



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02199

— 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

श्री अंकुश दुबे,
निवासी—मकान नं.—ए-55, यूनिहोम्स,
भाठागांव, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री पुष्कर भण्डकार, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“यूनि होम्स”, भाठागांव, जिला—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 अनावेदक 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। अनावेदक 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 अनावेदक द्वारा
प्रतिमाह जुलाई, 2022 से मई, 2023 तक 1.20 रुपये एवं जून, 2023 व आगे तक
1.50 रुपये प्रति वर्गफीट की दर से रखरखाव शुल्क पर 20 प्रतिशत अधिशुल्क
आवेदक सोसायटी को जमा करना होता है। अनावेदक द्वारा आवेदक को जुलाई,

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

अनावेदक 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 अनावेदक 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 अनावेदक से रूपये 45,845/- वसूल कर प्रदान किया जावे। आवेदक उक्त राशि रूपये 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 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 प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा श्री गोविंदराम नत्थानी से दिनांक 30.03.2015 की यूनिहोम्स भाठागांव में भूखण्ड क्रमांक-112 क्रय किया गया, जिसका क्षेत्रफल 1612 वर्गफुट है एवं वर्तमान में आज दिनांक का खाली प्लॉट है। अनावेदक मध्यम श्रेणी परिवार का स्नातकोत्तर शिक्षा प्राप्त स्व-व्यवसायी युवक हूँ एवं ए-55 यूनिहोम्स भाठागांव में अपने पिता श्री अशोक कुमार दुबे के साथ सपरिवार निवासरत हूँ। मेरा ट्रेडिंग का व्यवसाय यूनिहोम्स से अलग भाठागांव में किराये के मकान में संचालित है। मेरे पिता द्वारा ए-55 मकान का रखरखाव शुल्क कॉलोनी प्रशासन को नियमित रूप से दिया जा रहा है, जिसके अंतर्गत परिवार के सभी 06 सदस्य कॉलोनी में प्रदत्त सुविधाओं का उपयोग कर रहे हैं।

ए-112 प्लॉट में भवन निर्माण हेतु वर्ष 2017 में नगरपालिक, रायपुर से नक्शा प्राप्त कराकर अनावेदक द्वारा स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के तेलीबांधा ब्रांच में

ऋण प्राप्ति हेतु आवेदन किया गया था, किन्तु बैंक द्वारा HUF प्रापर्टी है, कहकर आवेदक को वर्ष 2019 में निरस्त कर दिया गया। उसके पश्चात् 02 वर्ष के कोरोना काल में मेरा व्यापार सभी व्यापारियों की तरह ठप हो जाने से भवन निर्माण का मेरा सपना अधूरा रह गया। इस प्रकार वर्तमान में उक्त प्लॉट खाली भूखण्ड है और उसका कोई उपयोग नहीं हो रहा है, ना ही किसी सेवा का यूनिहोम्स सोसायटी को देनदारी बनती है। प्लॉट क्रमांक-ए-112 के विक्रय विलेख के पृष्ठ-06 पर स्पष्ट उल्लेखित है कि भवन निर्माण के पश्चात् ही रखरखाव शुल्क कॉलोनी प्रशासन को देय है। अतः यूनिहोम्स रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव सोसायटी भाठागांव की मांग अवैधानिक एवं नाजायज वसूली है। अतः अनावेदक द्वारा अमान्य किया गया है। कॉलोनी के प्रतिनिधियों द्वारा सामान्य सभा में दिनांक 14.05.2012 को अनावेदक द्वारा 69 वर्ष के पिता को सार्वजनिक रूप से मकान नं.-ए-55 की बिजली, पानी काटने तथा सामाजिक बहिष्कार जैसी धमकी दी गई, जिसका भविष्य में पुनरावृत्ति का हो। अतः आपके समक्ष न्यायिक विरोध दर्ज है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर भवन निर्माण होने तक रखरखाव की वसूली में छूट प्रदान करने हेतु निवेदन किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अनावेदक 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:-** क्या प्रकरण 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 तत् समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है, का उल्लेख है, इससे स्पष्ट है, कि आवेदक रजिस्टर्ड कोऑपरेटिव 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-7 व्यतिक्रम होने पर विलंब के लिये ब्याज का भी प्रावधान किया गया है। अतः भू-संपदा प्रोजेक्ट का जो भी मेंटनेंस कर रहा है, उसे अनुरक्षण प्रभार आबंटिती द्वारा देय होगा।

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 कोऑपरेटिव 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। अधिनियम की धारा-19(6) में यह स्पष्ट रूप से प्रावधानित किया गया है, कि आबंटिती द्वारा अनुरक्षण प्रभार देय होगा एवं प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है, चूँकि विशिष्ट रूप से अधिनियम में धारा-31 में उपबंधित किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में यह कहा गया है कि उसके द्वारा भवन निर्माण नहीं किया गया है उसकी आर्थिक स्थिति ठीक नहीं है, अतः उसे अनुरक्षण प्रभार से छूट दी जाए, अनावेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार की देयता के संबंध में अथवा आवेदक के अनुरक्षण प्रभार लेने की अधिकारिता के संबंध में प्रश्न नहीं किया गया है।

आवेदक का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य है, कि इस अधिनियम के उपबंध तत् समय 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। अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विचारण पश्चात् यह निष्कर्ष निकाला जाता है, कि 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 रख-रखाव 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 अनावेदक द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। रख-रखाव 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:**— अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि अनावेदक द्वारा भूखंड पर मकान निर्माण नहीं किया गया है इसलिये अनुरक्षण प्रभार उसके द्वारा देय नहीं होगा। बिजली, पानी, सड़क एवं साफ-सफाई निरंतर रख-रखाव की प्रक्रिया है, जिसका सतत् रूप से सेवाशील होना आवश्यक है, अतः भले ही मकान न बना हो किंतु अनावेदक प्रोजेक्ट का आबंटिती होने के कारण रख-रखाव प्रभार (अनुरक्षण प्रभार) अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन देने को 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। अनावेदक 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 प्रश्नगत 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 अनावेदक, आवेदक द्वारा याचित अनुरक्षण प्रभार भुगतान का दायी है।

अनावेदक का यह जवाब की वह मध्यम श्रेणी परिवार का स्नातकोत्तर शिक्षा प्राप्त स्व व्यावसायी युवक है, उसे बैंक लोन प्राप्त नहीं हुआ है, कोविड-19 के कारण उसका व्यापार ठप हो गया है और भवन निर्माण का सपना अधूरा रह गया, इसलिये आबंटिती के रूप में भूखंड का कोई उपयोग नहीं हो रहा है, इसलिये उसकी आवेदक यूनी होम सोसायटी को कोई देनदारी नहीं बनती है, भवन निर्माण के पश्चात् ही रख रखाव शुल्क देय होगा। आर्थिक व्यवस्था ठीक होते ही उसके द्वारा अनुरक्षण शुल्क दिया जायेगा भवन निर्माण होते तक उसे अनुरक्षण प्रभार से छूट प्रदान की जाए। अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है कि अधिनियम में छूट देने संबंधी कोई प्रावधान नहीं है, न ही प्राधिकरण को इस संबंध में कोई अधिकारिता है। अनावेदक इस संबंध में आवेदक से किंचित अनुतोष हेतु अनुरोध कर सकता है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-

- अनावेदक, 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