## छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2024-02205**

**– 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**

**विरूद्ध**

श्रीमती इतिश्री साहू,
पता–सी–45, ए.के. एस. स्मार्ट सिटी,
ग्राम–पाहंदा, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) .................... **अनावेदिका**

उपस्थिति :–

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

**(प्रोजेक्ट–''ए.के. एस. स्मार्ट सिटी,'', ग्राम–पाहंदा, जिला–दुर्ग)**
**रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA070718000489
**आदेश**
**(दिनाँक–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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरूद्ध 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 दिनाँक 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 दिनाँक तक तैयार नहीं हुये है। आबंटिती/अनावेदिका 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 दिनाँक से दो वर्षों के लिये अग्रिम रखरखाव शुल्क दिया गया था। दो वर्षों की अवधि समाप्त होने के पश्चात् आबंटिती/अनावेदिका 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। अनावेदिका के भूखण्ड क्रमांक–सी–45 का विक्रय विलेख दिनाँक 04.11.2019 को निष्पादित किया गया है। दो वर्ष का समय दिनाँक 03.11.2021 को समाप्त हो गया है। इसके पश्चात् विक्रय विलेख/अनुबंध के शर्तों अनुसार अनावेदिका को प्रतिमाह रखरखाव शुल्क 947/– रूपये है। परिणामस्वरूप आवेदक स्वयं अपने संसाधनों से अनावेदिका 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, सिक्योरिटी सेवाओं का रखरखाव, उद्यान रखरखाव, सामुदायिक मंदिर का रखरखाव इत्यादि शामिल है। आवेदक द्वारा मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये व्यतिक्रम अनावेदिका द्वारा नोटिस तामिल किया गया है, परन्तु कोई मतलब नहीं निकाला। क्योंकि व्यतिक्रम अनावेदिका एक या दूसरे बहाने से अथवा आवेदक के विरूद्ध मिथ्या आरोप लगाकर आवेदक को रखरखाव शुल्क के रूप में विधिसंगत बकाया माँगने से रोकते हैं। इस प्रकार आज दिनाँक तक मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में नजरअंदाज किया गया है। अनावेदिका द्वारा आवेदक को कुल बकाया रखरखाव शुल्क का भुगतान की जाने वाली राशि दिनाँक 31.10.2023 तक रूपये 22,728/– है। रखरखाव सेवाओं के बारे में अनावेदिका 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। अनावेदिका 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।

अनावेदिका 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 विरूद्ध है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि आदेश दिनाँक से 45 दिनों के भीतर दिनाँक 31.10.2023 तक रखरखाव शुल्क का बकाया रूपये 22,728/– आवेदक को भुगतान करने हेतु निर्देशित करे। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–17 अनुसार रूपये 2,034/– का बकाया दिनाँक 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 11,364/– है, का अंतरिम अनुतोष प्रदान करने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने का राहत चाहा 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 बाबत् 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 जवाब प्रस्तुत करते हुये आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया गया है कि परिवाद आवेदक अर्थात् ए.के.एस. स्मार्ट सिटी द्वारा किया गया है, जो माननीय भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में प्रमोटर है, जबकि अनावेदिका प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक का आबंटिती है, जो प्रमोटर के कार्य न करने से भयंकर कठिनाइयों का सामना कर रहा है। क्योंकि आवेदक की ओर से विकास कार्य में कमी साथ में उसकी हठधर्मिता, निरर्थक मांगों तथा बिना किसी सुख सुविधाओं तथा सहूलियतों को प्रदान करने की इच्छा था, प्रयत्न के मेन्टेनेन्स शुल्क के सम्बंध में आशा की जाती है। किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर के बिना कोई लेजर प्रथम बार अनावेदिका को प्रदान किया गया। यह उल्लेख करते हुए कि मेन्टेनेन्स के लिए शुल्क लिया जायेगा। आवेदक द्वारा अनावेदिका को कभी सूचित नहीं किया गया है कि वह अनावेदिका से 1 रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से मेन्टेनेन्स शुल्क लिया जायेगा तथा अचानक माननीय प्राधिकरण से यह अधिकथित करते हुए नोटिस प्राप्त हुई कि आवेदक द्वारा मेन्टेनेन्स की माँग कर रहा है तथा वह भी बकाया के लिए।

अनावेदिका का कथन है कि अनावेदिका प्रोजेक्ट की सुपुर्दगी लेने को तैयार है एवं सदस्यों का संघ भी बनाने को तैयार है, परन्तु अनावेदिका यह भी निवेदन करता है कि आवेदक को अपना खाता ठीक करना चाहिए तथा उसे सभी प्रतिबद्धताओं को पूरा करना चाहिए, जो उसने विक्रय के समय में किया गया है।

यह बहुत बड़ा झूठ है कि अनावेदिका द्वारा सफलतापूर्वक "ए.के.एस. स्मार्ट सिटी" प्रोजेक्ट को पूरी तरह विकसित कर दिया गया है। अनावेदिका द्वारा इस कथन की सत्यता का प्रबलतापूर्वक विरोध करता है तथा प्रभावी रूप से प्रतिवाद करता है, जिसे आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि आवेदक विवरण पुस्तिका के अनुरूप प्राजेक्ट का विकास करने में बुरी तरह असफल रहा है, जो आवेदक द्वारा परिचालित एवं वितरित की गयी है। ब्रोशर में घोषणा करते हुए एवं विज्ञापित करते हुए प्रोजेक्ट "स्वर्ण इन्फ्राकॉन" द्वारा है। यह विश्वास से परे चौंकाने वाली बात है कि आवेदक द्वारा अपने दायित्वों तथा कर्तव्यों से बचने के लिए कानून के हाथों से बचने की आशा के साथ माननीय रेरा प्राधिकरण के समक्ष प्राधिकरण को धोखा देने तथा गुमराह करने के दयनीय प्रयत्न में आधारहीन तथा काल्पनिक रूप से असत्य तथा मिथ्या बातों को प्रस्तुत कर रहा है। प्रमोटर को उसके दायित्व से दोषमुक्त करने के लिए अपर्याप्त है और प्रमोटर उस रीति से विकास कार्य पूरा करने के दायित्व से मुक्त नहीं हो जायेगा, जो ब्रोशर के अनुसार अभिकथित की गयी है। ब्रोशर में क्लब हाउस, स्वीमिंग पूल, जॉगिंग पार्क, सुरक्षित परिसर, जिम, इन्डोरगेम, स्क्वॉश कोर्ट, बैंडमिंटन कोर्ट, फुटबाल मैदान, कांक्रीट सड़क, हरा–भरा उद्यान, स्ट्रीट लाईट, ढकी हुयी निकास व्यवस्था (ड्रेनेज) इत्यादि आवेदक द्वारा विकसित किये जाने की प्रतिबद्धता दी गयी है, परन्तु आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में सुख–सुविधाओं को विकसित करने में असफल रहा है तथा आवेदक द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत करके सुख सुविधाओं के लिए मेन्टेनेन्स शुल्क की मांग कर रहा है। आबंटिती पूरी तरह आश्चर्यचकित तथा उलझन में है कि आवेदक द्वारा अपेक्षित विकास कार्य तथा संबद्ध गतिविधियों को किये बगैर छलपूर्वक तथा बेईमानी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। यह गंभीर चिन्ता का विषय है, क्योंकि आवेदक द्वारा आपत्तिजनक पूर्णता प्रमाण पत्र का उपयोग या उत्तर दायित्व से बचने के लिए कर सकता है। चूँकि आवेदक के पास पूर्णता प्रमाण पत्र है, इसलिए वह आबंटिती/अनावेदिका के प्रति न तो आबद्ध है, न ही उत्तरदायी है। माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि भू–संपदा विनिर्माता एवं विकासकर्ता (बिल्डर्स एवं डेवलपर्स) भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 से नहीं बच सकते हैं। भले ही उन्होंने पूर्णता प्रमाण पत्र कर लिया है। जब तक सभी तरह से प्राजेक्ट को पूरा नहीं कर देते हैं तथा सुख–सुविधाओं को प्रदान नहीं कर देते है, जैसे–पहुँच मार्ग, पानी की सुविधाएँ, ड्रेनेज संयोजन एवं अन्य यथा उनके तथा क्रेताओं के मध्य सहमति हुई थी। आवेदक द्वारा बिना समुचित एवं पूर्ण विकास कार्य किये बिना तथा क्लब हाउस, जिम के निर्माण के साथ अन्य चीजों को किये बिना लगातार मेन्टेनेन्स शुल्क के लिए अनावेदिका को परेशान तथा प्रताड़ित कर रहा है। अपितु मूर्खतापूर्ण ढंग से अनावेदिका से मेन्टेनेन्स शुल्क की मांग कर रहा है। अनावेदिका को

मेन्टेनेन्स शुल्क देने में कोई समस्या नहीं है, परन्तु उन सुविधाओं तथा सहूलियतों के लिए मेन्टेनेन्स शुल्क की मांग करना मुर्खतापूर्ण तथा अतार्किक है, जो अस्तित्व में ही नहीं है। इसलिए आवेदक द्वारा मूर्खतापूर्ण मांग करना अन्यायोचित तथा आधारहीन है। अनावेदिका द्वारा अन्य रहवासियों के साथ क्लब हाउस संनिर्माण को समाप्त करने में आवेदक की असमर्थता के सम्बंध में पैसा वापस करने की मांग किया गया है तथा इस आशय का पत्र अनावेदिका द्वारा प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों के साथ आवेदक को लिखे गये हैं, जिसमें आवेदक द्वारा क्लब हाउस के अपूर्णता के सम्बंध मे अपनी अक्षमता तथा असमर्थता अभिस्वीकृति किया गया है। प्रथम बार आवेदन पत्र द्वारा अनावेदिका तथा अन्य आबंटितियों का पता चला है कि क्लब हाउस का निर्माण आवेदक के संलग्न प्रोजेक्ट "विला कैलिफोर्निया" में बनाया जा रहा है। जबकि बुकिंग के समय आवेदक द्वारा क्लब हाउस शुल्क लिया गया था और तीन पृथक भू–संपदा प्रोजेक्टों के रहवासियों के लिए "कॉमन क्लब हाउस" के सम्बन्ध में पूर्व में किसी प्रक्रम में कोई जानकारी नहीं दी गयी थी। अनावेदिका सोसायटी के अन्य रहवासियों के साथ घरों के बुकिंग के समय उनके द्वारा दिये गये क्लब हाउस शुल्क की मांग किया गया है, परन्तु आवेदक द्वारा अनावेदिका तथा अन्य आबंटितियों की पैसा वापस करने की मांग को कहते हुये अस्वीकार कर दिया गया कि आवेदक द्वारा क्लब हाउस के लिए कोई पैसा नहीं लिया गया है, जो पूरी तरह गलत है। इस पत्र में आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया है एवं अभिस्वीकृति दिया गया है कि प्रोजेक्ट में क्लब हाउस की कोई योजना नहीं है। जबकि अनावेदिका के विक्रय–विलेख में प्रोजेक्ट के रहवासीगण होने के कारण अनावेदिका तथा अन्य आबंटितियों द्वारा क्लब हाउस की सदस्यता लिये जाने का विशिष्ट रूप से उल्लेख है।

आवेदक द्वारा रहवासियों के संघ बनाने में सहायता करने का कोई गंभीर प्रयत्न नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा मेन्टेनेन्स की सतत् मांग के लिए अनावेदिका के पीछे पड़ा हुआ है, जो इस सहज कारण से संधारणीय नहीं है। कार्य जिनकी प्रतिबद्धता दी गयी है, उन्हें नहीं किया गया है। सुख–सुविधाओं तथा सहूलियतों को प्रदान नहीं किया गया है तथा आधारभूत संरचनाओं का निर्माण नहीं हुआ है। ऊपर उल्लिखित सभी कारणों से रेरा अधिनियम, 2016 में स्पष्ट रूप से अधिकथित विकासकर्ता/प्रमोटर के कर्तव्यों को पूर्ण किये बिना आवेदक द्वारा अनावेदिका से मेन्टेनेन्स माँगने का कोई अधिकार नहीं रखता है। आवेदक मेन्टेनेन्स शुल्क पर अड़ा हुआ है तथा घृणाष्पद स्तर तक दोहरा रहा है और परेशान कर रहा है, जो अनावश्यक एवं बहुमूल्य समय का नुकसान करना है। आवेदक का परिवाद प्रायः हर पेज में मेन्टेनेन्स शुल्क के उल्लेख से भरा हुआ है। इससे प्रतीत होता है कि आवेदक के पास अपनी प्रतिरक्षा में कोई ठोस एवं सारभूत कारण नहीं है तथा कठोरता पूर्वक एवं बार–बार मेन्टेनेन्स को हास्याष्पद बात को आगे करने

की कोशिश कर रहा है, जिसे ऊपर उल्लिखित किया गया है, पूरी तरह अन्यायोचित है। अनावेदिका अपने कर्तव्य से दूर नहीं भाग रही है तथा प्रसन्नता पूर्वक मेन्टेनेन्स शुल्क देगा, यदि प्रमोटर मोल–भाव करने के अपने लक्ष्य को बंद कर दे तथा सुख–सुविधाओं तथा सहूलियतों के प्रावधान को सुनिश्चित करने तथा उन्हें पूरा करने का गंभीर प्रयत्न करता है। चूँकि आधाभूत संरचनाओं का निर्माण अधूरा बना हुआ है, इसलिए अधिकार पूर्वक मेन्टेनेन्स शुल्क की मांग करना अनुचित तथा मूर्खतापूर्ण है। अनावेदिका द्वारा आवेदक को दी गई राशि वापस प्राप्त करना चाहता है। क्योंकि आवेदक काम को उस रीति में पूर्ण करने में बहुत हद तक असफल रहा है। चूँकि आवेदक आंबटिती को प्रदान करने में असफल रहा है, जिसकी प्रतिज्ञा की गई थी। केवल यही उचित है कि प्रमोटर उस राशि को वापस करे, जो आंबटिती से प्राप्त किया था। एस.डी.एम.(रि) पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) द्वारा दिनाँक 06.05.2022 को पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किया गया था। पूर्णता प्रमाण पत्र के विरूद्ध अनावेदिका प्रोजेक्ट के अन्य रहवासियों के साथ एस.डी.एम.(रि) पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.) के समक्ष पूर्णता प्रमाण को शून्य करने के लिए परिवाद प्रस्तुत कर दिया गया है, परन्तु इस संबंध में अब तक कोई कार्यवाही नहीं हुई है। अनावेदिका द्वारा प्रोजेक्ट में आधारभूत सुविधाओं को प्रदान करने के लिए आवेदक से निवेदन कर रहा है, परन्तु इस संबंध में आवेदक द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है तथा मेंटनेंस की मांग के लिए यह विशिष्ट प्रकरण आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया हैं। आवेदक द्वारा अनावेदिका को परेशान कर रहा है तथा अनावेदिका मेन्टेनेन्स के संबंध में अनुचित माँग किये जाने से आवेदक तीव्र उत्पीड़न तथा दबाव का सामना कर रहा है। माननीय रेरा प्राधिकरण को आवेदक का परिवाद खंडित करते हुए हस्तक्षेप करना चाहिए। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज करने किये जाने तथा आवेदक को पैसा वापस करने के लिए निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

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 अनावेदिका प्लॉट नंबर सी—45, 947 वर्गफीट क्रय करते हुए आबंटिती है, विक्रय विलेख दिनाँक 04.11.2019 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 आंबंटितयों 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 उत्तरदायीं होगा, अधिनियम की धारा—19 (6)(7) के अनसुार 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 सतत् कार्यवाही है एवं अनुरक्षण प्रभार निरंतर बने रहने योग्य प्रभार राशि है, अतः इसके भुगतान केसंबंध 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 दिनाँक 23.11.2023 को प्रस्तुत किया गया है और अनुरक्षण प्रभार की माँग दिनाँक 04.11.2021 से रूपये 947/— प्रतिमाह 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 :—** अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार की राशि दिये जाने में इसलिये अस्वीकार किया गया है, कि आवेदक द्वारा सुख सुविधा एवं सहोलियत ब्रोशर के अनुसार प्रदान नही 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।

अनावेदिका का यह तर्क ग्राहय 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 अनावेदिका 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 अनावेदिका यह नहीं कह सकता है, कि इसके एवज में उसके द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जाएगा।

अनावेदिका का यह तर्क भी ग्राहय 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 अनावेदिका 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 अनावेदिका 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 रू. प्रति वर्गफुट की माँग से अनुरक्षण प्रभार दिनाँक 04.11.2021 से प्रतिमाह रूपये 947/– अनावेदिका से दिलवाई जाए? आवेदक एवं अनावेदिका 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 ऑडिटेट 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 अनावेदिका से करवाया जाए। वर्ष 2023–24 के लिये आवेदक द्वारा बैलेंस शीट प्रस्तुत किया गया, जिसमें व्यय प्रदर्शित हैः–

| **EXPENSES** | **AMOUNT** |
|---|---|
| Electricity | 329418.00 |
| Garbage Disposal | 60000.00 |
| Salary to Cleaner and Sweeper | 72504.00 |
| Salary to Garderner 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 रूपये प्राधिकरण के अभिमत में ग्राहय 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/— रूपये 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 रूपये प्रति वर्गफुट वार्षिक अर्थात् 0.3935 रूपये प्रति वर्गफुट मासिक ठहरती है, अतः आवेदक को अनावेदिका से दिनाँक 04.11.2021 से अनुरक्षण प्रभार प्रतिमाह C-45 (947 वर्गफुट) के लिये 4471.79/— रूपये अनुरक्षण प्रभार लिया जाना युक्तियुक्त एवं नियमानुकूल है। उक्त राशि पर अधिनियम की धारा—18 नियम, 17 के अधीन 04.11.2021 से जून, 2024 तक अर्थात् 28 माह के लिये ब्याज राशि भी आवेदक को अनावेदिका द्वारा देय होगी।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः—

— अनावेदिका, आवेदक को 45 दिवस के भीतर अनुरक्षण प्रभार की राशि 4471.79/— रूपये मय ब्याज नवम्बर, 2021 से जून, 2024 अर्थात् 28 माह के लिये प्राधिकरण 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 1,132/— रूपये अर्थात् कुल राशि 5,604/— रूपये का भुगतान करना सुनिश्चित करें।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष