



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02198

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

यूनिहोम्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी,
द्वारा—अध्यक्ष श्रीमती मीनाक्षी शर्मा,
निवासी—यूनिहोम्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह
सोसायटी, भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती स्मिता पाण्डेय,
निवासी—मकान नं.—एफ—01,
साईं वाटिका, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री पुष्कर भण्डाकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सामर्थ पाण्डेय, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट—“यूनि होम्स”, भाठागांव, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—27 / 05 / 2024)

आवेदक यूनिहोम्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी, द्वारा—अध्यक्ष श्रीमती मीनाक्षी शर्मा, निवासी—यूनिहोम्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी, भाठागांव जिला—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।

आवेदक का कथन है कि आवेदक एक पंजीकृत को-ऑपरेटिव सोसायटी है, जो कि उपरोक्त दर्शाये पते पर स्थित है। अनावेदिका का आवेदक की सोसायटी में एक मकान जो कि मकान नं. बी—10 है, जिसका क्षेत्रफल 1612 वर्गफीट है। आवेदक सोसायटी के उप-नियमों के परिपालन में अनावेदिका द्वारा प्रतिमाह जुलाई, 2022 से मई, 2023 तक 1.20 रूपये एवं जून, 2023 व आगे तक 1.50 रूपये प्रति वर्गफीट की दर से रखरखाव शुल्क पर 20 प्रतिशत अधिशुल्क

आवेदक सोसायटी को जमा करना होता है। अनावेदिका द्वारा आवेदक को जुलाई, 2022 से दिसम्बर, 2023 तक रखरखाव राशि का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके फलस्वरूप अनावेदिका को जुलाई, 2022 से मई, 2023 तक रुपये 21,278/- तथा जून, 2023 से दिसम्बर, 2023 तक रुपये 16,926/- कुल रुपये 38,204/- 20 प्रतिशत अधिभार रुपये 7,641/- कुल राशि रुपये 45,845/- बतौर रखरखाव एवं अधिशुल्क राशि आवेदक को देना देय है।

अनावेदिका के विरुद्ध यह परिवाद प्रस्तुत करने हेतु वाद कारण सर्वप्रथम जुलाई, 2022 को उत्पन्न होकर प्रतिदिन लगातार प्राप्त होता रहा तथा हो रहा है। वाद कारण तब भी उत्पन्न हुआ जब आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित सूचना पत्र दिनांक 05.06.2023 के अंतर्गत निर्धारित 15 दिवस की अवधि के आश्वासन के बावजूद अनावेदिका द्वारा अपने-अपने संविदात्मक दायित्व का निर्वहन न करते हुए सूचना पत्र अंतर्गत की गई मांग की प्रतिपूर्ति नहीं की गई। इस तरह आवेदक को वाद कारण लगातार उपलब्ध है तथा यह परिवाद पत्र समयावधि के भीतर है।

अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि आवेदक को अनावेदिका से रुपये 45,845/- वसूल कर प्रदान किया जावे। आवेदक उक्त राशि रुपये 45,845/- पर 18 प्रतिशत जून, 2022 से आज दिनांक तक की ब्याज अदा करने का आदेश प्रदान किया जावे। आवेदक को अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया 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 लेख किया गया है कि अनावेदिका श्रीमती स्मिता पाण्डेय के द्वारा रंजन नत्थानी एवं मेसर्स युनिटेक बिल्डर्स से पंजीकृत विक्रय-विलेख दिनांक 12.02.2020 के अनुसार भूखण्ड क्रमांक-10, खसरा नंबर-421/4 का भाग रकबा-1100 वर्गफुट एवं खसरा नंबर-421/4 का भाग रकबा-512 वर्गफुट कुल रकबा-1612 वर्गफुट ग्राम-भाठागांव, डॉ श्यामा प्रसाद मुखर्जी वार्ड क्रमांक-63, तहसील व जिला-रायपुर (छ.ग.) क्रय किया गया था।

आवेदन पत्र की कंडिका-03 के कथन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से संबंधित है। आवेदक के द्वारा अनावेदिका के विरुद्ध 45,845/- रुपये संधारण प्रभार वसूली के लिये शिकायत प्रस्तुत किया गया है; अनावेदिका के विरुद्ध भू-संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, 2016 में धारा-02 में उल्लेखित कार्य

क्षेत्र के अनुसार माननीय विनियामक प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। प्रस्तुत शिकायत रकम वसूली के संबंध में है। उक्त संबंध में वसूली का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। अतः क्षेत्राधिकार के अभाव में आवेदक का आवेदन पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

अनावेदिका का यह भी जवाब है कि आवेदन पत्र की कंडिका-01 को प्रमाणित करने का भार आवेदक पर है। अनावेदिका के पक्ष में रंजन नत्थानी एवं मेसर्स युनिटेक बिल्डर्स भागीदारी फर्म के द्वारा अनावेदिका श्रीमती स्मिता पाण्डेय ने रंजन नत्थानी एवं मेसर्स युनिटेक बिल्डर्स से पंजीकृत विक्रय-विलेख दिनांक 12.02.2020 के अनुसार भूखण्ड क्रमांक-10, खसरा नंबर 421/4 का भाग रकबा 1100 वर्गफुट एवं खसरा नंबर 421/4 का भाग रकबा 512 वर्गफुट कुल रकबा 1612 वर्गफुट वाके ग्राम-भाठागांव, डॉ.श्याम प्रसाद मुखर्जी वार्ड क्रमांक 63, प.ह.नं. 105/47, रा.नि.मं. रायपुर-1, तहसील व जिला रायपुर छ.ग. क्रय किया था। इसी को आपरेटिव सोसायटी के द्वारा प्रत्यर्थी को मकान नंबर बी-10 विक्रय नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा निष्पादित विक्रय-विलेख दिनांक 12.02.2020 में कंडिका-02 में उल्लेखित कथन के संबंध में कोई भी शर्त विक्रय-विलेख में उल्लेखित नहीं किया गया है और उक्त संबंध में को-आपरेटिव सोसायटी का नियम एवं उप-नियम लागू होने के संबंध में भी विक्रय-विलेख में कोई भी शर्त उल्लेखित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा की गयी शिकायत विधि विरुद्ध और नियमों के विपरीत है। आवेदक द्वारा विधि विरुद्ध रूप से अनावेदिका को रखरखाव देने के लिए मानसिक रूप से निरंतर प्रताड़ित किया जा रहा है, जिससे अनावेदिका श्रीमती स्मिता पाण्डेय को डिप्रेशन की समस्या उत्पन्न होने लगी है।

आवेदक द्वारा निरंतर क्रय किये गये भूखण्ड के रखरखाव के संबंध में मानसिक रूप से प्रताड़ित किया जाता है, जबकि रखरखाव या अन्य राशि के संबंध में विक्रय-विलेख में कोई उल्लेख नहीं है।

अनावेदिका से आवेदक के द्वारा क्लब हाउस के नाम से जीवन भर के लिये शुल्क प्राप्त कर लिया गया है, जबकि अनावेदिका कभी भी क्लब हाउस का उपयोग, उपभोग नहीं किया है। अनावेदिका के द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड पर भवन निर्मित नहीं है। अनावेदिका भूखण्ड क्रय करने के उपरांत नगरपालिका निगम का टैक्स नियमित रूप से अदा करते हुए आ रही है।

आवेदक रखरखाव के नाम पर सड़क, लाईट, पानी के रखरखाव कर के रखरखाव के संबंध में कंडिका-03 और कंडिका-04 में जुलाई, 2022 से दिसम्बर, 2022 तक की राशि का गणना कर रुपये 45,845/- अनावेदिका से

प्राप्त करना उल्लेख किया गया है। जबकि उक्त संबंध में विक्रय-विलेख में कोई शर्त उल्लेखित नहीं है।

अनावेदिका के द्वारा भवन का निर्माण किया जाना शेष है एवं अनावेदिका वर्तमान में क्रयशुदा भूखण्ड क्रमांक-10 में निवास नहीं करती है। उक्त भूखण्ड खुली भूमि के रूप में है, अनावेदिका के द्वारा वर्तमान में सड़क लाईट, जल एवं अन्य संसाधनों का उपयोग नहीं करती है, उसके बावजूद आवेदक विधि विरुद्ध रूप से अनावेदिका से रखरखाव के नाम पर रकम वसूल करने का प्रयास कर रहा है।

अनावेदिका की भूमि पर कॉलोनी का पूरा कचरा पड़ा हुआ है, जिसकी कोई रखरखाव या साफ-सफाई आवेदक युनिहोम्स रेसीडेंशियल को-आपरेटिव सोसायटी के द्वारा नहीं किया जा रहा है।

युनिहोम्स रेसीडेंशियल को-आपरेटिव सोसायटी के द्वारा सोसायटी के निर्माण के संबंध में कोई भी जानकारी अनावेदिका को न तो प्रदान की गयी है और न ही उक्त सहमति के संबंध में अनावेदिका से कोई सहमति ली गयी है। युनिहोम्स रेसीडेंशियल को-आपरेटिव सोसायटी का गठन किसके द्वारा किया गया है और किसके आदेश से रखरखाव एवं अन्य राशि वसूल करने का अधिकार प्रदान किया है ? इस संबंध में कोई भी दस्तावेज शिकायकर्ता के द्वारा अनावेदिका को प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक मनमाने रूप से रखरखाव की गणना कर अनावेदिका के विरुद्ध यह वाद प्रस्तुत किया है। जबकि अनावेदिका के द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड खुली भूमि है, उस पर किसी भी प्रकार का भवन निर्माण नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में शिकायकर्तागण के कोई भी नियम या उप-नियम लागू नहीं होता है।

आवेदक के द्वारा अपने शिकायत आवेदन में अनावेदिका के भूखण्ड क्रमांक-10 के रखरखाव, साफ-सफाई, लाईट-बिजली या पानी होने के संबंध में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदकगण के द्वारा झूठे आधारों पर बिना किसी अधिकार के मात्र अनावेदिका को परेशान करने के आशय से यह शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो कि विधि अनुसार पोषणीय न होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

आवेदक रखरखाव के नाम पर कॉलोनी में रहने वाले लोगों का जश्न मनाने का एक जरिया है और उसी उद्देश्य से रखरखाव की राशि ली जाती है। आवेदक कॉलोनी के किसी भी कार्यक्रम में अनावेदिका को न तो बुलाया है और न ही उक्त संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया है। आवेदक के द्वारा अनावेदिका पर बार बार भूखण्ड को विक्रय किये जाने को दबाव बनाते हैं और इस उद्देश्य से

फोन के माध्यम से लगातार काल किया जाता है। इस प्रकार अनावेदिका को परेशान किया जाता है।

अनावेदिका द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड क्रमांक-10 पर कोई मकान स्थित नहीं है। अनावेदिका द्वारा विक्रय-विलेख दिनांक 12.02.2020 को क्रय गये भूखण्ड खुली भूखण्ड है, जिस पर आवेदक द्वारा बनाये गये कोई भी नियम एवं उप-नियम प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से लागू नहीं होता है। आवेदक, अनावेदिका से कोई भी राशि रखरखाव के रूप में प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

कंडिका-05 की उप-कंडिका 01, 02 एवं 03 के कथन से इंकार है। आवेदक छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण में दिये गये प्रावधानों धारा-02 में उल्लेखित प्रावधानों के अनुसार अनावेदिका से किसी भी प्रकार की रखरखाव के रूप में राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इसके विपरीत अनावेदिका द्वारा विधि विरुद्ध रूप से विक्रय-विलेख के विपरीत रखरखाव राशि के रूप में निरंतर मांग कर प्रताड़ित किये जाने के कारण 50,000/- रु. मानसिक क्षतिपूर्ति आवेदक से अनावेदिका को दिलायी जावे।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत जवाब के अवलोकन अध्ययन एवं उभय पक्ष के मध्य उपस्थित अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क का परिशीलन 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 आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण में अनावेदिका की मुख्य आपत्ति है कि प्रकरण भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।

अधिनियम में कहीं भी यह प्रावधान उल्लेखित नहीं है कि रहवासियों की को-ऑपरेटिव सोसायटी मेंटनेंस प्रभार वसूली हेतु प्राधिकरण के समक्ष आबंटिती के विरुद्ध परिवाद/शिकायत प्रस्तुत कर सकती है; यह को-ऑपरेटिव अधिनियम के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार में है और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।

आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया, कि अधिनियम की धारा-31 "कोई व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या

विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा।” के अनुसार प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है, कोई भी व्यथित व्यक्ति संप्रवर्तक, आबंटिती के विरुद्ध अधिनियम, नियम, विनियमों के उपबंधों के उल्लंघन या अतिक्रमण के लिये प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, इसके स्पष्टीकरण क्लॉज में स्पष्ट रूप से उपधारा के प्रयोजन के लिये व्यक्ति के अंतर्गत आबंटितियों का संगम या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है, का उल्लेख है, इससे स्पष्ट है कि आवेदक रजिस्टर्ड को-ऑपरेटिव सोसायटी रेरा अधिनियम के अधीन के अंतर्गत आबंटिती के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत कर सकता है।

अधिनियम की धारा-19 में आबंटितियों के अधिकार एवं कर्तव्य स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि अधिनियम की धारा-19(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा-13 के अधीन, यथास्थिति, कोई अपार्टमेंट, भूखंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाएँ, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा एवं अधिनियम की धारा-19(7) आबंटिती, उपधारा-(6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मुद्दे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिये दायी होगा। उक्त उपबंध में कहीं भी संप्रवर्तक अथवा सोसायटी, एसोसिएशन, संगम का उल्लेख नहीं है, किंतु आबंटिती के लिये यह अज्ञापक उपबंध है, कि वह अनुरक्षण प्रभार का संदाय करेगा, उपधारा-07 व्यतिक्रम होने पर विलंब के लिये ब्याज का भी प्रावधान किया गया है। अनावेदिका एवं आवेदक के मध्य निष्पादित विक्रय-विलेख दिनांक 11.02.2020 पृष्ठ क्रमांक-07 कंडिका विवरण में लेख है कि संपूर्ण भूमि पर विकास कार्य का निर्माण पूर्ण होने के उपरांत सभी भूखंडधारी अथवा भवन स्वामियों द्वारा यूनिहोम्स रेसीडेंट एसोसिएशन का गठन किया जावेगा, जिसके द्वारा सामान्य उपयोग एवं सुखाधिकार की भूमि एवं रास्ते का रखरखाव किया जावेगा, रखरखाव के खर्च आदि के लिए एसोसिएशन जो भी नियम एवं शर्तें बनायेगी उसे सभी क्रेता मानने के लिए बाध्य रहेगें, रखरखाव व्यय क्रेता द्वारा भवन का अधिपत्य लिये जाने के पश्चात् अथवा भवन निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् देय होगा, क्योंकि वर्तमान में रखरखाव का कार्य विक्रेतागण द्वारा किया जा रहा है, ऐसा भुगतान विक्रेतागण को विकास कार्य पूर्ण होने तक जारी रहेगा, तत्पश्चात् भूखंडधारियों अथवा भवनधारियों द्वारा एसोसिएशन का गठन किया जावेगा जिसके द्वारा रखरखाव का कार्य किया जावेगा एवं उसके

द्वारा रखरखाव की राशि ली जावेगी।

अधिनियम की धारा-31 के अधीन स्पष्टीकरण द्वारा यह विशिष्ट रूप से स्पष्ट किया गया है, कि कोई भी एसोसिएशन, संगम, कोऑपरेटिव सोसायटी द्वारा संप्रवर्तक/आबंटिती के विरुद्ध, परिवाद/शिकायत, प्रस्तुत की जा सकती है, यदि आबंटिती द्वारा अधिनियम, नियम अथवा विनियम के किसी उपबंधों का पालन नहीं किया गया है अथवा उल्लंघन किया गया है।

प्राधिकरण के समक्ष यह विचारणीय है, कि क्या यह को-ऑपरेटिव एक्ट के अधीन विचारण योग्य होगा और यह सोसायटी एवं इसके सदस्य के मध्य का मामला है, जो कि प्राधिकरण के सुनवाई क्षेत्राधिकार में नहीं है। चूँकि अनावेदिका एवं आवेदक के मध्य विक्रय-विलेख दिनांक 11.02.2020 निष्पादित किया गया है, जिसमें अनुरक्षण के संबंध में निर्बंधन एवं शर्त का उल्लेख है। अधिनियम की धारा-19(6) में यह स्पष्ट रूप से प्रावधानित किया गया है, कि आबंटिती द्वारा अनुरक्षण प्रभार देय होगा। अतः आवेदक सोसायटी को निश्चित रूप से उस समय अधिनियम की धारा-31, एवं अधिनियम की धारा-19(6)(7) के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करने का अधिकार उपलब्ध है, अस्तु प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है, चूँकि विशिष्ट रूप से अधिनियम में धारा-31 में उपबंधित किया गया है। अतः भू-संपदा प्रोजेक्ट का जो भी मेंटनेंस कर रहा है, उसे अनुरक्षण प्रभार आबंटिती द्वारा देय होगा।

अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत जवाब से भी प्राधिकरण के निष्कर्ष को बल प्राप्त होता है।

अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत जवाब की कंडिका-04 के नौवा पैरा में अनावेदिका का कथन है कि “युनिहोम्स रेसीडेंशियल को-ऑपरेटिव सोसायटी के द्वारा सोसायटी के निर्माण के संबंध में कोई भी जानकारी अनावेदिका को न तो प्रदान की गयी है और न ही उक्त सहमति के संबंध में अनावेदिका से कोई सहमति ली गयी है। युनिहोम्स रेसीडेंशियल को-ऑपरेटिव सोसायटी का गठन किसके द्वारा किया गया है और किसके आदेश से रखरखाव एवं अन्य राशि वसूल करने का अधिकार प्रदान किया है ? इस संबंध में कोई भी दस्तावेज शिकायतकर्ता के द्वारा अनावेदिका को प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक मनमाने रूप से रखरखाव की गणना कर अनावेदिका के विरुद्ध यह वाद प्रस्तुत किया है। जबकि अनावेदिका के द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड खुली भूमि है, उस पर किसी भी प्रकार का भवन निर्माण नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में आवेदकगण के कोई भी नियम या उप-नियम लागू नहीं होता है।”

उक्त जवाब के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि अनावेदिका यूनी होम्स रेसीडेंशियल को-ऑपरेटिव सोसायटी का सदस्य नहीं है। किंतु स्वीकृत तथ्य यह

है, कि अनावेदिका प्रोजेक्ट का आबंटिती है, प्रोजेक्ट का आबंटिती होने के कारण संप्रवर्तक एवं पूर्ववर्ती आबंटिती के मध्य निष्पादित अनुबंध की शर्तें बतौर आबंटिती अनावेदिका के ऊपर में भी लागू होगी एवं भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 के उपबंध से अनावेदिका आबद्ध होगा।

आवेदक का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य है कि इस अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अतिरिक्त होंगे, न कि अल्पीकरण में अर्थात् यह आवेदक को उपलब्ध अतिरिक्त उपचार का भी विकल्प प्रदान करता है, न कि उसके उपचार को संकुचित करता है। अधिनियम की धारा-88 “अन्य विधियों का लागू होना, वर्जित न होना—इस अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के अतिरिक्त होंगे न कि उनके अल्पीकरण में।” यह आवेदक के विकल्प में है, कि वह अनुतोष प्राप्ति हेतु किस फोरम का प्राथमिकता से अवलंबन लेता है। अधिनियम की धारा-89 “अधिनियम का अध्यारोही प्रभाव होना—इस अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी असंगत बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे।” अर्थात् यदि को-ऑपरेटिव अधिनियम में प्रावधान हो तथापि प्राधिकरण के समक्ष अधिनियम के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया जाता है उस स्थिति में अधिनियम के प्रावधान प्रभावी होंगे। अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विचारण पश्चात् यह निष्कर्ष निकाला जाता है कि क्षेत्राधिकार संबंधी अनावेदिका की आपत्ति ग्राह्य योग्य नहीं है एवं आवेदक का आवेदन अधिनियम के प्रावधानों के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार में है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 08.02.2024 को प्रस्तुत किया गया है एवं परिवाद में जुलाई, 2022 से मई, 2023 तक के रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किये जाने के संबंध में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के प्रावधान के अनुसार देय अवधि से तीन वर्ष के भीतर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। यद्यपि काल सीमा के संबंध में अनावेदिका द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। रखरखाव एक सतत् प्रक्रिया है। अतः अनुरक्षण प्रभार के संबंध में परिवाद के लिये कालसीमा का प्रश्न गौण भी है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदिका का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि अनावेदिका द्वारा भूखंड पर मकान निर्माण नहीं किया गया है, इसलिये अनुरक्षण प्रभार उसके द्वारा देय नहीं होगा। बिजली, पानी, सड़क एवं साफ-सफाई निरंतर रखरखाव की प्रक्रिया है, जिसका सतत् रूप से सेवाशील होना आवश्यक है, अतः भले ही मकान न बना हो किंतु अनावेदिका प्रोजेक्ट का आबंटिती होने के कारण रखरखाव प्रभार (अनुरक्षण प्रभार) अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन देने को बाध्य है। विक्रय विलेख के पृष्ठ क्रमांक-07 के पैरा

दो में स्पष्ट लेख है कि “यह कि संपूर्ण भूमि पर विकास कार्य का निर्माण पूर्ण होने के उपरांत सभी भूखंडधारी अथवा भवन स्वामियों द्वारा यूनिहोम्स रेसीडेंट एसोसिएशन का गठन किया जावेगा, जिसके द्वारा सामान्य उपयोग एवं सुखाधिकार की भूमि एवं रास्ते का रखरखाव किया जावेगा, रखरखाव के खर्च आदि के लिये एसोसिएशन जो भी नियम एवं शर्तें बनायेगी उसे सभी क्रेता मानने के लिए बाध्य रहेंगे, रख-रखाव व्यय क्रेता द्वारा भवन का आधिपत्य लिये जाने के पश्चात् अथवा भवन निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् देय होगा क्योंकि वर्तमान में रखरखाव का कार्य विक्रेतागण द्वारा किया जा रहा है, ऐसा भुगतान विक्रेतागण को विकास कार्य पूर्ण होने तक जारी रहेगा, तत्पश्चात् भूखंडधारियों अथवा भवनधारियों द्वारा एसोसिएशन का गठन किया जावेगा, जिसके द्वारा रखरखाव का कार्य किया जावेगा एवं उसके द्वारा रखरखाव की राशि ली जावेगी।” उक्त निष्पादन से स्पष्ट है, कि अनावेदिका अनुरक्षण प्रभार रेजीडेंट को-ऑपरेटिव सोसायटी के नियम एवं शर्त के अनुसार देने हेतु बाध्य है। चूँकि भूखंड का भी अनुरक्षण पानी, बिजली, सड़क, नाली, साफ-सफाई के लिये आवश्यक होता है, इसलिये रखरखाव क्रेता अर्थात् आबंटिती द्वारा आधिपत्य लिये जाने से देय होगा। अनावेदिका द्वारा प्रस्तुत जवाब में आवेदक द्वारा प्रभारित राशि के युक्तियुक्त नहीं होने के संबंध में कोई कथन नहीं किया गया है, केवल वसूली के क्षेत्राधिकार को प्रश्नगत् किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रभारित अनुरक्षण प्रभार को नहीं मानने का कोई ठोस कारण नहीं है। अतः अधिनियम की धारा-19(6)(7) के अधीन प्राधिकरण का यह अभिमत है कि अनावेदिका, आवेदक द्वारा याचित अनुरक्षण प्रभार भुगतान का दायी है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदिका, आवेदक को 45 दिवस के भीतर अनुरक्षण प्रभार 45,845/- रुपये एवं जनवरी 2023 से मई, 2024 तक अर्थात् 17 माह का अनुरक्षण प्रभार 45,845/- रुपये पर ब्याज अधिनियम की धारा-19(7), नियम-17 के अधीन राशि भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 7,047/- रुपये सहित कुल राशि 52,892/- रुपये आवेदक को भुगतान करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष