



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रैरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02389

— समक्ष —

श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) मेसर्स सिंघानिया मर्लिन एस्टेट, पार्टनरशिप फर्म,  
द्वारा—पॉवर ऑफ अटार्नी श्री सुबोध सोमानी,  
पता—मल्लिका मर्लिन जयश्री विहार,  
पण्डरीतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (2) सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि.,  
द्वारा—डायरेक्टर श्री सुबोध सिंघानिया,  
पता—चौबे कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.)
- (3) आर्चिस रियल एस्टेट,  
द्वारा—प्रोपराईटर श्रीमती मीनाली सिंघानिया,  
निवासी—चौबे कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.) ..... आवेदकगण  
**विरुद्ध**
- (1) डॉ. प्रणब अंधारे, पिता—श्री सी.आर. अंधारे,  
निवासी—लुधरा अस्पताल के पीछे,  
नेहरू नगर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.) ..... अनावेदक

## उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सिंगापुर सिटी”, कोटा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक 30/08/2024)

आवेदक मेसर्स सिंघानिया मर्लिन एस्टेट, द्वारा—पॉवर ऑफ अटार्नी श्री सुबोध सोमानी, एवं अन्य 02, निवासी— मल्लिका मर्लिन जयश्री विहार, पण्डरीतराई, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 एतद् पश्चात् अधिनियम की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 (1) के अधीन प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत परिवाद प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि., आर्चिस रियल एस्टेट एण्ड मर्लिन प्रोजेक्ट लिमि. द्वारा भागीदारी विलेख दिनांक 31.03.2007 को हस्ताक्षर किया गया तथा सिंघानिया मर्लिन एस्टेट फर्म बनाया गया। सिंघानिया मर्लिन एस्टेट उक्त संपत्तियों का कब्जा रखते हुये आवासीय प्रोजेक्ट "सिंगापुर सिटी" कोटा, जिला-रायपुर विकसित किया गया। अनावेदक, आवेदकगण का एक आबंटिती है, जिसने प्रश्नगत प्रोजेक्ट में छटवाँ ब्लॉक के तीसरी मंजिल में प्लैट नं. -3एफ को विक्रय प्रतिफल रूपये 28,29,785/- में क्रय किया गया तथा दिनांक 24.01.2014 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। वर्ष 2018 में आबंटितीगण द्वारा सोसायटी बनाई गई तथा सोसायटी आवासीय परियोजना का रखरखाव गतिविधियों कर रही है। सोसायटी बनने के पूर्व प्रमोटर सोसायटी का रखरखाव कर रहे थे और विक्रय विलेख के अनुसार तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूल करने का हकदार था। विक्रय विलेख के खण्ड-21 अनुसार आबंटितीगण प्रमोटर द्वारा निर्धारित शर्तों एवं निर्बंधनों के अंतर्गत क्लब हाउस का उपयोग करने के हकदार हैं तथा उपयोग करने के अधिकार में क्लब में कोई स्वामित्व का अधिकार समाहित नहीं होगा। क्लब हाउस को प्रोजेक्ट से संलग्न बनाया गया है तथा आबंटितीगण नाममात्र शुल्क प्रतिमाह भुगतान कर क्लब का सदस्य बनकर उपयोग कर सकेंगे। अनावेदक द्वारा आवेदकगण को रखरखाव राशि का भुगतान करने में असफल रहा गया है तथा दिनांक 31.03.2018 को रखरखाव शुल्क के भुगतान हेतु रूपये 6,804/- तथा रूपये 43,660/- क्लब सदस्यता रखरखाव शुल्क दिनांक 31.07.2023 को बकाया था, इस प्रकार कुल रूपये 50,464/- बकाया राशि है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(घ) के अनुसार आबंटितियों के संघ द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव लिये जाने तक आबंटितियों/रहवासियों पर युक्तियुक्त शुल्क उदग्रहित करके आवश्यक सेवाओं को प्रदान करने तथा बनाये रखने का उत्तरदायित्व प्रमोटर का है। प्रमोटर रेरा अधिनियम, 2016 में अधिकथित विधियों में आबद्ध है तथा रखरखाव का दायित्व आबंटितियों के संघ द्वारा लिये जाने तक प्रमोटर रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी था। इसके अतिरिक्त प्रमोटर सोसायटी का रखरखाव के लिये सभी आबंटितियों से युक्तियुक्त शुल्क प्राप्त कर रहा था, तो भी अनावेदक द्वारा जान-बूझकर रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने का चुनाव किया गया है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) में अधिकथित उपबंधों का उल्लंघन किया गया है, जिसके अनुसार आबंटिती का दायित्व है कि विक्रय अनुबंध में विहित समय के भीतर आवश्यक भुगतान कर दे एवं पंजीयन शुल्क, नगर निगम कर, जल एवं विद्युत शुल्क, रखरखाव शुल्क, जमीन का किराया तथा अन्य शुल्क का भाग उचित समय में भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(7) के अनुसार यह भी उल्लेखित है कि आबंटिती ऐसे शुल्कों के भुगतान में किसी विलंब के लिये

ब्याज के भुगतान के लिये उत्तरदायी होगा। अनावेदक द्वारा इस तथ्य से अवगत था कि रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है और बकाया भुगतान करना उसका दायित्व है, उसने जान-बूझकर नजरअंदाज किया तथा बकाया राशि का भुगतान करने के कर्तव्य को अभिस्वीकृति तक नहीं दिया गया। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा रखरखाव शुल्क की आबंटितियों द्वारा भुगतान की जाने वाली बकाया राशि को चिन्हित करते हुये बही खाता सहित दिनांक 05.01.2018 को पत्र प्रेषित किया गया था तथा दूसरा पत्र बकाया क्लब सदस्यता शुल्क का भुगतान करने के लिये अनुस्मारक पत्र के रूप में प्रेषित किया गया है, जो अनावेदक द्वारा विधिवत् प्राप्त किया गया था, उसके द्वारा आज दिनांक तक कोई भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा बकाया रखरखाव के बारे में कई बार टेलीफोन के माध्य से अनावेदक को सूचित किया गया था, परन्तु बकाया रखरखाव का भुगतान करने में आज दिनांक तक अनावेदक दुखद रूप से असफल रहा है, जिससे अनावेदक का दायित्वों से बचने का असद्भाव पूर्ण आशय स्पष्ट रूप से इंगित होता है। आवेदक द्वारा सामान्य क्षेत्र का रखरखाव तथा क्लब शुल्क रखरखाव राशि अनावेदक द्वारा भुगतान न किये जाने के कारण भारी नुकसान तथा वित्तीय परेशान सहन किया गया है और उससे दिन-प्रतिदिन का कार-बार सीधे तौर पर प्रभावित हो रहा है। अतः आवेदकगण द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। क्लब सदस्यता, रखरखाव शुल्क की बकाया राशि 43,660/- 10 प्रतिशत ब्याज सहित आवेदक को भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा सामान्य क्षेत्र रखरखाव शुल्क की बकाया राशि 6,804/- पर 10 प्रतिशत ब्याज सहित आवेदक को भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये। प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को प्रकरण में जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं तर्क का अवलोकन एवं अध्ययन का परिशीलन करने उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है?

2. क्या आवेदक का 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।
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्टर्ड नहीं है। अंपजीकृत प्रोजेक्ट होने के उपरांत भी प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम की धारा-17 के अधीन रहवासियों के संगम को हस्तांतरित नहीं होने की स्थिति में विचारण योग्य हो सकता है, जबकि अनुरक्षण संप्रवर्तक द्वारा किया जा रहा हो, किन्तु आवेदन से ही स्पष्ट है कि रहवासियों के संगम सोसायटी द्वारा वर्ष 2018 से प्रोजेक्ट में रखरखाव का कार्य किया जा रहा है। यदि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव नहीं किया जा रहा है, उस स्थिति में विचारण योग्य नहीं होगा; क्योंकि हस्तांतरण के समय लेन-देन का देयताओं एवं आस्तियों का हस्तांतरण होना चाहिये। आवेदन की कंडिका 4.4 में कहा गया है कि मेंटनेन्स सहकारी समिति द्वारा किया जा रहा है। आवेदन पत्र में हस्तांतरण विलेख शेष देयताओं/आस्तियों के संदर्भ में कोई समर्थनकारी तथ्य एवं दस्तावेज नहीं है। अतः विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा आवेदन अप्रैल, 2024 में प्रस्तुत किया गया है। विलंब से आवेदन करने हेतु कोई समुचित कारण नहीं बताया गया है। दिनांक 25.01.2014 का विक्रय विलेख है। आवेदक द्वारा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें मेंटनेंस राशि की माँग की गई है, अतः कालसीमा से बाहर है। अनुरक्षण प्रभार वर्ष 2018 से पूर्व का है, जबकि आवेदन मई, 2024 में किया गया है। सामान्य रूप से तीन वर्ष की कालसीमा आवेदन हेतु होती है, वर्ष 2018 के पूर्व का अनुरक्षण प्रभार वर्ष 2024 में मांगा गया है। अतः कालसीमा बाह्य है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदन विचारण क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण इस बिन्दु पर विचारण नहीं किया जा रहा है।
7. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य