स्व. श्री सोमराज अग्रवाल,
निवासी—फ्लैट नं.—ए203, ब्लॉक—ए,
द्वितीय तल, हर्ष होराइजन अपार्टमेंट,
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“हर्ष होराइजन अपार्टमेंट”, दलदलसिवनी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA160718000565

आदेश

(दिनांक—12/02/2024)

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 पाँचवी मंजिल में फ्लैट नं.—ए 203 क्रय करते हुये दिनांक 31.03.2019 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 अनावेदकगण 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। अनावेदकगण 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 18,600/- 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 रूपये 18,600/- 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 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि फ्लैट की रजिस्ट्री दिनांक 31.03.2019 को कराई है और उस समय प्रमोटर ने 3 साल का रखरखाव प्राप्त कर लिया गया है, जो कि रूपये 53,700/- है। दिनांक 01.04.2019 से दिनांक 31.03.2022 तक का रूपये 83,700/- का रखरखाव का भुगतान पूर्व ही अनावेदक द्वारा कर दिया गया है। रहवासियों द्वारा बनाई गई नई समिति ने दिनांक 28.11.2022 से इस परिसर का रखरखाव चालू कर दिया है, इसलिये हर्ष होराइजन रेसीडेंट सोसायटी को रखरखाव का भुगतान दिसम्बर, 2022 में अनावेदक द्वारा हर महीने नियमित रूप से किया जा रहा है। दिनांक 01.04.2022 से दिनांक 28.11.2022 तक रखरखाव आवेदक द्वारा किया जाना है। 8 महीने का रखरखाव राशि रूपये 18,600/- का भुगतान नहीं हुआ है, जो आवेदक द्वारा मांगा की जा रही है। रूपये 18,600/- की राशि का भुगतान अनावेदक द्वारा नहीं किये जाने का एक नहीं कई कारण है। इस परिसर का रखरखाव करने का कार्य प्रमोटर द्वारा बहुत लापरवाही पूर्वक किया गया :-
 - अ) पहले सोसायटी में गार्डनर है, फिर बहुत लंबे समय तक गार्डनर को हटा दिया गया, जिसके कारण दोनों गार्डन का रखरखाव रुक गया, गार्डन की घास सूख गई, गार्डन में पेड़ पौधों की कटाई-छटाई भी रुक गई। यहाँ तक की जो तीन विद्या के पेड़ है, वह भी सूख गये, तब भी उस और ध्यान नहीं दिया।

- ब) ड्रेनेज ब्लॉक होने के कारण सोसायटी में नाली का पानी भर गया फिर भी प्रमोटर के द्वारा उसे सही नहीं कराया गया, बाद में जब नई समिति बनी उसने उस समस्या को दूर किया।
- स) जगह-जगह के कैमरे खराब हो गये, उसका रिप्लेसमेंट भी प्रमोटर के द्वारा नहीं किया गया।
- द) बूम बैरियर भी टूट गया, जो आज तक फिर से नहीं लगवाया गया।
- इ) क्लब हाउस एवं जिम का भी रखरखाव नहीं किया जा रहा है, जिम में उपयोग होने वाले कई उपकरण खराब हो गये हैं, पर प्रमोटर ने इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया। यह बात गौर करने लायक है कि जुलाई, 2022 में सोसायटी के कुछ रहवासियों ने मिलकर सभी उपकरण को सुधरवाया और उनकी उपयोग के लायक बनवाया। यह बात बहुत ही आश्चर्य करने वाली है कि एक ओर तो प्रमोटर को रखरखाव भी दे और दूसरी ओर आवेदक अपने पैसे मिलाकर जिम का भी रखरखाव करवाये रहवासियों पर पैसों की दोहरी मार।
- एफ) कई लॉबी की लाईटें खराब हो गई हैं, जिनको बनवाया नहीं जा रहा है, हमारे प्लोर की लॉबी में एक-एक करके सभी लाईटें खराब हो गई हैं, जिसमें पूरी लॉबी एरिया में अंधेरा रहता है, अनावेदक कई बार इसकी शिकायत भी की लेकिन इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया गया, जिसके कारण बहुत लंबे समय तक अनावेदक को परेशानियों का सामना करना पड़ा। बाद में जब नई समिति आई तब लॉबी की सभी लाईटों को बदला गया।

यहाँ यह बात स्पष्ट होती है कि प्रमोटर द्वारा कितनी लापरवाही की गई लॉबी एरिया का रखरखाव जो प्रमोटर को ही करना है, उसमें लाईट जैसी आवश्यक चीजों के खराब होने पर भी उनको बनवाया नहीं या बदलवाया नहीं। प्रमोटर द्वारा किये जा रहे हैं रखरखाव की वस्तु स्थिति का स्पष्ट कर देता है।

- जी) सोसायटी के लंबे समय तक क्लीनिंग का काम भी बंद हो गया है, जिसके कारण सोसायटी में पूरी तरह से गंदगी हो गई है।

उपरोक्त समस्याओं के कारण आवेदक को बहुत परेशानियों का भी सामना करना पड़ा, यहाँ रखरखाव के नाम पर कुछ भी नहीं हो रहा है, उसके पश्चात् भी प्रमोटर द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान करने कहना सर्वथा अनुचित है।

परिसर में 23 फ्लैटें हैं, जो प्रमोटर के अधिकार क्षेत्र में आते हैं और प्रमोटर द्वारा 23 फ्लैटें का कोई भी रखरखाव राशि का भुगतान दिनांक 01.12.2022 से नहीं किया जा रहा है, जिसके कारण 23 फ्लैटों पर रखरखाव राशि बनती है, उसका भुगतान का बोझ भी बाकी रहवासियों के ऊपर पड़ रहा है, जो सर्वथा

अनुचित है। इस सोसायटी में पानी की समस्या को देखते हुये सरकारी नल कनेक्शन लिया गया, जिसके खर्च की टोटल पलैट पर बांटा गया, जिसमें हर पलैट का रूपये 5,750/- की हिस्सेदारी बनी, यहाँ भी प्रमोटर ने अपने हिस्से के रूपये 1,32,250/- का भुगतान नहीं किया, जिसके कारण नल कनेक्शन प्राप्त करने में विलंब हुआ है और रहवासियों को बहुत तकलीफ हुई, बाद में रहवासियों ने यह निर्णय लिया है कि नल कनेक्शन लगवाने के लिये रूपये 1,32,250/- का भुगतान भी बाकी रहवासी ही कर दे। अतः रहवासियों ने रूपये 1,32,250/- को भी भुगतान किया गया और नल कनेक्शन प्राप्त किया गया। यहाँ यह बात गौर करने लायक है कि रूपये 1,32,250/- की राशि का अतिरिक्त बोझ रहवासियों पर पड़ा, जिसका जिम्मेदार प्रमोटर है। क्योंकि उसने अपने हिस्से का भुगतान नहीं किया। पानी की समस्या को देखते हुये इस सोसायटी में एक नई बोर भी करवाई गई, जिसमें खर्च को हर पलैट में बांटा गया, जो कि रूपये 3,000/- पर पलैट आया। यहाँ पर प्रमोटर द्वारा अपने हिस्से के रूपये 69,000/- का भुगतान नहीं किया गया। नवम्बर, 2022 तक का रखरखाव का दायित्व प्रमोटर के ऊपर है। नवम्बर, 2022 तक के बिजली बिल का भुगतान भी प्रमोटर को ही करना है, परन्तु दिसम्बर, 2022 में नई समिति को रखरखाव का दायित्व मिला, उस समय बिजली बिल का पिछला बकाया राशि का भुगतान नहीं होने के कारण लाईन बंद कर दी गई, जिसके कारण हम सभी रहवासियों को भारी मुसीबत का सामना करना पड़ा। समिति ने प्रमोटर से बिल का भुगतान करने का कई बार आग्रह किया, परन्तु प्रमोटर द्वारा बकाया बिजली बिल का भुगतान नहीं किया गया। समिति ने यह विचार किया कि क्योंकि सभी रहवासियों को बहुत परेशानी हो रही है। नये रखरखाव फंड से ही बकाया राशि का भुगतान करके लाईन जुड़वा ली जाये। अनावेदक बाकी रहवासियों को रूपये 1,00,250/- का बोझ पड़ा, जो आज तक प्रमोटर से लेना बाकी है। इन सब कारणों से अनावेदक को मानसिक परेशानी भी हुई और आर्थिक बोझ का सामना करना पड़ा, जिसके कारण रूपये 18,600/- की राशि का भुगतान किसी भी प्रकार से नहीं बनता है। बल्कि प्रमोटर को सोसायटी सही प्रकार से रखरखाव न करने के लिये क्षतिपूर्ति राशि का भुगतान करना चाहिये और अपने सभी बकाया राशि का भुगतान भी शीघ्र ही करना चाहिये।

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। अनावेदक द्वारा अपनी दलील में आरोप लगाया है कि बिल्डर उक्त परियोजना में उद्यान, जल निकासी लाइनें, कैमरे, बूम बैरियर, क्लब हाउस और जिम, लॉबी में रोशनी और सफाई

सेवाओं को बनाये रखने में विफल रहा है। आवेदक उपरोक्त सेवाओं और सुविधाओं को अपनी जेब में बनाये रखता रहा है, क्योंकि अनावेदक अन्य निवासियों के साथ आवेदक को उचित भरण पोषण का भुगतान नहीं कर रहा है, जिससे उसे परेशानी हो रही है। आवेदक पर आर्थिक संकट। अनावेदक 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। अनावेदक द्वारा भरण पोषण का भुगतान करने की अपनी कानूनी बाध्यता से बचने के लिये आधारहीन कारण तैयार किये हैं, जो कि कानून में गलत है। अनावेदक ने स्वीकार किया है कि उसने बिना किसी आधार के आवेदक को भरण पोषण का भुगतान नहीं किया, जो आवेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के अनावेदक के दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है और इसलिये अनावेदक के दावे प्राधिकरण द्वारा अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदक ने बिना किसी योग्यता के और मिथ्या प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर कहा है कि “आवेदक ने दिनांक 01.12.2023 तक उसके कब्जे वाले 23 फ्लैटों के रखरखाव का भुगतान नहीं किया है” इस प्रकार वर्तमान शिकायत अत्यंत विनम्रतापूर्वक प्रस्तुत की गई है अनावेदक से नवम्बर, 2022 तक वैध भरण पोषण के मुआवजे के लिये है। यह प्रस्तुत किया गया है कि यदि दिसम्बर, 2022 में रखरखाव परिवर्तन की स्मृति के लिये आवेदक के खिलाफ आबंटितियों के संघ का कोई अधिकार है, तो यह सोसायटी के रजिस्ट्रार से पूर्व होना चाहिये और रेरा के पास कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, इसलिये इसके साथ मुकदमा करें। अनावेदक केवल माननीय प्राधिकारी को मूल मुद्दे से भटकाने के लिये प्रस्तुत किया है, जिसे माननीय प्राधिकारी द्वारा सिरे से खारिज करने की आवश्यकता है। अनावेदक ने कहा 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 अनावेदक 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। अनावेदक की दोनों दलीलें स्व-विरोधाभासी है और प्रत्येक के विपरीत है और इसका कोई मतलब नहीं है। यह उल्लेख करना भी उचित है कि अनावेदक 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। अनावेदक 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 अनावेदक की उपरोक्त दलीलों को प्राधिकरण द्वारा सिरे

से खारिज किया जाना चाहिये। आवेदक द्वारा स्पष्ट रूपसे इंकार किया गया है कि "आवेदक बिजली कनेक्शन के लिये खर्च का भुगतान करेगा और आवेदक कंपनी को रूपसे 1,00,250/- का भुगतान करने के लिये बाध्य है।" आवेदक बिजली विभाग से लेकर बिजली विभाग तक के मामलों सहित प्रोजेक्ट का रखरखाव अपनी जेब से कर रहा है और अनावेदक अन्य निवासियों के साथ गाली गलौज कर जान-बूझकर अपने कानूनी दायित्व से भागने की कोशिश कर रहे हैं। आवेदक को मुख्य भत्ता का भुगतान करें, जिससे आवेदक को भारी वित्तीय संकट का सामना करना पड़ेगा। इसके अतिरिक्त साक्ष्य को समझने में बुरी तरह विफल रहा है और इसमें कोई संदेह नहीं है, इसलिये अनावेदक के दावे को माननीय प्राधिकरण द्वारा लागत सहित खारिज किये जाने योग्य 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 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 अनावेदक 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।

अनावेदक 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। आवेदक को क्षतिपूर्ति देय जो कानून में है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा अनावेदक पर भारी जुर्माना लगाये जाने 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) अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "हर्ष होराइजन अपार्टमेंट" दलदलसिवनी, रायपुर के पाँचवी मंजिल में प्लैट नं.-ए 203 क्रय करते हुये दिनांक 31.03.2019 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 :-** 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। नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से नवम्बर, 2022 तक रुपये 18,600/- बकाया रखरखाव प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदक 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 अनावेदक परिवाद प्रस्तुत कर सकता है किन्तु पहले संप्रवर्तक रखरखाव करे अन्यथा अनावेदक रखरखाव राशि नहीं देगा। यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है। पानी बोर के समस्य के लिए प्रति फ्लैट 3000/- रुपये व्यय मान भी लिया जाए उस स्थिति में अनावेदक द्वारा 15,600/- रुपये का भुगतान उसका दायित्व बनता है, जिसके लिए अनावेदक अधिनियम की धारा 19(6) एवं 19(7) के अधीन आबद्ध है।
9. उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- अनावेदक, आवेदक रखरखाव राशि रुपये 15,600/- एक माह के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष