



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रिग) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02390

— समक्ष —

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

- (1) मेसर्स सिंघानिया मर्लिन एस्टेट, पार्टनरशिप फर्म,  
द्वारा—पॉवर ऑफ अटार्नी श्री सुबोध सोमानी,  
कार्यालय—मलिका, 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) श्री मुरली मनोहर पाण्डेय, पिता— श्री एम.पी. पाण्डेय,
- (2) श्रीमती आरती पाण्डेय, पति—श्री मुरली मनोहर पाण्डेय,  
पता—क्वॉ. क्रमांक—24ए, स्ट्रीट—36, सेक्टर—04,  
भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

..... अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री अभिनव कार्डेकर, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

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

आदेश

(दिनांक 27/01/2025)

आवेदक मेसर्स सिंघानिया मर्लिन एस्टेट, द्वारा—पॉवर ऑफ अटार्नी श्री सुबोध सोमानी, एवं अन्य 02, कार्यालय—क्लब मारिना, सिंगापुर सिटी, कोटा, गुड़ियारी रोड, 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।

आवेदकगण 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 छठवाँ ब्लॉक के पंचम तल में फ्लैट नं. -5सी को विक्रय प्रतिफल रूपये 30,27,489/- में क्रय किया गया तथा दिनांक 17.02.2024 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। दिनांक 29.05.2018 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 रूपये 48,970/- क्लब सदस्यता रखरखाव शुल्क दिनांक 31.07.2023 को बकाया 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 करन 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 आवेदकगण 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। आवेदकगण 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। आवेदकगण 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 शुल्क की बकाया राशि 48,970/- 10 प्रतिशत ब्याज सहित आवेदकगण को भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण 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 व दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.1 की विषयवस्तु आंशिक रूप से स्वीकार किया गया है तथा मिथ्या तथा आधारहीन होने से आंशिक रूप से अस्वीकार किया गया है। यह स्वीकार है कि आवेदक फर्म बहु आवासीय कॉलोनियों की इमारतें, कॉम्प्लेक्सों तथा अन्य अनुषंगिक कार्यों के कारोबार में नियोजित है। यह अस्वीकार है कि उक्त परिवाद एक भागीदार अर्थात् श्री सुबोध सिंघानिया द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा वर्तमान परिवाद के स्थान पर न तो भागीदारी अनुबंध प्रस्तुत किया गया है, न

ही आवेदक द्वारा कोई दस्तावेज या कोई प्राधिकार पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह सिद्ध हो कि श्री सुबोध सिंघानिया आवेदकगण के पूर्वकथित फर्म के भागीदारों द्वारा वर्तमान परिवाद का आधार बनाने वाले दस्तावेजों को प्रस्तुत करने हस्ताक्षरित करने के लिये प्राधिकृत है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण द्वारा विक्रय विलेख दिनांक 17.02.2024 में उल्लेखित सिंघानिया मर्लिन एस्टेट फर्म के श्री सुबोध सोमानी को दी गई है। पॉवर ऑफ अटॉर्नी प्रस्तुत करने में असफल रहा है। विधि में यह स्पष्ट है कि एक भागीदार फर्म में यदि एक भागीदार को पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिया जाता है, तो उक्त भागीदार अकेले भागीदार फर्म की तरफ से कार्य कर सकता है, दस्तावेजों को प्रस्तुत कर सकता है, दस्तावेजों को हस्ताक्षरित कर सकता है और इसका कोई भागीदार ऐसा नहीं कर सकता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.2 की विषयवस्तु आंशिक रूप से स्वीकार किया गया है एवं मिथ्या, कपटपूर्ण एवं आधारहीन होने से आंशिक रूप से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि., अर्चित रियल एस्टेट एवं मर्लिन प्रोजेक्ट्स लिमि. भागीदार विलेख दिनांक 31.03.2007 हस्ताक्षरित किया गया है एवं फर्म का निर्माण किया गया, जो सिंघानिया मर्लिन एस्टेट के रूप में नाम दिया गया है, जो संपत्ति को अभिग्रहित और आधिपत्य करती है, जिससे कोटा में सिंगापुर सिटी स्थित जिला-रायपुर में आवासीय प्रोजेक्ट विकसित किया गया है। यह स्वीकार किया गया है कि पूर्वकथित संपत्ति में "सिंगापुर सिटी" नामक आवासीय प्रोजेक्ट विकसित किया गया है। उक्त प्रोजेक्ट के पूर्ण होने के संबंध में दिनांक 28.03.2012 को नगरपालिका निगम द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण द्वारा यह कथित करने वाला भागीदार विलेख दिनांक 31.03.2007 प्रस्तुत करने में असफल रहा है। सिंघानिया मर्लिन एस्टेट, सिंघानिया बिल्डकॉन प्रा.लि., अर्चित रियल एस्टेट तथा मर्लिन प्रोजेक्ट लिमि. द्वारा बनाया गया है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.3 की विषयवस्तु स्वीकार किया गया है, इसलिये इंकार नहीं किया जाता है। यह स्वीकार है कि अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 के रूप में पूर्वकथित आवासीय प्रोजेक्ट में रूपये 30,27,489/- विक्रय प्रतिफल ब्लॉक-6 के पांचवी मंजिल में प्लैट नं.-5सी क्रय किया गया है, जिसके बदले में विक्रय विलेख दिनांक 17.02.2014 को निष्पादित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.4 की विषयवस्तु स्वीकार किया गया है, इसलिये इंकार नहीं किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.5 की विषयवस्तु मिथ्या, कपटपूर्ण तथा आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदकगण द्वारा विक्रय विलेख दिनांक 17.02.2014 का खण्ड-21 पुनः प्रस्तुत किया गया है, जिसमें विशिष्ट रूप से उल्लेखित है कि "सिंघानिया मर्लिन एस्टेट क्लब के सदस्यों को उपयोग का

अधिकार प्रदान करने का हकदार होगा, ऐसे शर्तों एवं निर्बंधनों पर यथा फर्म सिंघानिया मर्लिन एस्टेट द्वारा अवधारित किया जाये।”

उपरोक्त के संदर्भ में अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि पूर्वकथित खण्ड कथन करता है कि उक्त क्लब के उपयोग के अधिकार से संबंधित शर्तों एवं निर्बंधनों को सिंघानिया मर्लिन एस्टेट द्वारा अवधारित किया जायेगा। अनावेदकगण द्वारा उल्लेख किया गया है कि आवेदकगण क्लब के उपयोग के अधिकार से संबंधित शर्तों एवं निर्बंधनों/किसी वैध दस्तावेज को प्रस्तुत करने में असफल हुआ है, जिसके आधार पर उपयोग दरों को तय किया जाता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.6 की विषयवस्तु मिथ्या, कपटपूर्ण एवं आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा दिनांक 31.07.2023 को रूपये 48,970/- की क्लब सदस्यता संधारण शुल्क का भुगतान करने में असफल हुये हैं। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि उक्त क्लब हाउस के उपयोग के बदले आवेदक फर्म तथा अनावेदकगण के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 17.02.2014 के खण्ड-21 के अनुसार शर्तों एवं निर्बंधनों से संबंधित बिना किसी दस्तावेज के अनुरक्षण शुल्क के भुगतान का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है। उक्त माह के लिये क्लब के उपयोग के अनुसरण में मेंटनेंस का भुगतान करने का वर्तमान दायित्व अन्यायोचित है, जो रेरा अधिनियम, 2016 का आश्रय लेकर केवल वर्तमान अनावेदकगण को तंग करने के लिये किया जा रहा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.7 की विषयवस्तु अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि आबंटितियों का संघ बनने के पूर्व प्रमोटर सोसायटी का रखरखाव कर रहा है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.8 की विषयवस्तु मिथ्या तथा आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 (7) के अंतर्गत आवेदकगण द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है। मेंटनेंस के बदले भुगतान अनुबंध में विहित अनुसार करना होगा। वर्तमान प्रकरण में क्लब के उपयोग हेतु इस प्रभाव का कोई अनुबंध नहीं है, जिसे विक्रय विलेख दिनांक 17.02.2014 का खण्ड-21 भी परिगणित किया गया है, इसलिये क्लब के उपयोग के संबंध में अनुबंध के अभाव में अनावेदकगण के ऊपर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(7) के अंतर्गत दायित्व का भार नहीं डाला जा सकता है। अनावेदकगण द्वारा आवेदन की कंडिका-4.9 की विषयवस्तु मिथ्या, आधारहीन, भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदकगण द्वारा इस तथ्य से अवगत है कि वह बकाया अनुरक्षण शुल्कों को देने के लिये दायी है तथा बकाया देना उनका उत्तरदायित्व है। इसके अतिरिक्त यह अस्वीकार किया जाता है कि उन्होंने जान-बूझकर नजरअंदाज किया गया है और बकाया देने के अपने कर्तव्य की अभिस्वीकृति तक नहीं किये गये है। यह भी

अस्वीकार किया जाता है कि आवेदकगण द्वारा कथित मेंटनेंस शुल्कों के भुगतान के लिये पत्र दिनांक 05.01.2018 भी प्रेषित किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि अनावेदकगण पत्र दिनांक 05.01.2018 के प्रत्येक विषयवस्तु को मिथ्या एवं आधारहीन होने से अस्वीकार किया गया है। प्रथमतः उक्त पत्र में वर्तमान अनावेदकगण का नाम प्रेषित के रूप में नहीं है। उक्त पत्र में "सिंगापुर सिटी" में फ्लैट का मेंटनेंस दिनांक 31.03.2018 के लिये 1.50 रूपये वर्गफीट प्रति माह की दर से + तिमाही आधार पर 18 प्रतिशत जी.एस.टी. के आधार पर है। जबकि आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत वर्तमान परिवाद "क्लब" के बदले है और न कि "फ्लैट"। उक्त पत्र में आवेदक फर्म का हस्ताक्षर अथवा मोहर नहीं है, न ही यह आवेदकगण फर्म के लेटर हेड में है। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि उक्त अभिस्वीकृति रिपोर्ट भी वर्तमान पत्र के साथ संलग्न नहीं की गई है, जिससे सत्यापित हो कि उक्त पत्र अनावेदकगण को परिदान किया जा चुका है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज किये जाने को अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं दस्तावेज के अवलोकन तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
  1. क्या प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है?
  2. क्या आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
  3. क्या आवेदकगण को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट रेरा में रजिस्टर्ड नहीं है। उक्त प्रोजेक्ट भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रभावशील होने के पूर्व का है एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के अनुसार सक्षम प्राधिकारी नगर पालिक निगम रायपुर द्वारा दिनांक 28.03.2012 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अंपजीकृत प्रोजेक्ट होने के उपरांत भी प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 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 रख-रखाव का कार्य किया जा रहा है। यदि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट का रख-रखाव नहीं किया जा रहा है, उस स्थिति में विचारण योग्य नहीं होगा; क्योंकि हस्तांतरण के समय लेन-देन का देयताओं एवं आस्तिओं का हस्तांतरण होना चाहिये। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन की कंडिका क्रमांक-4.4 में कहा गया है कि मेंटनेंस 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। आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि अनुरक्षण प्रभार 2018 से पूर्व का अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आबंटितियों द्वारा संप्रवर्तक को देय होगा। अतः उक्त अवधि के लिए यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है, आलोच्य अवधि के समय अधिनियम प्रवर्तित नहीं था, जिस अवधि के लिए अनुरक्षण प्रभार माना जा रहा है, उस अवधि में अधिनियम प्रभावशील न होने के कारण अधिनियम के अधीन अनुतोष के लिए आवेदन संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत नहीं किया जा सकता है। आवेदक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक द्वारा क्लब मेंबरशिप के लिए आवेदन किया गया है, यद्यपि अनावेदक द्वारा आपत्ति की गई, कि क्लब मेंबरशिप ली ही नहीं गई है, विक्रय विलेख में Club Membership may also be given शर्त लगाई गई है और क्लब की सदस्यता अनावेदक द्वारा ली ही नहीं गई है और लेना चाहता है, इसलिये सदस्यता शुल्क एवं अनुरक्षण प्रभार अनावेदक द्वारा भुगतान किये जाने का प्रश्न ही नहीं उठता है। आवेदकगण द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि समस्त आबंटितियों को क्लब सदस्यता के मासिक अनुरक्षण प्रभार के लिए डिमांड नोट व्यक्तिगत पोस्ट से भेजा गया था, जो कि अनावेदक द्वारा अभिस्वीकृति सहित प्राप्त की गई है, अतः उनके द्वारा यह कहा जाना, कि सदस्यता प्राप्त नहीं की गई है, यह सही नहीं है। उपयोग करें अथवा न करें। यदि सदस्यता प्राप्त की गई है, उस स्थिति में अनावेदक द्वारा क्लब हाउस का अनुरक्षण प्रभार देय होगा।

चूँकि आवेदन अधीन प्रोजेक्ट रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट नहीं है। अधिनियम के प्रभावशील होने के पूर्व ही कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के कारण यह रजिस्ट्रेशन किये जाने योग्य प्रकरण भी नहीं है। आवेदन की कंडिका 4.4 में स्वतः आवेदकगण द्वारा कहा गया है कि अनुरक्षण वर्ष 2018 से सोसायटी द्वारा किया जा रहा है, चूँकि क्लब हाउस का हस्तांतरण रहवासियों की सोसायटी को विधिवत कन्वेयंस डीड के साथ नहीं हुआ है, इसलिये क्लब हाउस अनुरक्षण की सीमा तक आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में आएगा।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण द्वारा आवेदन 08 मई, 2024 में प्रस्तुत किया गया है। आवेदन में वर्ष 2018 के पूर्व का अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है। जो कि भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य सीमा 03 वर्ष के बाद का है, अतः अनुरक्षण प्रभार कालबाधित 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 माँगा गया है। अतः कालसीमा बाह्य है। क्लब मेंबरशिप के लिए अनुरक्षण प्रभार दिनांक 01.04.2019 से 01.04.2023 तक के लिए 590 रु. मासिक अनुरक्षण प्रभार के दर से अनुरक्षण प्रभार तथा 30,680/- रुपये मय ब्याज 3682 रु. की माँग की गई है। चूँकि क्लब हाउस रहवासियों को

हस्तांतरित नहीं हुआ है, अतः क्लब हाउस के लिये 01.04.2019 से 01.04.2023 की अवधि में तीन वर्ष की अवधि अर्थात् मई, 2021 से क्लब हाउस का अनुरक्षण प्रभार कालसीमा के भीतर माना जाएगा।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि सामान्य क्षेत्र में क्लब हाउस का हस्तांतरण रहवासियों की सहकारी समिति को नहीं हुआ है, अतः क्लब हाउस का हस्तांतरण आवेदकगण द्वारा किया जा रहा है। क्लब हाउस का अनुरक्षण प्रभार मई, 2021 से रुपये 15,930/- आवेदकगण को मय ब्याज रुपये 3942/- देय होगा।
8. अतः समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है।
  - अनावेदकगण, आवेदकगण को 45 दिवस के भीतर क्लब हाउस का अनुरक्षण प्रभार मई, 2021 से रुपये 15,930/- आवेदकगण को मय ब्याज रुपये 3942/- प्रदान करे।

सही /—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष