



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02204

— समक्ष —

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

मेसर्स ए.के.एस. इन्फ्राटेक पार्टनरशिप फर्म,
द्वारा—डायरेक्टर श्री अक्षय जैन,
पता—5, साउथ एवेन्यू, चौबे कॉलोनी,
जी.ई.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

श्री जितेन्द्र कुमार नाहटा,
पता—सी—106, ए.के. एस. स्मार्ट सिटी,
ग्राम—पाहंदा, तहसील—पाटन, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री घनश्याम श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“ए.के. एस. स्मार्ट सिटी,”, ग्राम—पाहंदा, जिला—दुर्ग)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA070718000489

आदेश

(दिनांक—05 / 07 / 2024)

आवेदक मेसर्स ए.के.एस. इन्फ्राटेक पार्टनरशिप फर्म, द्वारा—डायरेक्टर श्री अक्षय जैन, पता—5, साउथ एवेन्यू, चौबे कॉलोनी, जी.ई.रोड, 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 भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के प्रावधानों अनुसार समुचित रूप से रजिस्टर्ड भागीदारी फर्म है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम के अंतर्गत “ए.के. एस. स्मार्ट सिटी” नामक प्रोजेक्ट विकसित किया गया है, जिसका पंजीयन क्रमांक—PCGRERA070718000489 है। उक्त प्रोजेक्ट एक भूखण्डीय प्रोजेक्ट है, जिसमें आवासीय/व्यवसायिक उपयोग के लिये स्वतंत्र भूखण्ड है। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 06.05.2022 को उक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। उक्त प्रोजेक्ट में 98 प्रतिशत इकाईयों का विभिन्न

आबंटितियों को विक्रय की जा चुकी है, जो रहवासियों के संघ को तत्काल बताना अनिवार्य है। परन्तु आवेदक द्वारा कई प्रयत्नों के बावजूद आबंटितीगण मालिकों के संघ को बनाने के लिये आज दिनांक तक तैयार नहीं हुये है। आबंटिती/अनावेदक रूपये 1 प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से विक्रय विलेख/अनुबंध के शर्तों के अनुसार विक्रय विलेख निष्पादन के समय भूखण्डों के विक्रय विलेख के निष्पादन दिनांक से दो वर्षों के लिये अग्रिम रखरखाव शुल्क दिया गया था। दो वर्षों की अवधि समाप्त होने के पश्चात् आबंटिती/अनावेदक रूपये 1 प्रति वर्गफीट भूखण्ड क्षेत्र के उक्त दर से लागू मासिक रखरखाव शुल्क प्रतिमाह आवेदक को या रहवासियों के संघ को भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। अनावेदक के भूखण्ड क्रमांक-सी-106 का विक्रय विलेख दिनांक 14.11.2017 को निष्पादित किया गया है। दो वर्ष का समय दिनांक 13.11.2019 को समाप्त हो गया है। इसके पश्चात् विक्रय विलेख/अनुबंध के शर्तों अनुसार अनावेदक को प्रतिमाह रखरखाव शुल्क 829/- रूपये है। इसके पश्चात् अनावेदक दो वर्षों के व्यतीत होने के पश्चात् कोविड-19 में 12 माह के लिये छूट के पश्चात् भी अपने संबंधित मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं कर रहे हैं। परिणामस्वरूप आवेदक स्वयं अपने संसाधनों से अनावेदक के फायदे के लिये रखरखाव शुल्क का भुगतान के विधिक दायित्वों के अधीन हुये बगैर सामान्य क्षेत्र की सफाई, सुविधायें तथा सेवाओं का रखरखाव अपने संसाधनों से करने के लिये आबद्ध है, जिसमें जलापूर्ति रखरखाव, स्ट्रीट लाईट रखरखाव, सिव्योरिटी सेवाओं का रखरखाव, उद्यान रखरखाव, सामुदायिक मंदिर का रखरखाव इत्यादि शामिल है। आवेदक द्वारा मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये व्यतिक्रम अनावेदक द्वारा नोटिस तामिल किया गया है, परन्तु कोई मतलब नहीं निकाला। क्योंकि व्यतिक्रम अनावेदक एक या दूसरे बहाने से अथवा आवेदक के विरुद्ध मिथ्या आरोप लगाकर आवेदक को रखरखाव शुल्क के रूप में विधिसंगत बकाया माँगने से रोकते हैं। इस प्रकार आज दिनांक तक मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में नजरअंदाज किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक को कुल बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान की जाने वाली राशि दिनांक 31.10.2023 तक रूपये 29,457/- है। रखरखाव सेवाओं के बारे में अनावेदक द्वारा शिकायत बिना भुगतान किये लंबे समय से उपभोग किया जा रहा है, जो विधि की दृष्टि से रखरखाव शुल्क नहीं करने का उचित और विधिपूर्ण बचाव नहीं है। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् "रहवासियों के संघ" बनाने के लिये कई प्रयत्न किया गया, जिससे प्रोजेक्ट की सामान्य सुख सुविधाओं का रखरखाव का दायित्व आबंटितियों द्वारा लिया जा सके, परन्तु आबंटितीगण रहवासियों के संघ बनाने में सहयोग नहीं कर रहे हैं, जो उनका सांविधिक दायित्व है और रखरखाव शुल्क भुगतान करने के संबंधित दायित्वों से कई आबंटिती बच रहे हैं। अनावेदक द्वारा उपरोक्त सामान्य

सेवाओं के रखरखाव खर्च का भुगतान नहीं किये जाने के कारण आवेदक को प्रतिमाह रखरखाव के लिये भारी नुकसान उठाना पड़ रहा है। अनावेदक द्वारा सामान्य सेवाओं के लाभों को प्राप्त करने के पश्चात् उपरोक्त अनुबंध/विक्रय विलेख की शर्तों के अनुसार मासिक रखरखाव भुगतान नहीं करके न केवल रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के उपबंधों का उल्लंघन किया गया है, अपितु अनुचित रूप से धन प्राप्त करने के सिद्धांत के भी विरुद्ध है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आदेश दिनांक से 45 दिनों के भीतर दिनांक 31.10.2023 तक रखरखाव शुल्क का बकाया रूपये 29,457/- आवेदक को भुगतान करने हेतु निर्देशित करे। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-17 अनुसार रूपये 3,681/- का बकाया दिनांक से 31.10.2023 तक प्रतिवर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने हेतु निर्देशित करे। आवेदक द्वारा वाद व्यय राशि रूपये 11,000/- दिलाये जाने तथा रखरखाव शुल्क का 50 प्रतिशत रूपये 14,728/- है, का अंतरिम अनुतोष प्रदान करने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का राहत 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. आवेदक के आवेदन पर अनावेदक को नोटिस जारी कर पक्ष प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गई, अनावेदक को ज्ञात पते पर नोटिस तामिल नहीं होने पर समाचार पत्र में प्रकाशन के द्वारा सूचना दी गई साथ ही अनावेदक को रजिस्टर्ड ए.डी. के माध्यम से नोटिस जारी किया गया, दिनांक 10.06.2024 को प्राधिकरण द्वारा अन्य कोई विकल्प नहीं रहने पर अनावेदिका के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने 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 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 :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक संप्रवर्तक है, आवेदक के द्वारा ए.के. एस. स्मार्ट सिटी रेरा में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA070718000489 पंजीकृत कराते विकसित किया

गया है, जिसमें अनावेदक प्लॉट नंबर सी-106, 829 वर्गफीट क्रय करते हुए आबंटिती है, विक्रय विलेख 14.11.2017 को निष्पादित हुआ है। उभय पक्ष के मध्य अनुरक्षण प्रभार के भुगतान के संदर्भ में विवाद होने पर आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31 एवं नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अधिनियम की धारा-11 (4) (घ) के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्य भार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिये उत्तरदायी होगा, अधिनियम की धारा-19 (6)(7) के अनुसार प्रत्येक आबंटिती अनुरक्षण प्रभार संदाय करने हेतु दायीं होगा। उभय पक्ष के मध्य अनुरक्षण प्रभार के संबंध में विवाद की स्थिति है, अतः प्राधिकरण को प्रस्तुत परिवाद के निराकरण का क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि अनुरक्षण एक निरंतर एवं सतत कार्यवाही है एवं अनुरक्षण प्रभार निरंतर बने रहने योग्य प्रभार राशि है, अतः इसके भुगतान के संबंध में समय सीमा का बंधन लागू नहीं होता है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि अनुरक्षण प्रभार के संबंध में राशि वसूली का परिवाद समय सीमा से परे है, यह भी की परिवाद दिनांक 23.11.2023 को प्रस्तुत किया गया है और अनुरक्षण प्रभार की माँग नवम्बर, 2019 से नवम्बर, 2020 के मध्य की गई है, जो कि मर्यादा अधिनियम, 1963 के सामान्य समय सीमा के तीन वर्ष के भीतर है, अतः प्रस्तुत परिवाद काल सीमा बाह्य नहीं है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** अनावेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार की राशि दिये जाने में इसलिये अस्वीकार किया गया है, कि आवेदक द्वारा सुख सुविधा एवं सहोलियत ब्रोशर के अनुसार प्रदान नहीं किया गया है, विकास कार्य नहीं किया गया है, क्लब हॉउस, स्वीमिंग पूल, जॉगिंग पार्क, सुरक्षित परिसर, फुटबॉल मैदान, बेडमिंटन कोर्ट, जीम, ईस्क्वास, उद्यान, स्ट्रीट लाईट, क्वर्ड जल निकासी व्यवस्था इंडोर गेम आदि उपलब्ध नहीं कराई गई है, किंतु इसके लिये मेंटनेंस प्रभार की माँग की जा रही है, इसलिये देय नहीं है।

अनावेदक का यह तर्क ग्राह्य योग्य नहीं है, यदि संप्रवर्तक द्वारा कतिपय सुख सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है, जिसके लिये ब्रोशर में संप्रवर्तक द्वारा वचन दिया गया था, उस स्थिति में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-12 के अधीन अनावेदक प्राधिकरण से पृथक से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-31, नियम 35 के अंतर्गत अनुतोष की माँग कर सकता है, किंतु अनावेदक यह नहीं कह सकता है, कि इसके एवज में उसके द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जाएगा।

अनावेदक का यह तर्क भी ग्राह्य योग्य नहीं है कि आवेदक संप्रवर्तक द्वारा येनकेन प्रकारेण कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, जबकि विकास कार्य नहीं किया गया है, अतः अनुरक्षण प्रभार देय नहीं है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) एवं 19(7) के अधीन अनावेदक आबंटिती है, अनुरक्षण प्रभार देने के लिये बाध्य है। विशिष्ट रूप से यदि कोई Amenties and Facilities उपलब्ध नहीं कराई गई है, उस संबंध में कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरांत भी अनावेदक पृथक से आवेदन प्रस्तुत कर सकता है, किंतु अनुरक्षण प्रभार से मुक्त नहीं हो सकता है, क्योंकि अनुरक्षण एक निरंतर एवं सतत् गतिविधि है।

आवेदक भू-संपदा प्रोजेक्ट में निवास कर रहा है, कॉमन सुविधाओं का उपभोग कर रहा है, अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) एवं 19(7) के अधीन वह अनुरक्षण प्रभार देने के लिये बाध्य है।

प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है कि आवेदक द्वारा वांछित अनुतोष 1 रु. प्रति वर्गफुट की माँग से अनुरक्षण प्रभार दिनांक 14.11.2019 से 13.11.2020 अवधि तक के लिये 9,948/- रूपये मय ब्याज 829/- रूपये अनावेदक से दिलवाई जाए? आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अनुरक्षण राशि के संबंध में कोई भी अनुबंध नहीं है, आवेदक से प्राधिकरण द्वारा यह अपेक्षा की गई, कि 1 रूपये प्रतिफुट मासिक अनुरक्षण प्रभार किस आधार पर कैसे उनके द्वारा प्रभारित किया जा रहा है? प्राधिकरण द्वारा आवेदक के बुक ऑफ अकाउंटस की जानकारी भी मंगवाई गई। आवेदक द्वारा चार्टर्ड अकाउंटेंट से ऑडिटेड बुक ऑफ अकाउंट की प्रति प्राधिकरण को उपलब्ध करवाई गई, जिसमें उनके द्वारा अनुरक्षण मद में किये गये व्यय की जानकारी प्रदान की गई और प्राधिकरण से याचना की गई, कि अभी तक उनके द्वारा 13,44,015/- रूपये अनुरक्षण प्रभार में व्यय किया जाना है, अतः 1 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से उन्हें अनुरक्षण प्रभार का भुगतान अनावेदक से करवाया जाए। वर्ष 2023-24 के लिये आवेदक द्वारा बैलेंस शीट प्रस्तुत किया गया, जिसमें व्यय प्रदर्शित है:-

EXPENSES	AMOUNT
Electricity	329418.00
Garbage Disposal	60000.00
Salary to Cleaner and Sweeper	72504.00
Salary to Gardener and Assitant	70557.00
Salary to Pujari	43500.00
Security Guard	380760.00
Site Expenses	57037.00
Printing and statinary	1020.00
Postage and Telegraph	4990.00

Office expenditure	775.00
Legal exp	1000.00
Bank Charges	1917.88
Discount given on Maintenance	50346.00
TOTAL OF EXPENSES	1073824.88

उपर्युक्त व्यय में Discount given on Maintenance 50,346.00 रुपये प्राधिकरण के अभिमत में ग्राह्य योग्य नहीं है, क्योंकि संप्रवर्तक को मेंटनेंस प्रभार में किसी आबंटिती को छूट दिये जाने का प्रावधान नहीं है, उक्त राशि घटाने के पश्चात् कुल व्यय राशि 10,23,478.88/- रुपये ठहरती है। आवेदक द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रोजेक्ट का 206 प्लॉट के लिये कारपेट एरिया 216744 वर्गफुट है, अतः अनुरक्षण की राशि 4.722 रुपये प्रति वर्गफुट वार्षिक अर्थात् 0.3935 रुपये प्रति वर्गफुट मासिक ठहरती है, अतः आवेदक को अनावेदक से दिनांक 14.11.2019 से 13.11.2020 तक लिये अनुरक्षण प्रभार 12 महीने हेतु C-106 (829 वर्गफुट) के लिये 3914.59/- रुपये अनुरक्षण प्रभार लिया जाना युक्तियुक्त एवं नियमानुकूल है। उक्त राशि पर अधिनियम की धारा-18 नियम, 17 के अधीन 14.11.2019 से जून, 2024 तक अर्थात् 56 माह के लिये ब्याज राशि भी अनावेदक को आवेदक द्वारा देय होगी।

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 की राशि 3914.59/- रुपये मय ब्याज नवम्बर, 2019 से जून, 2024 अर्थात् 56 माह के लिये अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.85 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.85 प्रतिशत के ब्याज राशि 1,982/- रुपये अर्थात् कुल राशि 5896.59/- रुपये का भुगतान करना सुनिश्चित करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष