छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2023-02108**

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

मेसर्स ओम बिल्डर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री राजकुमार खिलवानी,
निवासी–मकान नं.–डी–97, सिटी ऑफ ड्रीम्स,
कचना, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री दीपक वाधवानी, पिता–श्री रूपचंद वाधवानी,
निवासी–विला नं.–195, सफायर ग्रीन्स,
विधानसभा रोड, आमासिवनी, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''सफायर ग्रीन्स फेस–1''डी'', बरोंडा, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA040718000451

आदेश

(दिनाँक–08/04/2024)

आवेदक मेसर्स ओम बिल्डर्स, द्वारा–पार्टनर श्री राजकुमार खिलवानी, निवासी–मकान नं.–डी–97, सिटी ऑफ ड्रीम्स, कचना, रायपुर (म.प्र.) 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।

आवेदक का कथन है कि वह पार्टनरशिप फर्म है, जिसने अपने अधिकृत पार्टनर के माध्यम से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है। आवेदक के अनुसार वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट– ''सफायर ग्रीन्स फेस–1''डी'' का प्रमोटर है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। अनावेदक ने दिनाँक 20.05.2014 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''सफायर ग्रीन्स फेस–1 ''डी'' में यूनिट नं.–195 को क्रय किया गया और पंजीकृत विक्रय विलेख के निष्पादन के पश्चात् दिनाँक 22.05.2014 को आधिपत्य प्राप्त किया गया।

प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं एवं सामान्य क्षेत्रों को आवेदक द्वारा पूरी तरह विकसित किया गया है। इसके पश्चात् आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किया गया है। परिणामस्वरूप शासकीय अधिकारियों की टीम द्वारा प्रोजेक्ट का निरीक्षण तथा सत्यापन के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 06.11.2020 को पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है। आवेदक द्वारा बार–बार अनावेदक से शेष रखरखाव शुल्क का भुगतान करने हेतु निवेदन किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा शेष रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया। आवेदक द्वारा बकाया रखरखाव शुल्क के भुगतान के लिये अनावेदक को अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनाँक 09.09.2023 को विधिक नोटिस प्रेषित किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा बकाया राशि का भुगतान नहीं करने के उद्देश्य से उन नोटिसों को नजरअंदाज कर दिया गया। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आबंटितियों के संघ बनने तक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूल करने का अधिकार है। जनवरी, 2023 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव आवेदक द्वारा किया जा रहा है, उस अवधि तक शेष रखरखाव का शिकायत के अंतर्गत दावा किया गया है। आवेदक ने अनावेदक द्वारा समस्त सुविधाओं का उपभोग करने के बावजूद रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने के संबंध में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 (6) व 19(7) का उल्लेख करते हुये बताया है कि जून, 2019 से जनवरी 2023 तक ब्याज व रखरखाव शुल्क की भुगतान योग्य राशि रूपये 1,38,715/– है। अतः आवेदक द्वारा अनावेदक को रूपये 1,38,715/– का भुगतान करने हेतु निर्देशित किये जाने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार बकाया राशि का ब्याज सहित भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 25,000/– दिलाये जाने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रकरण को न्याय निर्णायक अधिकारी को प्रेषित करने का अनुरोध किया 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। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदक के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

3. 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?

4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट '' सफायर ग्रीन्स फेस–1''डी'' रायपुर का प्रमोटर है तथा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पंजीकृत है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक ने रजिस्ट्री बैनामा दिनाँक 20.05.2014 के माध्यम से यूनिट क्रमांक–195 को आवेदक से क्रय किया है और रजिस्ट्री दिनाँक से आवेदक को उक्त इकाई का आधिपत्य प्राप्त है। इस प्रकार स्पष्ट है कि आवेदक सप्रवर्तक है, अनावेदक आबंटिती है एवं उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतर्रसंबंध है। अधिनियम की धारा–11(4) 'क' एवं 'घ' के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायी होगा तथा युक्तियुक्त प्रभार पर अनिवार्य सेवाएं उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा। आवेदक के आवेदन अनुसार आबंटिती संगम बनाने के लिये उत्सुक नहीं है तथा आवेदक को रखरखाव शुल्क का भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है, जिसके निराकरण हेतु आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 एवं नियम–35 के अधीन आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके संबंध में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा जून, 2019 से मय ब्याज संधारण प्रभार अनावेदक से प्रदाय किये जाने हेतु याचना की गई है। आवेदक को प्रोजेक्ट पूर्ण होने का सक्षम प्राधिकारी, रायपुर दिनाँक 06.11.2020 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। आवेदक द्वारा आवेदन में स्वतः स्वीकार किया गया है कि उनके द्वारा संधारण शुल्क की माँग दिनॉक 09.09.2023 को विधिक नोटिस प्रेषित कर किया गया है। जून, 2019 से जनवरी, 2023 तक आवेदक द्वारा अनावेदक से संधाारण प्रभार माँग के संदर्भ में दिनाँक 08.12.2020, दिनाँक 25.12.2020, दिनाँक 26.02.2021, दिनाँक 22.06.2021, दिनाँक 24.12.2021, दिनाँक 01.02.2021, दिनाँक 02.05.2022, दिनाँक 08.08.2022, दिनाँक 15.09.2022 एवं दिनाँक 05.01.2023 को सूचना पत्र प्रेषित किया गया है। आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेज में अनावेदक को मय मोबाईल नम्बर; खाता नंबर सहित दिनाँक 08.12.2020, दिनाँक 25.12.2020, दिनाँक 26.02.2021, दिनाँक 22.06.2021 को मेन्टेनेंस शुल्क जमा करने अवधि सहित अनावेदक को सूचना पत्र प्रेषित किया गया है, दिनाँक 24.12.2021 को स्मरण पत्र दिनाँक 08.08.2022 को पुनः स्मरण पत्र दिया गया है। दिनाँक 05.01.2023 को पुनः स्मरण पत्र दिया गया है। इन पत्रों की छायाप्रति प्रस्तुत की गई है। इसके खंडन में कोई दस्तावेज अथवा कथन नहीं है।

अस्तु आवेदक द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेज सहपत्र पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। मेन्टेनेन्स एक सतत् एवं निरंतर प्रक्रिया है, जिसमें व्यवधान नहीं हो सकता है और चूँकि अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन संधारण संप्रवर्तक के लिये आज्ञापक दायित्व है। अतः प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण की राय में समय–सीमा के भीतर है। प्राधिकरण द्वारा विधि के प्रावधान के प्रकाश में तथ्यों के विश्लेषण एवं गंभीर मनन के पश्चात् यह निष्कर्ष दिया जाता है कि आवेदक द्वारा संधारण प्रभार हेतु प्राधिकरण के समक्ष दिसम्बर, 2023 को प्रस्तुत किया गया है, किन्तु सतत् रूप से आवेदक द्वारा अनावेदक को संसुचित किया जाता रहा है। अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन अनुरक्षण संप्रवर्तक का दायित्व है और यह संप्रवर्तक द्वारा किया जा रहा है, अनुरक्षण संप्रवर्तक द्वारा किया जाना अधिनियम के अधीन आज्ञापक प्रावधान है। अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन परिवाद कालसीमा के भीतर माना जायेगा। अस्तु दिनाँक जून, 2019 से अनुरक्षण प्रभार हेतु परिवाद समय सीमा के भीतर माना जायेगा।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– चूँकि संप्रवर्तक द्वारा अनुरक्षण किया जाना अधिनियम के अधीन अज्ञापक प्रावधान है, अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन अनुरक्षण प्रभार लिये जाने हेतु संप्रवर्तक को सशक्त किया गया है, इसलिये आवेदन ग्राहय किया जाता है, चूँकि अनुरक्षण एक सतत् प्रक्रिया है। आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष कि जून, 2019 मय ब्याज संधारण प्रभार दिलाया जाए, स्वीकार किया जा सकता, क्योंकि जून, 2019 से जनवरी, 2023 तक अनुरक्षण प्रभार की कोई माँग आवेदक द्वारा अनावेदक से दिनाँक 08.12.2020, दिनाँक 25.12.2020, दिनाँक 26.02.2021, दिनाँक 22.06.2021, दिनाँक 24.12.2021, दिनाँक 01.02.2021, दिनाँक 02.05.2022, दिनाँक 08.08.2022, दिनाँक 15.09.2022 एवं दिनाँक 05.01.2023 को सूचना पत्र के माध्यम से की गई है है। 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 अधिकार है। आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव दिनाँक जनवरी, 2023 तक किया गया है। आवेदन दिनाँक जून, 2019 से जनवरी, 2023 तक अनावेदक से रखरखाव शुल्क मय ब्याज अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) के प्रावधानों के अधीन प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदन अनुसार आवेदक द्वारा उक्त तिथि से काल सीमा की अनुमेय अवधि तक मय ब्याज संधारण शुल्क प्राप्त करने की पात्रता आवेदक को ठहरती

है। चूँकि सूचित करने उपरांत भी अनावेदक द्वारा देय अनुरक्षण प्रभार आवेदक को भुगतान नहीं किया गया है, अतः अनावेदक ब्याज देने के लिये दायित्व अधीन है।

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

– अनावेदक, आवेदक को रखरखाव की राशि रूपये 1,38,715/–रूपये 45 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे। साथ ही आवेदक अनुतोष राशि का ब्याज अधिनियम की धारा–19(7) एवं नियम–17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर अधिरोपित महत्तम ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत ब्याज दर पर 1,38,715/– रूपये राशि पर ब्याज 55,185/– रूपये अर्थात् कुल राशि 1,93,900/– रूपये 45 दिवस के भीतर अनावेदक, आवेदक को भुगतान किया जाए।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष