



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02501

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
द्वारा—अधिकृत प्रतिनिधि श्री प्रभात अग्रवाल,
निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.) आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्री जवाहर गोगिया, पिता—श्री अर्जुन दास गोगिया,
- (2) श्रीमती बिन्दु गोगिया, पति—श्री जवाहर गोगिया,
निवासी—अलाया विला क्रं.—ए—62, आनन्दम वर्ल्ड सिटी,
खम्हारडीह, कचना रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत् सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री दुर्लभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“आनन्दम वर्ल्ड सिटी”, कचना, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000264

आदेश

(दिनांक—06 / 11 / 2024)

आवेदक गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा—अधिकृत प्रतिनिधि श्री प्रभात अग्रवाल, निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, 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 अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा विक्रय विलेख में उल्लेखित विक्रय प्रतिफल के लिये “आनंदम वर्ल्ड सिटी” में इकाई क्रमांक—ए—62 क्रय करते हुये दिनांक 27.06.2017 को विक्रय विलेख निष्पादित कराया गया है और रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार एक आबंटिती है। प्रोजेक्ट के फेस—1 का सामान्य क्षेत्र तथा सभी सुविधाओं को आवेदक द्वारा पूरी तरह से विकसित किया

गया है, इसके पश्चात् आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु आवेदन किया गया है तथा परिणामस्वरूप शासकीय अधिकारियों के दल द्वारा प्रोजेक्ट का विधिवत् निरीक्षण तथा सत्यापन के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 15.06.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक के वर्तमान फेस का पूर्ण होना आबंटितियों के संघ द्वारा भी अभिस्वीकृत किया गया है, जिसका अनावेदक भी एक सदस्य है। विभिन्न इकाई मालिकों के साथ निजी बैठकों, टेलीफोन, पत्रों तथा मांग पत्रों से आवेदक बार-बार बकाया रखरखाव भुगतान के लिये अनावेदक से निवेदन किया गया है और आवेदक तथा उसके स्टॉफ के कई स्मारणों के बावजूद अनावेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में बकाया रखरखाव भुगतान के लिये कई मांग पत्रों से अनावेदक को संबोधित किया गया है, परन्तु आवेदक के लिये सर्वथा आघातकारी था कि बकाया रखरखाव भुगतान करने को टालते रहने के असद्भावपूर्ण आशय से अनावेदक द्वारा मांग पत्रों को नजरअंदाज किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा की जा रही रखरखाव सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का उपयोग करने के बावजूद एक या अन्य दूसरे असंगत बहानों का कथन करते हुये बकाया रखरखाव भुगतान करने में विलंब कर रहा है, जिसके लिये अनावेदक रखरखाव लागत भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदक द्वारा बकाया रखरखाव भुगतान करने का कृत्य, विक्रय विलेख में अभिलिखित पारस्परिक सहमत हुये शर्तों का पूर्ण उल्लंघन तथा रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का भी अतिलंघन है। बिना किसी आधार तथा तर्क के मौखिक रूप से कथन करके प्रोजेक्ट के कुछ रहवासियों द्वारा अनावेदक को गुमराह किया जा रहा है कि रखरखाव भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं है, जो बिना किसी औचित्य के है तथा आधारहीन है एवं विक्रय शर्तों के विरुद्ध है और प्रभावी नियमों तथा विधियों के उल्लंघन में है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 31.10.2023 से आज दिनांक तक बकाया रखरखाव शुल्क अनावेदक को भुगतान नहीं किया गया है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव अभी भी आवेदक द्वारा किया जा रहा है। वर्तमान भू-संपदा प्रोजेक्ट मेगा प्रोजेक्ट होने से फेसों में विकसित किया जा रहा है। प्रोजेक्ट के सभी इकाई मालिकों के हित में प्रोजेक्ट के समुचित अनुरक्षण को सुनिश्चित करने के लिये रखरखाव बहुत आवश्यक है, परन्तु आवेदक को प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों द्वारा अनावेदक अप्रत्यक्ष रूप से रखरखाव नहीं दिया गया है। परिणामस्वरूप आवेदक को भारी वित्तीय दबाव में है। अनावेदक द्वारा सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं तथा सामान्य सुविधाओं का उपयोग करने के बावजूद बकाया रखरखाव का भुगतान नहीं कर रहा है, जिसके लिये रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार अनावेदक उत्तरदायी है। ऐसे कृत्य द्वारा प्रोजेक्ट के दूसरे आबंटितियों के अधिकारों में बाधा डाल रहा है, जिसके लिये अनावेदक पर भारी शास्ति अधिरोपित किया जाना

चाहिये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के अनुसार प्रोजेक्ट के प्रत्येक आबंटिती से प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये आवश्यक भुगतान प्रमोटर को करने की अपेक्षा की जाती है। वर्तमान प्रकरण में कुछ इकाई मालिक तथा वर्तमान अनावेदक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में असफल रहे हैं, इसलिये आवेदक विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुसार ब्याज सहित शुल्क की वसूल करने का अधिकार रखता है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 के अनुसार ब्याज सहित बकाया रखरखाव का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। उभय पक्षों के मध्य तथा निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख में पेज नं.-22 में अनावेदक द्वारा आवेदक को बकाया रखरखाव भुगतान करने का उपबंध शामिल है, जिसमें उभय पक्षों द्वारा सहमति हुई है कि रूपये 6,300/- प्रतिमाह की दर से 60 महीनों के लिये प्रारंभिक रखरखाव होगा, इसलिये आवेदक द्वारा अनावेदक से रूपये 3,78,000/- लिये जायेंगे, जिसका अनावेदक द्वारा भुगतान कर दिया गया है और अनावेदक द्वारा दिनांक 31.10.2023 तक रखरखाव दिया जा रहा था। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा नियमित मांगे की गई है, परन्तु अनावेदक द्वारा अपने विधिक उत्तरदायित्व का पालन न करने का विकल्प चुना गया है, इसलिये आवेदक के पास प्राधिकरण से अनुतोष प्राप्त करने की प्रार्थना करने के सिवाय कोई दूसरा विकल्प शेष नहीं बचा है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि बकाया रखरखाव शुल्क रूपये 59,472/- तथा आज दिनांक तक लंबित बकाया मूल के संबंध में 18 प्रतिशत जी.एस.टी. भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रभावी ब्याज दरों को बकाया रखरखाव राशि पर ब्याज भुगतान करने के लिये अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आबंटितियों के संघ को सुपुर्दगीके वास्तविक दिनांक तक आवेदक को 18 प्रतिशत जी.एस.टी सहित रूपये 6,300/- की दर से मासिक रखरखाव भुगतान करने अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा विलंब की स्थिति में उस पर ब्याज का भुगतान करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने तथा प्रकरण को न्याय निर्णायक अधिकारी को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि आवेदन पत्र की कंडिका-4(i) के कथन जानकारी तथा दस्तावेज के अभाव में अस्वीकार है। आवेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि कंपनी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत एक निगमित निकाय है, परन्तु अपनी निगमन से संबंधित कोई भी दस्तावेज शिकायत में संलग्न नहीं किया गया है। इन परिस्थिति में निगमन संबंधित दस्तावेज के अभाव में इस बात की पुष्टि नहीं की जा सकती है कि आवेदक वही निगमित निकाय है, जिससे अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रय किया गया है तथा जिसको पूर्व में रखरखाव हेतु पांच वर्ष की अग्रिम राशि प्रदान की गई है। उपरोक्त कारणवश आवेदक द्वारा दर्शाया गया अधिकृत प्रतिनिधि दर्शन हेतु संलग्न दस्तावेज निरर्थक तथा अस्वीकार है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ii) के कथन मिथ्या तथा बनावटी होने से एवं दस्तावेज के अभाव में अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में वर्णित रूपये 71.609 हेक्टेयर क्षेत्रफल की महा परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी" से संबंधित कोई दस्तावेज नहीं होने से इस कथन की पुष्टि नहीं जा सकती कि कथित महा-परियोजना वहीं परियोजना है, जिसमें अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रय किया गया है। शिकायत पत्र में उल्लेखित अभिकथनों को प्रमाणित करने का भार स्वयं आवेदक पर है, परन्तु आवेदक अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में विफल है। अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रमांक-ए-63 जिस परियोजना में स्थित है, उसका विस्तृत विवरण निम्नलिखित है। अनावेदकगण द्वारा जिस परियोजना में इकाई क्रय किया गया है, उसकी स्वीकृति संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग की स्वीकृति अभिन्यास दिनांक 03.09.2009 की रकबा-28.837 हेक्टेयर के लिये भूखण्डीय आवासीय उपयोग हेतु प्राप्त हुई है। उस स्थिति में प्रमोटर के स्वामित्व में कुल भूमि क्षेत्रफल 68.909 हेक्टेयर होना दर्शाया गया था, न कि 71.609 हेक्टेयर जैसा कि मिथ्या कथन इस कंडिका में आवेदक द्वारा किया जा रहा है। तदुपरांत नगरपालिक निगम से नगर तथा ग्राम निवेश विभाग स्वीकृत अभिन्यास दिनांक 03.09.2009 के आधार पर कॉलोनी विकास अनुमति पत्र दिनांक 25.09.2009 और अनुमति पत्र दिनांक 30.09.2009 प्राप्त की गई। तत्पश्चात् दिनांक 05.01.2015 को स्वीकृति क्रमांक-214 नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से संशोधित अनुज्ञा प्राप्त की गई। संशोधित अनुज्ञा का क्षेत्रफल भी 28.837 हेक्टेयर है। वर्ष 2019 के वर्णित संशोधन की स्वीकृति प्रमोटर द्वारा अनावेदकगण से नहीं ली गई, न ही उसकी जानकारी अनावेदकगण को है। इस कंडिका फेस-2 से अनावेदकगण का कोई सरोकार नहीं है और इसका वर्णन प्रासंगिक है। प्रमोटर निगमित निकाय मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा माननीय प्राधिकरण में दो परियोजना पंजीकृत करवाई है, जिसका विवरण निम्नलिखित है :-

1. परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1" जिसकी अनुज्ञा दिनांक 03.09.2009 है, को प्रमोटर द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष 04 अवस्थान क्रमों में विभक्त कर पंजीकृत करवाया गया है, जो निम्नलिखित है :-

अ. अलाया प्लॉट्स PCGRERA220618000298

ब. अलाया विलास PCGRERA220618000268

स. आर्शिया (एम-02) और मिराया (एम-03) PCGRERA230718000620

द. कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स (सी-1) PCGRERA180718000611

2. परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-2" जिसकी अनुज्ञा दिनांक 11.05.2012 है, को प्रमोटर द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष 02 अवस्थान क्रमों में विभक्त कर पंजीकृत करवाया गया है, जो निम्नलिखित है :-

अ. आस्था अपार्टमेंट (एम-07) PCGRERA160718000552

ब. आनंदा प्लॉट्स PCGRERA250821001250

प्राधिकरण के रजिस्ट्रार महोदया के समक्ष उक्त परियोजना के एक अन्य रहवासी डॉ. रवि मलिक के द्वारा पत्र दिनांक 10.05.2023 के जवाबी पत्र दिनांक 08.07.2023 से स्पष्ट है कि कि आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1 और आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-2 पृथक परियोजना है, न ही अवस्थान क्रम जैसा कि इनके नाम निरूपित करते हैं, जो जान-बूझकर बदनीयत से भ्रमित करने के लिये रखे गये हैं। प्राधिकरण के रजिस्ट्रार महोदया द्वारा जारी पत्र के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि माननीय प्राधिकरण में अवस्थान क्रम को उपक्रमों में विभक्त करने का कोई प्रावधान नहीं है। उपरोक्त कारणवश अनावेदकगण केवल 28.837 हेक्टेयर की परियोजना जिसका नाम आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1 रखा गया है और जिसकी नगर तथा ग्राम निवेश विभाग अनुज्ञा क्रमांक-5656 है, तक ही अपने आप को सीमित रखेगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iii) के कथन अस्पष्ट एवं अप्रमाणित होने से अस्वीकार किया गया है। यह इंकार है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक से विक्रय विलेख दिनांक 27.06.2017 के माध्यम से इकाई क्रमांक-ए-62 "आनंदम वर्ल्ड सिटी" में क्रय किया गया है। वास्तविकता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रमोटर मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. जिसका सी.आई.एन. U70101CT2007PT020266 है, से विक्रय विलेख दिनांक 27.06.2017 के माध्यम से इकाई क्रमांक-ए-62 क्रय किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि शिकायत में आवेदक द्वारा अपने निगमित निकाय होने के संदर्भ में कोई भी दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि आवेदक ही प्रमोटर मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. है, जिससे अनावेदकगण ने इकाई क्रय किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iv) के कथन मिथ्या तथा बनावटी होने से विशेष रूप से इंकार किया गया है। यह स्पष्ट रूप से इंकार है कि परियोजना के फेस-1 की सुविधायें और सामान्य क्षेत्र आवेदक द्वारा पूरी तरह विकसित किये गये हैं। यह भी इंकार है कि आवेदक द्वारा सुविधायें और सामान्य विकसित किये जाने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र देने के लिये आवेदन किया गया है। यह भी इंकार है कि शासकीय अधिकारियों की टीम द्वारा परियोजना के उचित निरीक्षण और सत्यापन के बाद सक्षम अधिकारियों द्वारा दिनांक 17.06.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है। वास्तविकता यह है कि आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1 एक पृथक परियोजना है, न कि परियोजना का फेस। इस परियोजना को प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधूरी तथा भ्रामक जानकारी प्रदान कर 04 अवस्थान क्रमों में विभक्त कर प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन किया गया है। नगरपालिक निगम द्वारा परियोजना को दिनांक 17.06.2022 को पत्र क्रमांक-645 के माध्यम से कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है। यह स्वीकार है कि अनावेदक क्रमांक-1 रहवासी समिति आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित के सदस्य है तथा वर्तमान में उक्त समिति प्रमोटर से सामान्य क्षेत्र के हस्तांतरण के लिये प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत भी किया गया था, जिसे प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01878 पक्षकार "आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित विरुद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि." दर्ज किया गया था। यह उल्लेखनीय है कि उक्त प्रकरण में माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 29.12.2023 को प्रमोटर को निर्देशित किया गया था कि वह दो माह के भीतर सामान्य क्षेत्र सुविधायें समिति को हस्तांतरित करेंगे तथा सामान्य क्षेत्र ओपन-04 की व्यवस्था एवं मेंटनेंस हेतु उक्त समिति तथा एम-02, एम-03 एवं एम-07 तथा फेस-02 के अधिकृत प्रतिनिधियों को मिलकर एक अस्थाई समिति बनाई जावेगी, जो बहुमत से ओपन-04 के व्यवस्था, बुकिंग एवं रखरखाव के संबंध में निर्णय लेगी। परन्तु प्रमोटर दुर्भावनाग्रस्त होकर आज दिनांक तक सामान्य क्षेत्र सुविधायें उक्त समिति आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित को हस्तांतरित नहीं की है। सामान्य क्षेत्र ओपन-04 की व्यवस्था एवं रखरखाव हेतु एक अस्थाई समिति आनंदम सांस्कृतिक उत्सव समिति स्थापित है तथा उक्त अस्थाई समिति सोसायटी पंजीयक के समक्ष पंजीकृत है, परन्तु प्रमोटर द्वारा माननीय प्राधिकरण के आदेश की अवहेलना की गई है, जिसके कारण उक्त समिति को माननीय प्राधिकरण के समक्ष निष्पादन शिकायत प्रस्तुत करना पड़ा, जो माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-EXE-M-PRO-2023-01878 पक्षकार "आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित विरुद्ध मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि." दर्ज किया गया है, जो वर्तमान में माननीय प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन है। यदि आवेदक असल में निगमित निकाय प्रमोटर "गोल्ड ब्रिक्स

इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि." होते तो यह अनिवार्य है कि वह माननीय प्राधिकरण के समक्ष उक्त प्रकरण का वर्णन करते, परन्तु आवेदक शिकायत में उक्त प्रकरण का वर्णन करने में विफल हुये हैं। यदि तर्क के लिये यह मान भी लिया जाये कि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो आवेदक का यह कथन कि परियोजना की फेस-1 पूर्ण हो चुकी है, मिथ्या होने से अस्वीकार है। यदि आवेदक प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह उल्लेखनीय है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के इतने वर्षों के पश्चात् भी आवेदक द्वारा प्रमोटर और अनावेदकगण में मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 24.06.2015 एवं विक्रय विलेख की कंडिका-07 में उल्लेखित क्लब हाउस, कंडिका-10 में उल्लेखित पृथक पीने की पानी की व्यवस्था, कंडिका-10.4 में उल्लेखित सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कंडिका-10.5 में उल्लेखित ठोस अपशिष्ट निवारण की व्यवस्था, कंडिका-10.06 में उल्लेखित स्टार्म वाटर नियोजन व्यवस्था, कंडिका-10.8 में उल्लेखित डी.जी. सेट एवं अग्निशमन यंत्र आदि आज दिनांक तक स्थापित नहीं किये गये हैं और शासकीय अधिकारियों की टीम के साथ मिलीभगत करके पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि इन अनियमितताओं तथा प्रमोटर के कदाचार की कई शिकायतें व्यक्तिगत तौर पर एवं रहवासी समिति द्वारा संबंधित सक्षम अधिकारी के समक्ष की गई है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(v) के कथन मिथ्या तथा बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि आवेदक विभिन्न इकाई धारकों के साथ विभिन्न व्यक्तिगत बैठकों, टेलीफोन कॉल, पत्रों और डिमांड नोट्स के जरिये रखरखाव बकाया के भुगतान के लिये अनावेदकगण से बार-बार अनुरोध किया गया है। यह भी अस्वीकार है कि आवेदक और उसके कर्मचारी के द्वारा कई अनुस्मरण दिये जाने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। यह भी अस्वीकार है कि रखरखाव भुगतान के लिये आवेदक द्वारा अनावेदक को विभिन्न अवसरों पर कई मांग पत्र भी संबोधित किये गये हैं। यह भी अस्वीकार है कि आवेदक द्वारा प्रेषित मांग पत्रों को अनावेदकगण द्वारा गलत इरादे से नजरअंदाज कर दिये गये हैं। वास्तविकता यह है कि अनावेदकगण को न तो आवेदक से प्रमोटर निगमित निकाय से मेंटेनेंस बकाया के संबंध में कोई मांग पत्र प्राप्त हुआ है और न ही अनावेदकगण को ऐसे किसी भी मांग पत्र की जानकारी है। यह अस्वीकार है कि आवेदक और प्रमोटर निगमित निकाय द्वारा सामान्य क्षेत्रों का रखरखाव किया जा रहा है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा रखरखाव सेवाओं का आनंद लेने के बावजूद अन्य अप्रासंगिक बहाने से मेंटेनेंस बकाया के भुगतान में देरी की जा रही है। वास्तविकता यह है कि प्रमोटर से इकाई क्रय करने के दौरान अनावेदकगण द्वारा 05 वर्ष की अग्रिम मेंटेनेंस राशि कुल रूपये 3,78,000/- साथ में 18 प्रतिशत जी.एस.टी. के साथ कुल रूपये 4,42,700/- भुगतान किया गया था, परन्तु इकाई क्रय करने के पश्चात् प्रमोटर

निगमित निकाय द्वारा मेंटनेंस राशि प्राप्ति की वैध जी.एस.टी. रसीद देने में आना-कानी की गई, जिसके कारण अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा विभिन्न अवसरों पर प्रमोटर निगमित निकाय से व्यक्तिगत बैठकों, टेलीफोन कॉल, ई-मेल तथा ऑनलाईन चैट के माध्यम से 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि कुल रूपये 3,78,000/- की जी.एस.टी. रसीद की मांग की गई, परन्तु दुर्भावनाग्रस्त होने से आज दिनांक तक 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद नहीं दी गई है। यह उल्लेखित है कि दिनांक 22.04.2024 को ऑनलाईन चैट पर प्रमोटर के कर्मचारी पी. योगेश्वर राव अनावेदक क्रमांक-01 को एक सूचना भेजी थी, जिसका जवाब अनावेदक क्रमांक-01 को दिनांक 24.04.2024 को दिया गया। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद की मांग की गई तथा इकाई का क्षेत्रफल के संबंध में स्पष्टीकरण मांगा गया, परन्तु प्रमोटर और उसका कर्मचारी दुर्भावनाग्रस्त होने से अनावेदक क्रमांक-01 के संदेश का जवाब नहीं दिया गया। यह भी उल्लेखनीय है कि दिनांक 03.08.2024 को टेलीफोन कॉल के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्रमोटर के कर्मचारी पी. योगेश्वर राव से वार्तालाप की थी और 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद की मांग की गई थी, परन्तु अनावेदक क्रमांक-01 प्रमोटर के उक्त कर्मचारी से वार्तालाप से यह सुनकर आश्चर्यचकित हो गये कि प्रमोटर के पास 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद उपलब्ध नहीं है, जबकि आयकर नियमों तथा कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रमोटर निगमित निकाय को कम से कम 08 वर्षों के लिये रसीदों को संरक्षित रखना है। प्रमोटर सरेआम नियमों की अवहेलना के कारण विवश होकर अनावेदक क्रमांक-01 को सक्षम जी.एस.टी. अधिकारी के समक्ष प्रमोटर के कृत्यों की शिकायत करनी पड़ी। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो प्रमोटर द्वारा निरंतर नियमों के अनुपालन तथा दस्तावेज संरक्षित नहीं रखना एवं मेंटनेंस की रसीद अनावेदकगण को प्रदाय नहीं करने से आवेदक या प्रमोटर को मेंटनेंस बिना वैध जी.एस.टी. रसीद के अदा करना अनावेदकगण के हित में नहीं है तथा न्यायोचित न होने से अनुचित है। यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा दिनांक 24.04.2024 को प्रमोटर को एक पत्र लिखा था, जिसमें अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा इकाई ए-62 के क्षेत्रफल की अस्पष्टता को लेकर यह व्यक्त किया गया था कि प्रमोटर और अनावेदकगण के मध्य अनुबंध दिनांक 24.06.2015 में इकाई का क्षेत्रफल 3,610 वर्गफीट होना उल्लेखित है। परन्तु विक्रय विलेख में इकाई ए-62 का क्षेत्रफल 2,751 वर्गफीट उल्लेखित है तथा नगरपालिका निगम की अनुज्ञा में क्षेत्रफल 2,458 वर्गफीट होना उल्लेखित है। यदि अनुबंध में उल्लेखित क्षेत्रफल को सही माना जाये, तो मेंटनेंस रूपये 1.75/- प्रति वर्गफीट की दर से तकरीबन रूपये 6,310/- प्रतिमाह होती है। परन्तु विक्रय विलेख में उल्लेखित क्षेत्रफल 2,751 वर्गफीट को सही माना जाये, तो मेंटनेंस रूपये 1.75/- प्रति

वर्गफीट की दर से तकरीबन रूपये 4,810/- प्रतिमाह होती है। वहीं दूसरी ओर नगरपालिका निगम की अनुज्ञा में उल्लेखित क्षेत्रफल 2,458 वर्गफीट को सही माना जाये तो मेंटनेंस रूपये 1.75/- प्रति वर्गफीट की दर से तकरीबन रूपये 4,300/- प्रतिमाह होती है। क्योंकि इकाई ए-62 के क्षेत्रफल में अस्पष्टता होने से यह स्पष्ट नहीं है कि अनावेदकगण द्वारा प्रमोटर को 60 माह की अग्रिम मेंटनेंस राशि अदा की गई है या 80 माह की अग्रिम मेंटनेंस राशि। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो उनका दायित्व है कि वह इकाई ए-62 के क्षेत्रफल से संबंधित स्थिति को स्पष्ट करें। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो उनके द्वारा विक्रीत इकाई में अनियमितता और अस्पष्टता के कारण प्रमोटर को मेंटनेंस अदा करना अनावेदकगण के हित में नहीं है तथा न्यायहित में अनुचित है। यह भी उल्लेखनीय है कि भू-संपदा अधिनियम के प्रावधानों के तहत 50 प्रतिशत इकाई विक्रय होने पर अथवा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर, जो पहले हो, सामान्य क्षेत्र और मूलभूत सुविधायें रहवासी समिति को हस्तांतरित किया जाना है तथा आवेदक द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की कंडिका-11 की उप-कंडिका(क) के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र की प्राप्ति के 03 माह के भीतर अथवा 10 प्रतिशत आवासीय इकाईयों के विक्रय होने पर, जो पहले हो, रहवासी कल्याण समिति का गठन करना होगा तथा उप-कंडिका-(ख) के अनुसार रहवासी कल्याण समिति का गठन होने तक कॉलोनी का रखरखाव का दायित्व कॉलोनाईजर का होगा। परन्तु परियोजना में प्रमोटर द्वारा उक्त नियमों की अवहेलना की गई है, जिसके कारण रहवासियों द्वारा दिनांक 31.05.2022 को रहवासी समिति जो कि उक्त समिति आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित है, का पंजीयन कराया गया है। परन्तु रहवासी समिति गठित हो जाने के बावजूद भी प्रमोटर निगमित निकाय द्वारा आज दिनांक तक सामान्य क्षेत्र सुविधायें उक्त समिति को हस्तांतरित नहीं की है। यह भी उल्लेखनीय है कि यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, जिससे अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रय किया गया है, तो माननीय प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 29.12.2023 की अवहेलना करते हुये प्रमोटर द्वारा आज दिनांक तक सामान्य क्षेत्र सुविधायें रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं की है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vi) के कथन अपमानसूचक, ओछा तथा खेदजनक होने से अस्वीकार किया गया है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह अस्वीकार है कि अनावेदकगण कुछ रहवासियों के कहने पर प्रमोटर को रखरखाव देने में मना कर रहे हैं। यह उल्लेखनीय है कि अनावेदकगण पढ़े-लिखे व्यक्ति है। अनावेदक क्रमांक-01 विगत कई वर्षों से अपने व्यापार का संचालन कर रहे हैं, वहीं दूसरी ओर अनावेदक क्रमांक-02 एक घरेलू महिला है, जो अपने वैवाहिक जिम्मेदारियों के साथ साथ अपने पति अनावेदक क्रमांक-01 को व्यवसाय में मदद करती है। अनावेदकगण

मेंटनेंस के संबंध में उचित निर्णय लेने के लिये समर्थ है, परन्तु प्रमोटर द्वारा उचित एवं पर्याप्त दस्तावेज प्रदान न किये जाने के कारण अनावेदकगण प्रमोटर को मेंटनेंस की राशि देने में असमर्थ है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो माननीय प्राधिकरण को उन्हें निर्देशित करना अनिवार्य है कि वह अनावेदकगण द्वारा मांगी गई समस्त दस्तावेज प्रदान करें। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह साबित करने का भार प्रमोटर पर है, अनावेदकगण किन रहवासी के कहने पर उन्हें मेंटनेंस नहीं दे रहे हैं। वास्तविकता यह है कि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो प्रमोटर द्वारा वर्तमान शिकायत गलत नियत के कारण अनावेदकगण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। क्योंकि अनावेदक क्रमांक-01 उक्त समिति के सदस्य है और प्रमोटर के द्वारा दी गई अनियमितता पर सवाल उठा रहे हैं।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vii) के कथन भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। यह इंकार है कि अनावेदकगण द्वारा दिनांक 31.10.2023 से आज दिनांक तक का आवेदक को अदा नहीं की है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो विक्रय विलेख में उल्लेखित प्रतिमाह मेंटनेंस शुल्क अनावेदकगण को प्रमोटर को केवल 05 माह का भुगतान बकाया है, जो कि रूपये 31,500/- है तथा माननीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.12.2023 तथा भू-संपदा अधिनियम के प्रावधानों के पालन में उक्त रहवासी समिति द्वारा प्रेषित नोटिस दिनांक 12.05.2024 के माध्यम से वित्तीय वर्ष 2024-2025 यानि दिनांक 01.04.2024 से दिनांक 31.05.2024 तक एक वर्ष का अग्रिम मेंटनेंस शुल्क रूपये 75,600/- की मांग की गई थी, जो अनावेदकगण द्वारा उक्त समिति को दिनांक 12.06.2024 को अदा कर दी गई है। यह भी निरपेक्षतः से इंकार है कि परियोजना का रखरखाव आवेदक या प्रमोटर द्वारा किया जा रहा है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो वास्तविकता यह है कि प्रमोटर द्वारा परियोजना का रखरखाव बंद कर दिया गया है, जिसके कारण परियोजना के चारों ओर गंदगी फैली हुई है। यह भी उल्लेखनीय है कि परियोजना के अन्य रहवासी द्वारा जब इसकी शिकायत प्रमोटर के कर्मचारी से की गई, तो उन्हें पता चला कि प्रमोटर द्वारा मेंटनेंस कार्य बिना किसी सूचना के बंद कर दिया गया है, जिसकी आपत्ति रहवासी समिति आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित द्वारा ई-मेल दिनांक 03.06.2024 और 13.06.2024 के माध्यम से की गई है। वास्तविकता यह भी है कि रहवासियों को किसी अन्य कॉन्ट्रैक्टर के माध्यम से परियोजना की सफाई का कार्य करवाना पड़ रहा है, जिसके लिये कुछ रहवासियों द्वारा ऑनलाईन चैट पर चंदा प्रदान किये जाने का निवेदन किया जा रहा है, परन्तु इस प्रकार खराब हालात होने के बावजूद प्रमोटर द्वारा अपनी विधिक दायित्वों का पालन नहीं किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(viii) एवं 4(ix) के कथन भ्रामक तथा बनावटी होने से तथा दस्तावेज के अभाव में अस्वीकार किया गया है। आवेदक का यह कथन कि वर्तमान परियोजना एक "महापरियोजना" है, जो फेसों में विकसित हो रहे हैं, दस्तावेज के अभाव में अस्वीकार है। आवेदक का यह कथन जानकारी के अभाव में अस्वीकार है कि आवेदक को परियोजना के कुछ इकाई धारकों द्वारा बदनियत के कारण मेंटनेंस शुल्क अदा नहीं किया जा रहा है। परन्तु आवेदक का यह कथन अपमानजनक होने से अस्वीकार है कि अनावेदकगण बदनियत के कारण मेंटनेंस शुल्क अदा नहीं कर रहे हैं। यह भी अस्वीकार है कि मेंटनेंस शुल्क अदा नहीं होने से आवेदक को आर्थिक हानि पहुँच रही है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह सिद्ध करने का भार स्वयं प्रमोटर पर है कि उन्हें मेंटनेंस शुल्क अदा नहीं होने से आर्थिक हानि कैसे पहुँच रही है, जिसकी पुष्टि प्रासंगिक दस्तावेज जो कि मेंटनेंस शुल्क की जी.एस.टी. रसीदें, खाता बही, परीक्षण विवरण, वाउचर आदि है। आवेदक द्वारा प्रकरण में ऐसा कोई भी दस्तावेज प्रकरण में संलग्न नहीं किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदकगण, आवेदक को मेंटनेंस देने के लिये बाधित है। क्योंकि अनावेदकगण द्वारा 01 वर्ष का अग्रिम मेंटनेंस शुल्क रहवासी समिति को भुगतान कर दिया गया है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह उल्लेख करना आवश्यक है कि एक तरफ प्रमोटर यह कथन करते हैं कि परियोजना के रहवासी परियोजना के रखरखाव के लिये मेंटनेंस शुल्क अदा नहीं कर रहे हैं, वहीं दूसरी आरे मेंटनेंस के लिये रहवासी समिति को हस्तांतरित नहीं किया जा रहा है, जिससे यह स्पष्ट है कि आवेदक भू-संपदा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(x) के कथन भ्रामक तथा मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा मेंटनेंस शुल्क अदा किये बगैर सामान्य क्षेत्र सुविधायें का आनंद लिया जा रहा है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदकगण जान-बूझकर मेंटनेंस शुल्क अदा करने में विलंब कर रहे हैं, जिसके कारण आवेदक को माननीय प्राधिकरण के शरण में आना पड़ा है। यह अस्वीकार है कि अनावेदकगण के किसी भी कृत्य से अन्य किसी रहवासी को क्षति पहुँची है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो वास्तविकता यह है कि उक्त रहवासी समिति, जिसके सदस्य अनावेदकगण तथा परियोजना के अन्य रहवासी भी है, द्वारा सामान्य क्षेत्र सुविधायें हस्तांतरण के लिये प्रयास किया गया, जो विफल होने से माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01878 प्रस्तुत किया गया था, उसी से दुर्भावनाग्रस्त होकर आवेदक द्वारा वर्तमान शिकायत माननीय प्राधिकरण के समक्ष अनावेदकगण को परेशान करने के लिये प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ix) एवं 4(xii) के कथन भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। शिकायत पत्र में उल्लेखित धारा-19(6) और धारा-19(7) भू-संपदा अधिनियम के प्रावधान होने से स्वीकार है, परन्तु यह अस्वीकार है कि प्रकरण में कुछ इकाई धारक अनावेदकगण की तरह मेंटनेंस का बकाया आवेदक को अदा नहीं कर रहे हैं, जिस कारणवश आवेदक को माननीय प्राधिकरण की शरण में आने का अधिकार है। यह आवेदक ही प्रमोटर है तो आवेदक द्वारा केवल माननीय प्राधिकरण के समक्ष भूमिका बनाने हेतु मिथ्या कथन का सहारा लिया जा रहा है कि परियोजना एक महापरियोजना, जिसके रखरखाव हेतु मेंटनेंस शुल्क नहीं मिलने से आवेदक को आर्थिक क्षति पहुँच रही है। परन्तु जवाब की कंडिका-03 में उल्लेखित कारणों व स्पष्टीकरण तथा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग का स्वीकृति अभिन्यास, कॉलोनी विकास अनुमति पत्र दिनांक 25.09.2009 और अनुमति पत्र दिनांक 30.09.2009 तथा संशोधित अनुज्ञा दिनांक 05.01.2015 एवं माननीय प्राधिकरण से प्राप्त जवाबी पत्र दिनांक 08.07.2023 के प्रकाश में यह सिद्ध होता है कि वर्तमान परियोजना एक पृथक परियोजना है, न कि महापरियोजना। जैसा आवेदक द्वारा कथन किया जा रहा है। यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में किसी भी इकाई धारक का नाम संयोजित नहीं किया गया है, जिससे यह सिद्ध हो सके कि परियोजना के किस अन्य इकाई धारक द्वारा अनावेदकगण की तरह मेंटनेंस अदा नहीं किया जा रहा है। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह अस्वीकार है कि अनावेदकगण आवेदक को मेंटनेंस बकाया साथ-साथ ब्याज देने के लिये बाध्य है। क्योंकि यदि अनावेदकगण को आवेदक को मेंटनेंस शुल्क देना बकाया है, तो अनावेदकगण की मेंटनेंस शुल्क अदा नहीं कर पानी की असमर्थता का कारण आवेदक का कदाचार है। क्योंकि आज दिनांक तक आवेदक द्वारा अनावेदक को इकाई ए-63 के मेंटनेंस शुल्क के 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की जी.एस.टी. रसीद तथा इकाई के क्षेत्रफल के संबंध में चाही गई स्पष्टीकरण प्रदान नहीं की जा रही है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xiii) एवं 4(xiv) के कथन मिथ्या और भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xv), 4(xvi) एवं 4(xvii) के कथन भ्रामक और मनगढ़ंत होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार है कि अनावेदकगण के कृत्यों से आवेदक को कोई आर्थिक क्षति और मानसिक पीड़ा पहुँची है। यह भी आश्चर्य की बात है कि एक तरफ आवेदक यह कहते हैं कि उनको परियोजना के अन्य रहवासियों की वजह से भी कारण आर्थिक क्षति पहुँच रही है, वहीं दूसरी ओर आवेदक कंडिका में अनावेदकगण के विरुद्ध अनुतोष की मांग की गई है तथा अनुतोष की प्राप्ति के लिये आवेदक द्वारा कोई भी प्रासंगिक दस्तावेज माननीय

प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये हैं, जिससे यह सिद्ध हो सके कि आवेदक को कोई आर्थिक क्षति या मानसिक पीड़ा पहुँची है, इसलिये आवेदक अनावेदकगण से क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि जवाब की कंडिका-2 की विषयवस्तु तुच्छ एवं स्वरूप में आधारहीन होने से अस्वीकार है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा एक तरफ आवेदक के प्राधिकार को प्रश्नगत करता है तथा दूसरी तरफ आवेदक के साथ निष्पादित दस्तावेजों को प्रकरण के समर्थन में संलग्न किया गया है, जिससे यह तथ्य प्रमाणित होता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रमोटर स्वीकार करता है, जिसके लिये प्रत्यक्ष है और स्वीकृत रूप से 5 वर्ष का अग्रिम मेंटनेंस पूर्व में भुगतान कर चुका है तथा आवेदक का प्राधिकार केवल प्रस्तुत कार्यवाही को विलंब करने को घोर निराशा के साथ प्रश्नगत किया जा रहा है। आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रमोटर के रूप में विधिवत पंजीकृत किया गया है और प्रश्नगत प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण के समक्ष भू-संपदा प्रोजेक्ट के रूप में फेसों में विधिवत् पंजीकृत है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-3 की विषयवस्तु काल्पनिक, भ्रामक तथा स्वरूप में कपटयुक्त होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा असत्य और काल्पनिक अभिकथनों को कर रहा है, जो स्वतः अभिलेखों से असत्य है। प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01878 में माननीय प्राधिकरण का आदेश स्वतः प्रश्नगत प्रोजेक्ट का क्षेत्र एवं विद्यमान ले-आउट को स्पष्ट करता है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा न केवल असत्य अभिकथनों को किया गया है। जबकि माननीय प्राधिकरण के समक्ष बहुत महत्वपूर्ण तथ्य को भी छिपा दिया गया है। प्रोजेक्ट के विशिष्टियों में और विवरणों के संबंध में जो विशिष्ट भाग के आबंटितियों के सोसायटी तथा प्रमोटर के मध्य निष्पादित हस्तांतरण विलेख तथा समझौता पत्र से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 स्वतः उक्त सोसायटी के प्राधिकृत प्रतिनिधि के रूप में कार्य करते हुये हस्ताक्षरकर्ता के रूप में स्वीकार किया गया है। उक्त समझौता विलेख तथा हस्तांतरण विलेख प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01878 में दिये गये आदेश का भाग है तथा वह अनावेदक के स्वतः घोषणा के अनुसार उक्त सोसायटी के सभी सदस्यों पर आबद्धकारी है, इसलिये अनावेदक द्वारा उसके संबंध में कोई विवाद खड़ा करने में विबंधित है। इसके अतिरिक्त पत्र दिनांक 08.07.2023 में अनावेदक द्वारा किये गये अभिकथन अभिलेख फलक से ही मिथ्या है। अनावेदक द्वारा किये गये प्रस्तुत अभिलेख में होने से कोई आगे उत्तर देने की आवश्यकता नहीं है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-4 की विषयवस्तु निरर्थक, तुच्छ एवं स्वरूप में आधारहीन होने

से अस्वीकार किया गया है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के अनुशीलन के लिये अपना निगमन प्रमाण पत्र पूर्व ही संलग्न कर चुका है। इस तथ्य के बावजूद अनावेदकगण निरर्थक आधारों पर वर्तमान कार्यवाही को असफल तथा विलंबित करने का निराशाजनक इरादा रखता है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-5 की विषयवस्तु चयनात्मक, भ्रामक एवं धोखा देने वाली प्रकृति होने के कारण अस्वीकार किया गया है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा वर्तमान कार्यवाही में विलंब करके और उसे विफल करके आवेदक उसके उचित रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने के एकमात्र दुर्भावनापूर्वक इरादे से मामले को उलझाया है। अनावेदकगण की स्पष्टता के लिये रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-03 का उल्लेख करना उचित है, जिसमें स्पष्ट रूप से अनिवार्य है कि जब भी परियोजना को विभिन्न फेसों में पंजीकृत किया जा रहा है, तो उसे माननीय प्राधिकरण के समक्ष अलग से पंजीकृत किया जायेगा। क्योंकि मेगा प्रोजेक्ट “आनंदम वर्ल्ड सिटी” को विभिन्न फेसों में विकसित किया जा रहा है, परन्तु यह दुर्भावनापूर्ण है कि अनावेदक आवेदक को उचित रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के अपने कानूनी दायित्व से बचने के एकमात्र उद्देश्य से माननीय प्राधिकरण को गुमराह कर रहे हैं।

आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-6 की विषयवस्तु भ्रामक, धोखा देने वाली एवं निराधार प्रकृति होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को डाक के माध्यम से विभिन्न मांग पत्र भेजे गये हैं, जिन्हें शिकायत के साथ ही संलग्न किया गया है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक 5 वर्षों के अग्रिम भरण पोषण की जी.एस.टी. कर रसीद का संबंध है। अनावेदक द्वारा यह साबित करने में बुरी तरह विफल रहे हैं कि अनावेदक द्वारा आवेदक के कथनों का कोई संबंध नहीं है। इसके अतिरिक्त तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा 5 वर्षों का अग्रिम भरण पोषण भुगतान किया गया है, जो कि अनावेदक के पंजीकृत विक्रय विलेख में उप-पंजीयक, रायपुर के समर्थन के साथ उल्लेखित है और इसकी उपस्थिति और कब्ज में, अग्रिम भरण-पोषण की जी.एस.टी. कर रसीद की मांग का कोई मतलब नहीं है और अनावेदक की एकमात्र दुर्भावनापूर्ण मंशा है कि शिकायकर्ता को प्रतिवादियों द्वारा हर समय अनावश्यक रूप से परेशान किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदक का कथन है कि यदि अनावेदक को वास्तव में अपने कब्जे वाले विला के क्षेत्र के बारे में इतनी चिंता होती, तो वह माननीय प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दर्ज कराते ओर सरमे की अनुपस्थिति की स्थिति में यह स्पष्ट हो जाता है कि विला के क्षेत्र में संबंधित कोई भी विवाद नहीं हुआ है और अनावेदक इसके बारे में लापरवाह है। इसके अतिरिक्त अनावेदक निर्मित विला के क्षेत्र से संबंधित नगर निगम के प्रमाण पत्र को रिकार्ड पर लाने में बुरी तरह विफल रहे हैं, जो अनावेदक के दावों को और भी अधिक

नकारता है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक रखरखाव के भुगतान का सवाल है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब की पैरा-2 में स्वयं स्वीकार किया गया है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को 5 साल के लिये अग्रिम रखरखाव का भुगतान किया गया है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-7 की विषयवस्तु आधारहीन, तुच्छ एवं अप्रासंगिक होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। तथ्य यह है कि अनावेदक द्वारा पार्टियों के मध्य निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख में शामिल बुकिंग की शर्तों को स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है और इसके बारे में पूरी तरह से अवगत होने के बावजूद अनावेदक जान-बूझकर अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने के लिये दुर्भावनापूर्वक इरादे से माननीय प्राधिकरण के समक्ष तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत कर रहे हैं। पंजीकृत विक्रय विलेख की शर्तें जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा रखरखाव शुल्क 6,300/- रुपये प्रतिमाह की दर से देय होगा, फिर भी अनावेदक इसमें विलंब कर रहे हैं और बिना किसी कारण के माननीय प्राधिकरण को गुमराह कर रहे हैं। इसके अतिरिक्त इस तथ्य का उल्लेख करना भी उचित है कि रेरा अधिनियम, 2016 कहीं भी प्रमोटर को आबंटिती को लेखा परीक्षित रखरखाव खाते प्रदान करने के लिये बाध्य नहीं करता है और पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से रखरखाव के लिये रुपये 6,300/- प्रतिमाह का भुगतान करने के लिये सहमत होने के बावजूद अनावश्यक रूप से विलंब कर रहे हैं और अनुचित मांगों के साथ टाल रहे हैं। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-8 की विषयवस्तु मिथ्या, दुर्भावनापूर्ण एवं धोखा देने वाली के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक का कथन है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.12.2023 के उक्त आदेश के साथ संलग्न हस्ताक्षरित हस्तांतरण विलेख के साथ पढ़ने और समझने की आवश्यकता है और इसे पंजीकृत नहीं किया गया है। क्योंकि आबंटितियों की संबंधित सोसायटी इसके नियमों और शर्तों का पालन नहीं कर रहे हैं और जिसके अनुपालन के लिये आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष निष्पादन याचिका भी प्रस्तुत की गई है। परन्तु माननीय प्राधिकरण के वेबपोर्टल के सॉफ्टवेय में गड़बड़ी के कारण इसे सूचीबद्ध नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त उक्त हस्तांतरण विलेख अभी तक पंजीकृत नहीं हुआ है, इसलिये आबंटितियों का संघ संबंधित परियोजना को बनाये नहीं रख सकता है और यही कारण है कि आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के तहत अनिवार्य रूप से आज तक उक्त परियोजना को बनाये रख रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा अपने उत्तर के पूर्व के अनुच्छेदों में आवेदक को देय रखरखाव की राशि के संबंध में भ्रम पैदा करने की कोशिश की गई है। जबकि अनावेदक द्वारा अपने उत्तर के इस अनुच्छेद में रखरखाव की राशि 6,300/- रुपये प्रतिमाह बताई गई है। इसके अतिरिक्त हस्ताक्षरित हस्तांतरण विलेख के अनुसार आबंटिती की एसोसियेशन के सदस्य संबंधित विक्रय विलेखों के अनुसार आवेदक को रखरखाव शुल्क रुपये

6,300/- का भुगतान करने के लिये बाध्य है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-9 की विषयवस्तु को तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत करने धोखा देने तथा दुर्भावनापूर्ण प्रकृति होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक का कथन है कि आवेदक को भरण पोषण शुल्क का भुगतान न करना एक "स्वीकृत तथ्य" है। जैसा कि अनावेदक द्वारा अपनी दलीलों में कहा गया है। भारतीय साक्ष्य संहिता, 2023 के अनुसार और इसके लिये किसी भी तरह के सबूत की आवश्यकता नहीं है। जहाँ तक आवेदक को हुये नुकसान का सवाल है। अनावेदक द्वारा स्वीकार किये गये तथ्य से यह भी स्थापित होता है कि अनावेदक द्वारा भरण पोषण शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है। आवेदक को यह साबित करने का भार अनावेदक पर है कि आवेदक को कोई नुकसान नहीं हो रहा है, जिसे साबित करने में अनावेदक बुरी तरह विफल रहे हैं। इसके अतिरिक्त परियोजना का रखरखाव आवेदक द्वारा किया जा रहा है, न कि आबंटितियों के संघ द्वारा। क्योंकि संघ द्वारा अपेक्षित अग्रिम मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं करने के कारण हस्तांतरण विलेख अभी भी पंजीकृत नहीं हुआ है, जो इसके प्रभावी होने के लिये एक पूर्व शर्त थी, इसलिये अनावेदक को आबंटितियों के संघ को निधियों के हस्तांतरण से भी कोई मदद नहीं मिलती है। इस तथ्य की तो बात ही छोड़िये कि अनावेदक द्वारा एक वर्ष का अग्रिम भुगतान रूपये 6,300/- प्रतिमाह आबंटितियों के संघ को हस्तांतरित कर दिया गया है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-10 की विषयवस्तु भ्रामक, छलपूर्ण मनगढ़ंत और असत्य होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा आबंटितियों से उचित रखरखाव बकाया वसूलने के लिये रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत कानूनी अधिकार का प्रयोग कर रहा है और दुर्भावनापूर्ण और बदला लेने वाला नहीं कहा जा सकता है। सिविल प्रकिया संहिता, 1908 की धारा-11 में उल्लेखित Res Judicata के सिद्धांतों के अनुसार बार-बार एक ही मुद्दे को उठाने से रोक दिया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक यह साबित करने में बुरी तरह विफल रहे हैं कि अनावेदक के बच्चों को परियोजना की सुविधाओं और सुख-सुविधाओं का आनंद लेने से वंचित किया गया था। क्योंकि यह केवल एक कथन और अफवाह है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-11 की विषयवस्तु गलत, दुर्भावनापूर्ण एवं भ्रामक प्रकृति होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक का कथन है कि आबंटितियों का संगठन अर्थात् आनंदम विला आवासीय सहकारी समिति मर्यादित, जिसके अनावेदक भी सदस्य है। पूर्व ही इस तथ्य से सहमत और स्वीकार कर चुका है कि वर्तमान परियोजना एक "आनंदम वर्ल्ड सिटी" है और हस्ताक्षरित हस्तांतरण विलेख के माध्यम से लगभग 71 हेक्टेयर में फैली हुई है, जिसे माननीय प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.12.2023 के अंतिम आदेश के साथ संलग्न किया गया है, इसलिये परियोजना के आकार और चरण-वार विकास से संबंधित कोई प्रश्न

माननीय प्राधिकरण के समक्ष नहीं है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक शिकायत में अन्य आबंटितियों के नाम शामिल करने का संबंध है, यह अनावेदक के लिये चिंता का विषय नहीं है। क्योंकि शिकायत कार्यवाही के आवश्यक पक्ष अर्थात् अनावेदकगण के विरुद्ध उचित शिकायत प्रस्तुत करने का अधिकार है। इसलिये स्पष्ट हो जाता है कि अनावेदकगण द्वारा शिकायत को रखरखाव के भुगतान से बचने के कारण दुर्भावनापूर्ण इरादे से जान-बूझकर माननीय प्राधिकरण को गुमराह किया गया है, जिसके कारण शिकायत को माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमति दी जानी चाहिये। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-12 की विषयवस्तु तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत करने, मनगढ़ंत, काल्पनिक एवं विरोधाभासी होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-13 की विषयवस्तु अस्पष्ट, मनमानी और फर्जी प्रकृति होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा यह स्वीकार करना कि वह आवेदक को उचित भरण-पोषण शुल्क का भुगतान नहीं कर रहे हैं। अपने आप में यह तथ्य साबित करने के लिये पर्याप्त है कि अनावेदकगण द्वारा कानून की प्रक्रिया का सरासर दुरुपयोग करने के कारण आवेदक को मानसिक और वित्तीय पीड़ा हुई है। इसके अतिरिक्त परियोजना के प्रत्येक आबंटिती के लिये कार्यवाही का कारण और भरण-पोषण राशि की वसूली अलग-अलग है, इसलिये अनावेदक को ही इस कार्यवाही में पक्ष बनाया गया है, परन्तु यह उल्लेख करना उचित है कि आवेदक भविष्य में अन्य आबंटितियों के विरुद्ध उचित शिकायत प्रस्तुत करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। आवेदक द्वारा जवाब की कंडिका-14 की विषयवस्तु कानून के प्रावधानों के विपरीत होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। आवेदक द्वारा बहुत विनम्रता से माननीय प्राधिकरण के समक्ष मामला प्रस्तुत किया गया है और संक्षेप में कहा गया है कि अनावेदकगण द्वारा स्वीकार किया गया है कि जान-बूझकर आवेदक को भरण-पोषण की राशि का भुगतान करने से बच रहे हैं। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा अपने उत्तर की पैरा-2 और पैरा-8 में उल्लेखित दलीलों के आधार पर यह भी सहमति व्यक्त की गई है कि कानूनी रूप से आवेदक को भरण-पोषण के रूप में रुपये 6,300/- प्रतिमाह भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त अनावेदक अपने मामले को साबित करने के लिये एक रत्ती भर भी सबूत पेश करने में बुरी तरह विफल रहे हैं और अपने स्वयं के कृत्यों और मामले के विरोधाभासी बयान दिये गये हैं। आवेदक द्वारा मांगी गई राहत को माननीय प्राधिकरण द्वारा न्यायहित में अनुमति दी जाये।

5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, 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 क्षेत्राधिकार 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।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है? के विनिश्चयन का आधार :-** "आनंदम वर्ल्ड सिटी" रेरा के अंतर्गत एक रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA220618000264 है, आवेदक उक्त प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा ए-62 दिनांक 27.06.2017 को विक्रय विलेख द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार अनावेदक की ओर से प्राप्त नहीं होने के कारण अधिनियम की धारा-31 के अधीन शिकायत पत्र प्रस्तुत किया गया है, स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य अनुरक्षण प्रभार के भुगतान के संदर्भ में विवाद की स्थिति है अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं प्रस्तुत आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

यद्यपि अनावेदक द्वारा तर्क एवं जवाब में प्रतिवाद किया गया है, कि प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार नहीं है कि कंपनी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत एक निगमित निकाय है, परन्तु अपनी निगमन से संबंधित कोई भी दस्तावेज शिकायत में संलग्न नहीं किया गया है। इन परिस्थिति में निगमन संबंधित दस्तावेज के अभाव में इस बात की पुष्टि नहीं की जा सकती है कि आवेदक वही निगमित निकाय है, जिससे अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रय किया गया है तथा जिसको पूर्व में रखरखाव हेतु पांच वर्ष की अग्रिम राशि प्रदान की गई है। उपरोक्त कारणवश आवेदक द्वारा दर्शाया गया अधिकृत प्रतिनिधि दर्शन हेतु संलग्न दस्तावेज निरर्थक तथा अस्वीकार है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ii) के कथन मिथ्या तथा बनावटी होने से एवं दस्तावेज के अभाव में अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा अपने शिकायत पत्र में वर्णित रूपये 71.609 हेक्टेयर क्षेत्रफल की महा परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी" से संबंधित कोई दस्तावेज नहीं होने से इस कथन की पुष्टि नहीं जा सकती कि कथित महा-परियोजना वहीं परियोजना है, जिसमें अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रय किया गया है। शिकायत पत्र में उल्लेखित अभिकथनों को प्रमाणित करने का भार स्वयं आवेदक पर है, परन्तु आवेदक अपने अभिकथनों को प्रमाणित करने में विफल है। अनावेदकगण द्वारा इकाई क्रमांक-ए-63 जिस परियोजना में स्थित है, उसका विस्तृत विवरण निम्नलिखित है। अनावेदकगण द्वारा जिस परियोजना में इकाई क्रय किया गया है, उसकी स्वीकृति संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग की स्वीकृति अभिन्यास

दिनांक 03.09.2009 की रकबा-28.837 हेक्टेयर के लिये भूखण्डीय आवासीय उपयोग हेतु प्राप्त हुई है। उस स्थिति में प्रमोटर के स्वामित्व में कुल भूमि क्षेत्रफल 68.909 हेक्टेयर होना दर्शाया गया था, न कि 71.609 हेक्टेयर जैसा कि मिथ्या कथन इस कंडिका में आवेदक द्वारा किया जा रहा है। तदुपरांत नगरपालिक निगम से नगर तथा ग्राम निवेश विभाग स्वीकृत अभिन्यास दिनांक 03.09.2009 के आधार पर कॉलोनी विकास अनुमति पत्र दिनांक 25.09.2009 और अनुमति पत्र दिनांक 30.09.2009 प्राप्त की गई। तत्पश्चात् दिनांक 05.01.2015 को स्वीकृति क्रमांक-214 नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से संशोधित अनुज्ञा प्राप्त की गई। संशोधित अनुज्ञा का क्षेत्रफल भी 28.837 हेक्टेयर है। वर्ष 2019 के वर्णित संशोधन की स्वीकृति प्रमोटर द्वारा अनावेदकगण से नहीं ली गई, न ही उसकी जानकारी अनावेदकगण को है। इस कंडिका फेस-2 से अनावेदकगण का कोई सरोकार नहीं है और इसका वर्णन प्रासंगिक है। प्रमोटर निगमित निकाय मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. द्वारा माननीय प्राधिकरण में दो परियोजना पंजीकृत करवाई है, जिसका विवरण निम्नलिखित है:-

1. परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1" जिसकी अनुज्ञा दिनांक 03.09.2009 है, को प्रमोटर द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष 04 अवस्थान क्रमों में विभक्त कर पंजीकृत करवाया गया है, जो निम्नलिखित है :-

अ. अलाया प्लॉट्स PCGRERA220618000298

ब. अलाया विलास PCGRERA220618000268

स. आर्शिया (एम-02) और मिराया (एम-03) PCGRERA230718000620

द. कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स (सी-1) PCGRERA180718000611

2. परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-2" जिसकी अनुज्ञा दिनांक 11.05.2012 है, को प्रमोटर द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष 02 अवस्थान क्रमों में विभक्त कर पंजीकृत करवाया गया है, जो निम्नलिखित है :-

अ. आस्था अपार्टमेंट (एम-07) PCGRERA160718000552

ब. आनंदा प्लॉट्स PCGRERA250821001250

प्राधिकरण के रजिस्ट्रार महोदया के समक्ष उक्त परियोजना के एक अन्य रहवासी डॉ. रवि मलिक के द्वारा पत्र दिनांक 10.05.2023 के जवाबी पत्र दिनांक 08.07.2023 से स्पष्ट है कि आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1 और आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-2 पृथक परियोजना है, न ही अवस्थान क्रम जैसा कि इनके नाम निरूपित करते हैं, जो जान-बूझकर बदनीयत से भ्रमित करने के लिये रखे गये हैं। प्राधिकरण के रजिस्ट्रार महोदया द्वारा जारी पत्र के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि माननीय प्राधिकरण में अवस्थान क्रम को उपक्रमों में विभक्त करने का कोई प्रावधान

नहीं है। उपरोक्त कारणवश अनावेदकगण केवल 28.837 हेक्टेयर की परियोजना जिसका नाम आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1 रखा गया है और जिसकी नगर तथा ग्राम निवेश विभाग अनुज्ञा क्रमांक-5656 है, तक ही अपने आप को सीमित रखेगा।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(iii) के कथन अस्पष्ट एवं अप्रमाणित होने से अस्वीकार किया गया है। यह इंकार है कि अनावेदकगण द्वारा आवेदक से विक्रय विलेख दिनांक 29.06.2017 के माध्यम से इकाई क्रमांक-ए-63 "आनंदम वर्ल्ड सिटी" में क्रय किया गया है। वास्तविकता है कि अनावेदकगण द्वारा प्रमोटर मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. जिसका सी.आई.एन. U70101CT2007PT020266 है, से विक्रय विलेख दिनांक 29.06.2017 के माध्यम से इकाई क्रमांक-ए-63 क्रय किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि शिकायत में आवेदक द्वारा अपने निगमित निकाय होने के संदर्भ में कोई भी दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि आवेदक ही प्रमोटर मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. है, जिससे अनावेदकगण ने इकाई क्रय किया गया है।

अनावेदक का उक्त जवाब एवं तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि अनावेदक द्वारा प्रतिफल का भुगतान करने के उपरांत रजिस्टर्ड विक्रय विलेख भू-संपदा ए-63 को क्रय किया गया है तथा पाँच वर्ष के लिये अनुरक्षण अग्रिम दिया जाना स्वतः स्वीकार किया गया है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02** क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?के विनिश्चयन का आधार :- अनावेदक द्वारा यह स्वतः स्वीकार किया गया है, कि आज दिनांक तक सामान्य क्षेत्र सुविधाएँ आनंदम विला सहकारी सोसायटी मर्यादित को हस्तांतरित नहीं की गई है, रहवासी संघ की आनंदम विला सहकारी सोसायटी प्रोजेक्ट हस्तांतरित के लिये प्राधिकरण के समक्ष वाद क्रमांक-M-PRO-2023-01878 प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा दो माह के भीतर सामान्य क्षेत्र सुविधाएँ समिति को हस्तांतरित करने का आदेश दिया गया था, जिसकी अवहेलना अनावेदक द्वारा की गई, जिसके लिये प्राधिकरण के समक्ष निष्पादन प्रकरण क्रमांक-EXE-M-PRO-2023-01878 दर्ज है व विचाराधीन है। अनावेदक की उक्त स्वीकृति से स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट का हस्तांतरण अभी तक रहवासी की सहकारी समिति को नहीं हुआ है, अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा। उक्त प्रावधान के अधीन अनुरक्षण का दायित्व अभी भी आवेदक के ऊपर में है और उसके लिये वह युक्तियुक्त प्रभार आबंटिती के ऊपर अधिरोपित कर सकता है,

जिसका भुगतान नहीं किये जाने पर शिकायत प्रस्तुत करने का समुचित कारण विद्यमान है, यह अनुरक्षण प्रभार दिनांक 31.10.2023 से दिनांक 31.03.2024 के मध्य का है व उक्त प्रभार के लिये जी.एस.टी. दिनांक 01.04.2024 से दिनांक 30.06.2024 के मध्य की माँग की गई है, जिससे स्पष्ट है कि काल सीमा अधिनियम 1963 के अधीन प्रस्तुत शिकायत समय-सीमा के भीतर है।

8. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 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। के विनिश्चयन का आधार :- अनावेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है कि आज दिनांक तक प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासियों की सहकारी समिती को नहीं हुआ है, इस निमित्त पूर्व में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का निष्पादन प्रकरण विचाराधीन है एवं प्रक्रिया में है, अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन जब तक प्रोजेक्ट समिती को हस्तांतरित न हो जाए। अनुरक्षण का दायित्व संप्रवर्तक का है और इसके लिये युक्तियुक्त प्रभार प्राप्त करना आवेदक/संप्रवर्तक का अधिकार एवं कर्तव्य है। अतः आवेदक अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार नहीं है कि यदि आवेदक प्रमोटर निगमित निकाय है, तो यह उल्लेखनीय है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के इतने वर्षों के पश्चात् भी आवेदक द्वारा प्रमोटर और अनावेदकगण में मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 24.06.2015 एवं विक्रय विलेख की कंडिका-07 में उल्लेखित क्लब हाउस, कंडिका-10 में उल्लेखित पृथक पीने की पानी की व्यवस्था, कंडिका-10.4 में उल्लेखित सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कंडिका-10.5 में उल्लेखित ठोस अपशिष्ट निवारण की व्यवस्था, कंडिका-10.06 में उल्लेखित स्टार्म वाटर नियोजन व्यवस्था, कंडिका-10.8 में उल्लेखित डी.जी. सेट एवं अग्निशमन यंत्र आदि आज दिनांक तक स्थापित नहीं किये गये हैं और शासकीय अधिकारियों की टीम के साथ मिलीभगत करके पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि इन अनियमितताओं तथा प्रमोटर के कदाचार की कई शिकायतें व्यक्तिगत तौर पर एवं रहवासी समिति द्वारा संबंधित सक्षम अधिकारी के समक्ष की गई है।

अनावेदक कतिपय सुविधाएँ प्राप्त नहीं होने के संदर्भ में संतुष्ट नहीं है, तत्संबंध में अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण के समक्ष पृथक से प्रस्तुत कर सकता है। किंतु अनुरक्षण प्रभार भुगतान से मनाही नहीं कर सकता है, अधिनियम की धारा-19(6)(7) के अधीन अनुरक्षण प्रभार में विलंब के लिये ब्याज भुगतान करने का उत्तरदायी है।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदकगण को न तो आवेदक से प्रमोटर निगमित निकाय से मेंटनेंस बकाया के संबंध में कोई मांग पत्र प्राप्त हुआ है और न ही अनावेदकगण को ऐसे किसी भी मांग पत्र की जानकारी है। यह अस्वीकार है कि आवेदक और प्रमोटर निगमित निकाय द्वारा सामान्य क्षेत्रों का रखरखाव किया जा रहा है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदकगण द्वारा रखरखाव सेवाओं का आनंद लेने के बावजूद अन्य अप्रासंगिक बहाने से मेंटनेंस बकाया के भुगतान में देरी की जा रही है। वास्तविकता यह है कि प्रमोटर से इकाई क्रय करने के दौरान अनावेदकगण द्वारा 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि कुल रूपये 3,78,000/- साथ में 18 प्रतिशत जी.एस.टी. के साथ कुल रूपये 4,42,700/- भुगतान किया गया था, परन्तु इकाई क्रय करने के पश्चात् प्रमोटर निगमित निकाय द्वारा मेंटनेंस राशि प्राप्ति की वैध जी.एस.टी. रसीद देने में आना-कानी की गई, जिसके कारण अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा विभिन्न अवसरों पर प्रमोटर निगमित निकाय से व्यक्तिगत बैठकों, टेलीफोन कॉल, ई-मेल तथा ऑनलाईन चैट के माध्यम से 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि कुल रूपये 3,78,000/- की जी.एस.टी. रसीद की मांग की गई, परन्तु दुर्भावनाग्रस्त होने से आज दिनांक तक 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद नहीं दी गई है। यह उल्लेखित है कि दिनांक 22.04.2024 को ऑनलाईन चैट पर प्रमोटर के कर्मचारी पी. योगेश्वर राव अनावेदक क्रमांक-01 को एक सूचना भेजी थी, जिसका जवाब अनावेदक क्रमांक-01 को दिनांक 24.04.2024 को दिया गया। अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद की मांग की गई तथा इकाई का क्षेत्रफल के संबंध में स्पष्टीकरण मांगा गया, परन्तु प्रमोटर और उसका कर्मचारी दुर्भावनाग्रस्त होने से अनावेदक क्रमांक-01 के संदेश का जवाब नहीं दिया गया। यह भी उल्लेखनीय है कि दिनांक 03.08.2024 को टेलीफोन कॉल के माध्यम से अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा प्रमोटर के कर्मचारी पी. योगेश्वर राव से वार्तालाप की थी और 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद की मांग की गई थी, परन्तु अनावेदक क्रमांक-01 प्रमोटर के उक्त कर्मचारी से वार्तालाप से यह सुनकर आश्चर्यचकित हो गये कि प्रमोटर के पास 05 वर्ष की अग्रिम मेंटनेंस राशि की रसीद उपलब्ध नहीं है, जबकि आयकर नियमों तथा कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत प्रमोटर निगमित निकाय को कम से कम 08 वर्षों के लिये रसीदों को संरक्षित रखना है। प्रमोटर सरेआम नियमों की अवहेलना के कारण विवश होकर अनावेदक क्रमांक-01 को सक्षम जी.एस.टी. अधिकारी के समक्ष प्रमोटर के कृत्यों की शिकायत करनी पड़ी। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो प्रमोटर द्वारा निरंतर नियमों के अनुपालन तथा दस्तावेज संरक्षित नहीं रखना एवं मेंटनेंस की रसीद अनावेदकगण को प्रदाय नहीं करने से आवेदक या प्रमोटर को मेंटनेंस

बिना वैध जी.एस.टी. रसीद के अदा करना अनावेदकगण के हित में नहीं है तथा न्यायोचित न होने से अनुचित है।

अनावेदक का उक्त तर्क एवं जवाब मान्य योग्य नहीं है, यदि अनावेदक से आवेदक द्वारा जी.एस.टी. मद में राशि ली गई है एवं आवेदक द्वारा जी.एस.टी. मद में उक्त राशि जमा नहीं की गई है अनावेदक द्वारा जी.एस.टी. प्राधिकारी को शिकायत की जा सकती है और अनावेदक द्वारा यह शिकायत किया जाना कथन भी किया गया है, किंतु उक्त कारण से अनावेदक को अनुरक्षण प्रभार एवं उस पर लगने वाले जी.एस.टी. की राशि भुगतान करने से छूट प्राप्त नहीं हो जाती है।

अनावेदक का जवाब एवं तर्क है, कि अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा दिनांक 24.04.2024 को प्रमोटर को एक पत्र लिखा था, जिसमें अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा इकाई ए-62 के क्षेत्रफल की अस्पष्टता को लेकर यह व्यक्त किया गया था कि प्रमोटर और अनावेदकगण के मध्य अनुबंध दिनांक 24.06.2015 में इकाई का क्षेत्रफल 3,610 वर्गफीट होना उल्लेखित है। परन्तु विक्रय विलेख में इकाई ए-63 का क्षेत्रफल 2,751 वर्गफीट उल्लेखित है तथा नगरपालिका निगम की अनुज्ञा में क्षेत्रफल 2,458 वर्गफीट होना उल्लेखित है। यदि अनुबंध में उल्लेखित क्षेत्रफल को सही माना जाये, तो मेंटनेंस रूपये 1.75/- प्रति वर्गफीट की दर से तकरीबन रूपये 6,310/- प्रतिमाह होती है। परन्तु विक्रय विलेख में उल्लेखित क्षेत्रफल 2,751 वर्गफीट को सही माना जाये, तो मेंटनेंस रूपये 1.75/- प्रति वर्गफीट की दर से तकरीबन रूपये 4,810/- प्रतिमाह होती है। वहीं दूसरी ओर नगरपालिका निगम की अनुज्ञा में उल्लेखित क्षेत्रफल 2,458 वर्गफीट को सही माना जाये तो मेंटनेंस रूपये 1.75/- प्रति वर्गफीट की दर से तकरीबन रूपये 4,300/- प्रतिमाह होती है। क्योंकि इकाई ए-63 के क्षेत्रफल में अस्पष्टता होने से यह स्पष्ट नहीं है कि अनावेदकगण द्वारा प्रमोटर को 60 माह की अग्रिम मेंटनेंस राशि अदा की गई है या 80 माह की अग्रिम मेंटनेंस राशि। यदि आवेदक ही प्रमोटर निगमित निकाय है, तो उनका दायित्व है कि वह इकाई ए-62 के क्षेत्रफल से संबंधित स्थिति को स्पष्ट करें।

अनावेदक का उक्त तर्क स्वीकार एवं मान्य योग्य नहीं है, क्योंकि विक्रय विलेख में जो कि विधि द्वारा पंजीकृत दस्तावेज है, के शेड्यूल 01 में @6300 प्रतिमाह का उल्लेख है। जिस मद में विधिवत् पंजीकृत दस्तावेज में विशिष्ट रूप से स्पष्ट उल्लेख हो उससे हटकर कोई अनुमान अथवा निवर्चन किया जाना उचित नहीं है। अतः अनावेदक का तर्क स्वीकार एवं मान्य योग्य नहीं है।

अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि 31 अक्टूबर, 2023 से चूँकि अनावेदक द्वारा सोसायटी को अनुरक्षण की राशि का भुगतान कर दिया गया है अतः उक्त राशि संप्रवर्तक को देय नहीं है। अनावेदक द्वारा यह स्वतः स्वीकार किया गया है कि आज दिनांक तक प्रोजेक्ट सोसायटी को हस्तांतरित नहीं हुआ है अतः अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने का अधिकारी है एवं अनावेदक अधिनियम की धारा-19(6) व 19(7) के अधीन अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने का दायीं है। यदि अनावेदक द्वारा सोसायटी को अनुरक्षण प्रभार का भुगतान कर दिया गया है, उस स्थिति में अनावेदक सोसायटी से उक्त राशि की वापसी की माँग अथवा भविष्य में अनुरक्षण प्रभार समायोजन की माँग कर सकता है। किंतु उक्त कारण से अनावेदक को अनुरक्षण प्रभार भुगतान आवेदक/संप्रवर्तक को करने से छूट प्राप्त नहीं होती है।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, आवेदक को अनुरक्षण प्रभार अवधि दिनांक 01.11.2023 से दिनांक 31.03.2024 राशि 37,170/- रुपये व दिनांक 01.04.2024 से 30.06.2024 राशि 22,302/- रुपये एवं उक्त देय राशि 59,472/- रुपये पर लगाने वाला जी.एस.टी. का भुगतान 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
 2. राशि 59,472/- रुपये देय राशि पर 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 दर पर ब्याज 6,453/- रुपये सहित राशि कुल राशि 65,925/- रुपये अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करे।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष