



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02547

— 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

श्री हितेश अग्रवाल, पिता—श्री महेश कुमार अग्रवाल,
निवासी—अलाया विला क्रं.—ए—50, आनन्दम वर्ल्ड सिटी,
खम्हारडीह, कचना मेन रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदक

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 / 12 / 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 अनावेदक 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—50 क्रय करते हुये दिनांक 03.11.2014 को विक्रय विलेख में उल्लेखित विक्रय प्रतिफल के लिये निष्पादित किया गया है। साथ ही अनावेदक द्वारा इकाई का आधिपत्य प्राप्त कर लिया 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 जा चुका 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 मई, 2016 से आज दिनांक तक बकाया रखरखाव शुल्क आवेदक 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 जा रहा 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 विधिक रूप से 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 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 रुपये 6,300/- प्रतिमाह की दर से 60 महीनों के लिये प्रारंभिक रखरखाव होगा, इसलिये आवेदक द्वारा अनावेदक से रुपये 3,78,000/- लिये जायेंगे, जिसका अनावेदक द्वारा भुगतान कर दिया गया है और आवेदक द्वारा दिनांक 31.10.2023 तक रखरखाव किया जा रहा था। इसके पश्चात् आवेदक 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 रुपये 7,35,958/- का 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 अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आबंटितियों के संघ को सुपुर्दगी के वास्तविक दिनांक तक आवेदक को 18 प्रतिशत जी.एस.टी सहित रुपये 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 रुपये 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 अनुरोध चाहा गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है। अनावेदक द्वारा वर्तमान परिवाद में आवेदक द्वारा किये गये सभी

अभिकथन, निवेदनों दावों और आरोपों को बलपूर्वक एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। क्योंकि वह आधारहीन, भ्रामक और काल्पनिक है तथा असत्य एवं अपूर्ण तथ्यों पर आधारित है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पोषणीय नहीं है। क्योंकि वह किसी वाद हेतु से रहित है तथा परिसीमा से वर्जित है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है, वह आधारहीन, भ्रामक तथा काल्पनिक है एवं मिथ्या तथा अपूर्ण तथ्यों पर आधारित है, इसलिये भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रारूप-एम में प्रस्तुत किया गया है, जो न तो उचित है, न ही पोषणीय है। अनावेदक का कथन है कि छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-36 के अनुसार धारा-12, 14, 18 एवं 19 सहपठित अधिनियम की धारा-35 के अंतर्गत परिवाद प्रारूप-एन में न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद में तात्विक तथ्यों का दमन किया गया है, इसलिये परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। आवेदक द्वारा वर्तमान परिवाद में अनावेदक को तंग करने के असद्भाव पूर्ण आशय से प्रस्तुत किया गया है, जो अधिनियम के अंतर्गत आवेदक और अन्य आबंटितियों के अधिकार की मांग करते हुये आबंटितियों के संघ को प्रोजेक्ट के सुपुर्दगी की मांग हेतु है तथा विधि की प्रक्रिया के दुरुपयोग का अच्छा प्रकरण है, जो सारभूत तथ्यों एवं परिस्थितियों के दमन में किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा जान-बूझकर तथ्य को छुपाया गया है। आवेदक द्वारा "आनंदम वर्ल्ड सिटी", कचना, जिला-रायपुर (छ.ग.) के विला क्रमांक-ए-50 का अपूर्ण भौतिक आधिपत्य अनावेदक को अक्टूबर, 2018 में सुपुर्द किया गया है। इसके अतिरिक्त आज दिनांक तक आवेदक द्वारा आवेदक और उसके स्टॉफ से बार-बार निवेदन, टेलीफोन कॉल, संदेश तथा निजी बैठकों के बावजूद आक्षेपित विला का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है तथा अनावेदक को प्रदान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा सारभूत तथ्यों को छिपा दिया गया है तथा कुछ कमरों सहित संपूर्ण आक्षेपित विला की कुछ चाबियों का एक सेट देते हुये सुपुर्द कर दिया गया है। जबकि अभी भी आक्षेपित विला के मुख्य द्वार तथा सभी कमरों की अतिरिक्त चाबियों का दो सेट आवेदक के आधिपत्य में बनी हुई है। माननीय शीर्ष न्यायालय के. जयराम बनाम बैंगलोर डेवलपमेंट अथॉरिटी (2022) 12 एस.सी.सी 815 में दिये गये निर्णय को निर्दिष्ट करना आवश्यक है :-

"रिट न्यायालय के समक्ष आने वाला यार्ची को विधिपूर्ण ढंग से आना चाहिये तथा बिना कुछ छिपाये तथा दम किये बिना सभी तथ्यों को न्यायालय के समक्ष रखना चाहिये। वादकारी सभी तथ्यों को अभिकथित करने के लिये आबद्ध है, जो वाद कारण से सुसंगत है। यदि वह अन्य पक्ष से लाभ प्राप्त करने में कुछ

महत्वपूर्ण या सुसंगत सामग्री को रोकता है, तो वह न्यायालय द्वारा विरोधी पक्षकारों के साथ छल करने का दोषी होगा, जिसे समर्थन नहीं किया जा सकता है।”

इसके अतिरिक्त माननीय मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय का प्रतिभा कुशराम विरुद्ध मध्यप्रदेश राज्य, 2015 (3) एम.पी.एल.जे 302 में दिये गये निर्णय को निर्दिष्ट करना उपयोगी होगा, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा संप्रेक्षित किया गया है कि याची द्वारा जान-बूझकर सारभूत तथ्यों का दमन कपट की श्रेणी में आयेगा तथा दमनकर्ता माने गये अनुतोष का हकदार नहीं होगा।

“10. टी. सूर्यचन्द्र राव (उपरोक्त) के प्रकरण में शीर्ष न्यायालय द्वारा “छल” शब्द का निर्वाचन करते हुये स्पष्ट किया गया है कि जब सारभूत तथ्यों का दमन किया जाता है, तो उसे छल के रूप में लिया जायेगा। “छल” शब्द का निर्वाचन पैरा-11 में शीर्ष न्यायालय द्वारा किया गया है :-

“11. विधिशास्त्र की किसी सम्य प्रणाली में सर्वथा विशुद्ध कार्यवाही को भी “छल” एवं दुरभिसेन दूषित कर देते हैं। यह मानव आचरण का वर्णनात्मक संप्रत्यय है। मिचेल लेवी निल्टन के अभिचारक, कोमस प्रपंचकर्ता से तुलना किया गया, जो अपनी योग्यता में प्रफुल्लित है कि “सरल हृदय व्यक्ति में पंख लगा देना तथा इसे जाल में फंसा देना.” इसे धोखाबानी या छल के कृत्य के रूप में परिभाषित किया गया। वेबस्टर के तृतीय नवीन अंतर्राष्ट्रीय डिक्शनरी में “छल” को कृत्य या छिपाव के ऐसे कृत्य या लोप के रूप में परिभाषित किया गया है, जिसमें एक व्यक्ति दूसरे के अंतःकरण के विरुद्ध लाभ प्राप्त करता है अथवा जिसे साम्या या लोक नीति दूसरे के लिये प्रतिकूल होने से निष्पन्न करती है। ब्लैक लिगल डिक्शनरी में “छल” को दूसरे को धोखा देने के उद्देश्य से सत्य का आशयपूर्वक विकृति जिस पर भरोसा करके उसकी कुछ मूल्यवान वस्तु से अलग करना अथवा विधिक अधिकार का समर्पण करने के रूप में परिभाषित किया गया है। तथ्य का मिथ्या प्रस्तुतीकरण, चाहे शब्दों द्वारा या आचरण द्वारा मिथ्या या गुमराहकारी अभिकथनों द्वारा या उसके छिपाव द्वारा जिसे प्रकट किया जाना चाहिये था, जो धोखा देना है और दूसरे को धोखा देने हेतु आशायित है।

भारतीय संविदा अधिनियम, 1972 की धारा-17 “छल” को संविदा के एक पक्षकार द्वारा दूसरे को धोखा देने के आशय से कारित कृत्य के रूप में परिभाषित करती है। शब्दाकोष या अन्यथा से छल तथ्य के बारे में प्रस्तुतकर्ता के जान-बूझकर सक्रिय भूमिका से उद्भूत होता है, जिसे वह असत्य होना जानता है।

“छल” सिद्ध हो जाता है कि मिथ्या निरूपण (i) जान-बूझकर या (ii) इसके सत्य होने पर विश्वास के बिना, या (iii) लापरवाही से असावधानी से कि यह सत्य है अथवा असत्य किया जाता है।

राजकुमार सोनी एवं एक अन्य विरुद्ध उत्तरप्रदेश राज्य एवं एक अन्य (2007) 10 एस.सी.सी. 635 प्रकरण में पुनः सारभूत तथ्यों का दमन विधिक प्रक्रिया के दुरुपयोग के रूप में अवधारित किया गया तथा स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया था कि सत्य तथ्यों को प्रकट न करने का दोषी पक्षकार को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जायेगा। क्योंकि यह अवधारित करना पड़ेगा कि ऐसा पक्षकार न्यायालय में विधिपूर्वक नहीं आया है। के.डी. शर्मा विरुद्ध भारतीय स्टील प्राधिकरण लिमि. एवं अन्य (2008) 12 एस.सी.सी. 481 प्रकरण में तथ्यों के ऐसे दमने की दृष्टि में रिट याचिका की पोषणीयता के परीक्षण में शीर्ष न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि रिट न्यायालय को ऐसी रिट याचिका की सुनवाई नहीं करनी चाहिये, यदि गुमराहकारी तथ्यों पर आधारित है अथवा अनुतोष सारभूत तथ्यों के दमन पर आधारित है। पुनः शीर्ष न्यायालय द्वारा यह दोहराया गया है कि तथ्यों का ऐसा दमन विधिक प्रक्रिया के दुरुपयोग की कोटि में आयेगा तथा सारभूत तथ्यों के ऐसे दमन का दोषी पक्षकार ऐसी रिट याचिका में किसी अनुतोष प्रदान करने का हकदार नहीं है, जो सारभूत तथ्यों के दमन पर आधारित है। याची की रिट याचित प्रारंभ में ही खारिज कर दी गई होती, इसलिये याची द्वारा सारभूत तथ्यों को जान-बूझकर दमन किया गया था, उसे पदोन्नति द्वारा हॉस्टल अधीक्षक के पद में मूल रूप से नियुक्त किया गया था, इन कारणों से यह अवधारित करना पड़ेगा कि वर्तमान रिट याचिका में याची किसी अनुतोष का हकदार नहीं है।”

उपरोक्त निर्णय के अनुशीलन से तथा परिवाद की विषयवस्तु का परीक्षण करने पर न्यायालय का आवश्यक कर्तव्य हो जाता है कि निरर्थक एवं तुच्छ प्रकरणों में रोक लगाये जो सारभूत तथ्यों के दमन में दायर किये जाते हैं और वर्तमान परिवाद विधिक प्रक्रिया के दुरुपयोग की परिसीमा में पूरी तरह आता है, इसलिये वर्तमान परिवाद भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है। परिवाद वाद के अभाव के लिये भी खारिज किये जाने का दायी है। यह न्यायालय का आबद्धकारी कर्तव्य है कि उसके समक्ष उपस्थित वाद में वाद के लिये सारभूत तथ्यों एवं अभिकथनों का अभिनिश्चय करे। अनावेदक का कथन है कि निर्णयों की श्रंखला में माननीय शीर्ष न्यायालय द्वारा वाद को परिभाषित किया गया है कि तथ्यों का समूह है, जो पक्षकारों के मध्य विवाद को निर्धारण के लिये सुसंगत है। प्रत्येक तथ्य जिसे डिक्री प्राप्त करने में उसे समर्थ बनाने के लिये साबित करना वादी के लिये आवश्यक है, स्पष्ट शब्दों में वर्णित किये जाने चाहिये।

साउथ ईस्ट एशिया शिपिंग कंपनी लिमि. विरुद्ध नवभारत इंटरप्राइजेस प्रा.लि. एवं अन्य (1996) 3 एस.सी.सी. 443 प्रकरण में माननीय न्यायालय द्वारा “वाद कारण” का तात्पर्य निम्न रूप में स्पष्ट किया गया है :-

“यह सुस्थापित विधि है कि वाद कारण में तथ्यों का समूह होता है, जो विधि न्यायालय में विधिक जाँच को प्रभावी करने के लिये कारण देता है। वाद कारण का अभिप्राय प्रत्येक तथ्य से है, जिसे खण्डित किया जाता है, तो न्यायालय से निर्णय के लिये अपने अधिकार के समर्थन में वादी को उसे सिद्ध करना आवश्यक होगा। दूसरे शब्दों में यह तथ्यों का समूह है, जो उनको प्रयोज्य विधि के सहित वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अनुतोष का दावा करने का अधिकार देता है। इसमें प्रतिवादी द्वारा किया गया कुछ कृत्य अवश्य सम्मिलित होना चाहिये। क्योंकि ऐसे कृत्य के अभाव में संभव तथा कोई वाद कारण उद्भूत या उत्पन्न नहीं होगा।”

ओमप्रकाश श्रीवास्तव विरुद्ध भारत संघ (2006) 6 एस.सी.सी 207 में माननीय न्यायालय राजस्थान उच्च न्यायालय एडवोकेट एसोसियेशन विरुद्ध भारत संघ (2001)2 एस.सी.सी 294 में अभिकथित निर्णय पर निर्भरता करते हुये “वाद कारण” का तात्पर्य अवधारित किया गया है :-

“12. अभिव्यक्ति “वाद कारण” ने स्थापित विधिक अर्थ प्राप्त कर चुका है। सीमित अर्थ में “वाद कारण” से प्रतिक्रिया के लिये अव्यवहित कारण या अधिकार के व्यतिक्रमण को निर्मित करने वाली परिस्थितियों अभिप्रेत है। विस्तृत अर्थ में उसका तात्पर्य है, वाद के संधारण के लिये आवश्यक शर्तें जिसमें न केवल अधिकार का व्यतिक्रमण अपितु स्वतः अधिकार सहित व्यतिक्रमण भी सम्मिलित है। संक्षिप्त रूप में ऊपर उल्लेखित किया गया है कि अभिव्यक्ति से अभिप्राय ठीक उस तथ्य से है, जिसे साबित करना वादी के लिये आवश्यक होगा, यदि खंडित किया जाता है। न्यायालय के निर्णय हेतु अपने अधिकार के समर्थन में। प्रत्येक तथ्य जिसे साबित करना आवश्यक होगा, साक्ष्य के प्रत्येक अंश से पृथक होता है, जो प्रत्येक तथ्य को साबित करने के लिये आवश्यक होता है, “वाद कारण” में समाविष्ट होता है। आवेदक द्वारा आधिपत्य सौंपने में विलंब के संबंध में मूलभूत तथ्यों को छिपा दिया गया है और आपेक्षित विला का अपूर्ण आधिपत्य प्रदान किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा सारभूत तथ्यों को प्रकट नहीं किया गया है, जो वर्तमान परिवाद में वाद कारण को जन्म देते हैं। परिवाद में उल्लेखित तथ्यों का अनुशीलन से यह प्रकट होता है कि आवेदक द्वारा अनावेदक से मई, 2016 से लेकर जुलाई, 2024 तक एवं सोसायटी को प्रोजेक्ट सौंप देने तक प्रत्येक माह का कथित मेंटेनेंस शुल्क का दावा किया जा रहा है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर आक्षेपित विला का आधिपत्य अनावेदक को सौंपने की तारीख प्रकट नहीं किया गया है और आवेदक अनावेदक के आक्षेपित विला का आधिपत्य प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा विश्वासित दस्तावेजों से प्रकट है कि अनावेदक द्वारा भौतिक आधिपत्य अक्टूबर, 2018 में प्राप्त किया गया है। जबकि आवेदक द्वारा अनावेदक को परेशान करने के लिये तथा अनुचित आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिये असद्भावपूर्ण आशय से मिथ्या तथ्यों तथा अभिकथनों के

आधार पर वर्तमान परिवाद प्रस्तुत किया गया है, इसलिये आवेदक द्वारा मेंटनेंस शुल्क का मई, 2016 से दावा कर रहा है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा कथित वाद कारण उत्पन्न होने के 5 वर्ष से अधिक का समय समाप्त होने तथा परिसीमा अवधि का तीन वर्ष व्यतीत होने के पश्चात् असदभावपूर्ण आशय से गैरकानूनी आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिये तथा अनावेदक को परेशान करने के लिये माननीय प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक का कथन है कि मई, 2016 माह के लिये मेंटनेंस शुल्क के दावा हेतु वाद कारण मई माह के प्रथम दिन अर्थात् दिनांक 01.05.2016 को प्रारंभ हुआ है, इसी प्रकार जून, 2016 माह के मेंटनेंस शुल्क के लिये दावा हेतु जून माह के प्रथम दिन अर्थात् दिनांक 01.06.2016 को वाद कारण प्रारंभ हुआ है उसी क्रम को आगे बढ़ाते हुये मई, 2016 तथा जून, 2021 के मध्य प्रत्येक माह की अवधि हेतु मेंटनेंस के लिये वाद कारण उस माह के प्रथम दिन को प्रारंभ हुआ है और तब से तीन वर्ष की अवधि समाप्त हो गई है, इसलिये 01.05.2016 तथा 01.06.2021 की अवधि के लिये मेंटनेंस शुल्क दावा करने के लिये परिसीमा अवधि प्रभावी रूप से समाप्त हो गई है तथा 01.05.2019 से 01.06.2024 को समाप्त हो चुकी है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक अनावेदक से मेंटनेंस प्राप्त करने का हकदार नहीं है। क्योंकि उसका दावा परिसीमा से बाधित है, वाद कारण से रहित है तथा सारभूत तथ्यों को दबाया गया है।

ट्रांसपोर्ट कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड विरुद्ध वेलजॉन हयड्रायर लिमिटेड (2007)3 एस.सी.सी. 142 प्रकरण में माननीय न्यायालय द्वारा परिसीमा के संदर्भ में “वाद कारण” शब्द का विस्तृत आशय स्पष्ट किया गया है :-

“वाद कारण” शब्द का विस्तृत आशय है तथा विभिन्न संदर्भों में विभिन्न अर्थ है अर्थात् क्षेत्रीय न्यायाधिकारिता या परिसीमा या वाद लाने के अधिकार के उद्भूत होने के संदर्भ में प्रयोग किया जाता है। यह सभी परिस्थितियों या तथ्यों के समूह को निर्दिष्ट करता है, जिसे यदि साबित किया जाता है या स्वीकार किया जाता है, तो आवेदक प्रार्थना किये गये अनुतोष का हकदार हो जाता है। वस्तुओं के परिवहन के लिये संविदा के संदर्भ में परिसीमा के विषय में वह दिन जब वस्तुएँ व्यस्त की जाती है, परिषण नोट जारी करने का दिनांक सुपुर्दगी हेतु निश्चित दिनांक सुपुर्दगी दिनांक सुपुर्दगी के लिये प्रतीक्षा हेतु वाहक के अनुरोध का सूचना दिनांक वस्तुओं का पता किया जा रहा है, वस्तुओं के खो जाने की सूचना दिनांक अथवा दायित्व अभिस्वीकृति का दिनांक”

इसके अतिरिक्त माननीय न्यायालय द्वारा रवि खुल्लर एवं अन्य विरुद्ध भारत संघ ए.आई.आर 2007 एस.सी.सी. 2334 में परिसीमा अवधि परिगणित करने की रीति स्पष्ट किया तथा निम्नलिखित अवधारित किया गया :-

“परिसीमा अवधि गणना करने के विषय में तीन स्थितियाँ स्पष्ट रूप से देखी जा सकती हैं अर्थात् (क) जहाँ परिसीमा अधिनियम अपने प्रभाव से लागू होता है, (ख) परिसीमा नियम उपांतरणों सहित या रहित किसी विशेष संविधि को लागू किया जाता है और विशेष संविधि परिसीमा अवधि को विहित करती है और समय विस्तार या विलंब माफी के लिये उपबंध करती है। प्रस्तुत प्रकरण ऐसा नहीं है, जो परिसीमा अधिनियम के उपबंधों द्वारा शासित होता है। भू-अर्जन कलेक्टर अवार्ड करते समय परिसीमा अधिनियम के अंतर्गत एक न्यायालय के रूप में क्रय नहीं करता है। यह भू-अर्जन अधिनियम के उपबंधों से भी स्पष्ट है। परिसीमा अधिनियम का उपबंध भू-अर्जन अधिनियम के अंतर्गत अवार्ड करने के प्रकरण संबंधी कार्यवाहियों में लागू नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा-11 क के अंतर्गत परिसीमा अवधि का उपबंध किया गया है, जिसके भीतर कलेक्टर अथवा अवार्ड पारित करेगा। उसका स्पष्टीकरण अवधि के उपवर्जन के लिये भी उपबंध करता है, जिसके दौरान न्यायालय के आदेश द्वारा घोषणा के स्थगन के अनुसरण में कोई कृत्य या कार्यवाही की जावेगी। ऐसा प्रावधान होने से भू-अर्जन अधिनियम की धारा-11 में परिसीमा अधिनियम की धारा-12 के उपबंधों को आयातित करने का कोई अभिप्राय नहीं है।”

(2) जब कोई विशेष या स्थानीय विधि अनुसूची द्वारा विहित अवधि से भिन्न परिसीमा अवधि किसी वाद, अपील या आवेदन के लिये उपबंधित करती है, तो धारा-3 का उपबंध लागू होगा मानों कि ऐसी अवधि अनुसूची द्वारा विहित अवधि से तथा किसी विशेष का स्थानीय विधि द्वारा किसी वाद अपील या आवेदन हेतु विहित किसी परिसीमा अवधि के अवधारण हेतु धारा-04 से 24 में समाहित प्रावधान केवल प्रयोज्य होंगे और उस विस्तार तक जो ऐसे विशेष या स्थानीय विधि द्वारा अभिव्यक्त रूप से अपवर्जित नहीं किये गये हैं।

परिवाद के अभिकथनों के अनुशीलन से यह प्रत्यक्ष है कि कथित दावा बिना मेटनेंस शुल्क का महत्वपूर्ण भाग परिसीमा द्वारा बाधित है। परिणामस्वरूप वर्तमान परिवाद जान-बूझकर किये गये मिथ्या प्रस्तुतीकरण तथा सारभूत तथ्यों के छिपाने का परिणाम है एवं स्पष्ट रूप से परिसीमा अवधि के भीतर प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा विधिपूर्ण प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिये परिवाद लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से बड़ी सफाई के साथ तथ्य को दबा दिया गया है कि प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01878 आबंटितियों के संघ द्वारा अर्थात् आनंदम विला आवासीय सहकारी मर्यादित द्वारा सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने तथा आबंटितियों के संघ को सुविधायें देने के लिये प्रस्तुत किया गया है एवं आदेश दिनांक 29.12.2023 आवेदक को निर्देशित करते हुये पारित किया गया था।

आवेदक द्वारा जान-बूझकर तथा दुराशय के कारण उसने आज दिनांक तक सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं को सुपुर्द नहीं किया गया है, जिस कारण अधिनियम की धारा-40 के अंतर्गत अनुपालन के लिये दूसरी कार्यवाही प्रकरण क्रमांक-EXE-M-PRO-2023-01878 लंबित है। वर्तमान शिकायत में कोई दम नहीं है और यह अनावेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने तथा तथ्यों को छिपाकर तथा अपने गलत कार्यों को छिपाकर अनावेदक को परेशान करने दुर्भावनापूर्वक इरादे से प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत को खारिज किये जाने का निवेदन किया गया है।

अनावेदक 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। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि कंपनी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत एक निगमित निकाय है, और न ही आवेदक द्वारा अपने अधिकृति प्रतिनिधि की पहचान के लिये कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया 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 कानूनी रूप से सहायक दस्तावेजों के साथ सख्ती से साबित करने के लिये बाध्य है। इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा परियोजना "आनंदम वर्ल्ड सिटी" में लगभग 71.609 हेक्टेयर भूमि का विभिन्न खसरा नंबरों में प्रारंभ किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि वर्ष 2009 में मेगा प्रोजेक्ट के रूप में चरणबद्ध रूप से विकसित किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि पहले फेस का ले-आउट दिनांक 27.09.2019 को नगर एवं ग्राम निवेश विभाग, रायपुर द्वारा पत्र दिनांक 27.09.2019 द्वारा अनुमोदित किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक को मौजूदा प्रावधानों के अनुसार सरकारी अधिकारियों की टीम द्वारा सत्यापन के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी से परियोजना के फेस-1 के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि स्वीकृत ले-आउट अनुसार परियोजना का फेस-2 चल रहा है। यह माना जाता है कि आवेदक एक प्रमोटर है और अनावेदक अधिनियम की धारा-2 के अनुसार एक आबंटिती है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक परियोजना के तथाकथित वर्तमान फेस में आबंटिती है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा आनंदम वर्ल्ड सिटी परियोजना में विला ए-50 पर आपत्ति जताई है, जिसे नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के संयुक्त निदेशक से ले-आउट क्रमांक-5656 दिनांक 03.09.2019 के अनुसार क्षेत्रफल 28.837 हेक्टेयर में आवासीय उद्देश्य के लिये विकास की स्वीकृति प्राप्त हुई है। प्रमोटर के स्वामित्व में कुल

भूमि क्षेत्र 68.909 हेक्टेयर है, न कि 71.609 हेक्टेयर, आवेदक द्वारा झूठा दावा किया जा रहा है। इसके पश्चात् नगरपालिक निगम से नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा विकास अनुमति पत्र दिनांक 25.09.2009 और अनुमति पत्र दिनांक 30.09.2009 के तहत कॉलोनी विकास की अनुमति 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 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 03.11.2014 के माध्यम से इकाई क्रमांक-ए-50 "आनंदम वर्ल्ड सिटी" में क्रय किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि क्रय किया गया विला आनंदम वर्ल्ड सिटी में है। अनावेदक का कथन है कि शिकायत में आवेदक द्वारा विभिन्न कानूनों के तहत स्थापित सक्षम और उपर्युक्त प्राधिकरणों और साथ ही आबंटतियों के आँखों में पट्टी बांधने के लिये दो स्वतंत्र अलग-अलग परियोजनाओं में गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया है। जबकि परियोजना की कानूनी स्थिति यह है कि दो अलग-अलग परियोजनायें हैं और अनावेदक द्वारा आनंदम वर्ल्ड सिटी फेस-1 में विला क्रय किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक को दिनांक 03.11.2014 के विक्रय विलेख के निष्पादन के पश्चात् विला का कब्जा एक साथ प्राप्त हुआ है।

अनावेदक का कथन है कि मई, 2014 आवेदक और अनावेदक के मध्य एक विक्रय समझौता किया गया है। विक्रय समझौते अनुसार अनावेदक द्वारा परियोजना में विला को प्रतिफल रुपये 1,08,30,000/- पर क्रय करने के लिये सहमति व्यक्त की गई है। प्रारंभ में आवेदक और अनावेदक के मध्य यह भी समझौता हुआ है कि विला के लिये प्रतिफल राशि विक्रय समझौते की अनुसूची के अनुसार होगी। विक्रय समझौते के अनुसार सिकिंग फंड, बिजली शुल्क और सोसायटी निर्माण शुल्क सहित लागू शुल्कों के भुगतान के समझौते के तारीख से 24 माह पश्चात् कब्जा दिया जायेगा। विक्रय समझौते के समय पारस्परिक रूप से सहमत हुआ था कि मिनी क्लब हाउस में प्रवेश शुल्क वैकल्पिक होगा। आवेदक और अनावेदक के मध्य आपसी समझौता के कारण आवेदक द्वारा अनावेदक से प्रश्नाधीन विला के लिये रुपये 1,08,30,000/- की संपूर्ण राशि का भुगतान अग्रिम रूप में करने का अनुरोध किया गया और वह बिना किसी विलंब के प्रश्नाधीन विला का निर्माण करेगा और वर्ष 2016 तक कब्जा सौंप देगा। आपसी समझौता पर भरोसा करते हुये अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन विला के लिये पूरी राशि का भुगतान अग्रिम रूप से किया गया और दिनांक 03.11.2014 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा आवेदक से प्रश्नाधीन विला का निर्माण कार्य पूरा करने और समय सीमा प्रदान करने के लिये कई अनुरोध किया गया। अनावेदक का कथन है कि अप्रैल, 2018 में आवेदक द्वारा एक स्पष्ट समय सीमा दी गई और अनावेदक को आश्वासन दिया गया कि अक्टूबर, 2018 के अंत तक प्रश्नाधीन विला का कब्जा सौंप देंगे, जो स्पष्ट रूप से विक्रय समझौते और विक्रय विलेख की शर्तों का उल्लंघन है। इस आश्वासन की पूरी तरह से अवहेलना है कि आवेदक विक्रय समझौते की तारीख से 24 माह के भीतर प्रश्नाधीन विला का कब्जा सौंप देगा। अनावेदक द्वारा बिना किसी चूक के विला की कुछ चाबियों का एक

सेट सौंप दिया गया, जिससे विला का अपूर्ण भौतिक कब्जा सौंप दिया गया। इसके पश्चात् अनावेदक द्वारा बार-बार अनुरोध किया गया कि वह बाकी चाबियाँ और कब्जा नोटिस के साथ-साथ अधिभोग प्रमाण पत्र सौंप दे।

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 15.06.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक को वर्तमान चरण की पूर्णता परियोजना के आबंटितियों के संघ द्वारा भी स्वीकार की गई है, जिसका अनावेदक भी सदस्य है।

अनावेदक का कथन है कि परियोजना चरणों में नहीं बनाई गई है। आवेदक द्वारा दावा किया गया है कि इसके बजाय परियोजना आनंदम वर्ल्ड सिटी एक पृथक परियोजना है। आवेदक द्वारा सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट सहित परियोजना के आंतरिक विकास कार्य को भी पूरा नहीं किया गया है, जो छ.ग. नगर निगम और नगरपालिकाओं (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रेशन, नियम और शर्त) नियम, 2013 के तहत पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये शर्त है और वर्तमान पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम अधिकारियों की आँखों पर पट्टी बांधकर प्राप्त किया गया है। इसके अतिरिक्त आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-17 के प्रावधानों का पालन करने में बुरी तरह विफल रहे हैं और उसने परियोजना का शीर्षक आबंटितियों के साथ AVASSAM के पक्ष में हस्तांतरित नहीं किया गया है, जो अधिनियम के प्रावधानों के प्रति दुर्व्यवहार और गैर-अनुपालन को दर्शाता है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(v) के कथन मिथ्या तथा बनावटी होने से अस्वीकार किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता 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 और आवेदक और उसके कर्मचारी के द्वारा कई अनुस्मरण दिये जाने के बावजूद अनावेदकगण द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। इस बात से इंकार किया गया है कि आवेदक द्वारा रखरखाव भुगतान के लिये अनावेदक को विभिन्न अवसरों पर कई मांग पत्र भी प्रेषित किये गये हैं। परन्तु आवेदक को बहुत बड़ा झटका लगा है कि उन मांग पत्रों को अनावेदक द्वारा नजरअंदाज कर दिये गये हैं। रखरखाव शुल्क के भुगतान से बचने

के दुर्भावनापूर्वक इरादे से अनावेदक द्वारा अनदेखी की गई।” इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक आवेदक द्वारा किये जा रहे सामान्य क्षेत्रों और रखरखाव सेवाओं का आनंद लेने के बावजूद या किसी अन्य अप्रासंगिक बहाने से रखरखाव शुल्क के भुगतान में विलंब कर रहा है, जिसके लिये अनावेदक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है।” इस बात से इंकार किया जाता है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने में अनावेदक का कृत्य विक्रय विलेख में सम्मिलित पारस्परिक रूप से तय शर्तों का पूर्ण उल्लंघन है और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन है।”

अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को कोई नोटिस या मांग पत्र नहीं दिया गया है। इस पैराग्राफ में आवेदक द्वारा दावा किया गया है और भरोसा किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक को तथाकथित नोटिस या मांग पत्र की सेवा को साबित करने के लिये सख्त सबूत पेश किये जाने चाहिये। आवेदक द्वारा सामान्य क्षेत्रों और सेवाओं का रखरखाव नहीं कर रहा है और परियोजना में आंतरिक विकास कार्यों को पूरा करने में बुरी तरह विफल रहा है और परियोजना के रखरखाव को बनाये नहीं रख रहा है। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन विला का कब्जा सौंपने में काफी विलंब की है। परन्तु सक्षम प्राधिकारी से प्रश्नाधीन विला का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में भी विफल रहा है और न ही अनावेदक के पक्ष में कब्जा नोटिस और कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया गया है। इससे व्यथित होकर अनावेदक और AVASSAM को सक्षम अधिकारियों से संपर्क करना पड़ा और सक्षम अधिकारियों को शिकायत की प्रतियाँ सामूहिक रूप से चिन्हित की गई है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vi) के कथन झूठी और मनहानीकारक होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक परियोजना के कुछ निवासियों द्वारा गुमराह किये जाने के कारण बिना किसी आधार और तर्क के मौखिक रूप से कह रहे हैं कि वे बिना किसी औचित्य के रखरखाव का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं हैं, जो निराधार है और विक्रय के शर्तों के विपरीत है। मौजूदा नियमों और कानूनों के विपरीत है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध निराधार और अस्पष्ट आरोप लगाये गये हैं। परन्तु ऐसे किसी भी व्यक्ति का नाम बताने में विफल रहा है, जो कथित रूप से अनावेदक को गुमराह कर रहा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(vii) के कथन भ्रामक और गलत तरीके से प्रस्तुत करने के कारण अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा मई, 2016 से आज तक आवेदक को देय रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है और संबंधित परियोजना का

रखरखाव अभी भी आवेदक द्वारा किया जा रहा है। तथाकथित प्रस्ताव और मांग के लिये महत्वपूर्ण बातें हैं। प्रारंभ में यह स्पष्ट रूप से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा कभी आवेदक को कोई मांग पत्र जारी किया गया और रखरखाव शुल्क के भुगतान की सभी मांगों को अस्वीकार किया जाता है। यह उजागर करना आवश्यक है कि तथाकथित नोटिस पत्र दिनांक 28.08.2019, 12.10.2019, 18.11.2019, 10.12.2019, 21.01.2020, 22.12.2020, 19.03.2020 और 18.05.2020 में आवेदक द्वारा दिनांक 26.06.2017 से रखरखाव की मांग की गई है। जबकि मांग पत्र में दिनांक 19.02.2024 को आवेदक द्वारा दिनांक 18.03.2018 से भरण-पोषण की मांग की गई है। दिनांक 09.07.2019 के मांग पत्र का संदर्भ देना भी महत्वपूर्ण है, जिसमें आवेदक द्वारा तर्क दिया गया है कि आवेदक को अप्रैल, 2018 में प्रश्नाधीन विला का कब्जा प्राप्त हुआ है। जबकि तथ्य यह है कि अनावेदक को अक्टूबर, 2018 में प्रश्नाधीन विला का अधूरा भौतिक कब्जा प्राप्त हुआ है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(ix) एवं 4(x) के कथन झूठा के कारण अस्वीकार किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि प्रत्येक अनुरोध पर अनावेदक द्वारा बार-बार किसी न किसी बहाने से भरण-पोषण के भुगतान के कानूनी दायित्व को पूरा करने से मना कर दिया गया है और भरण-पोषण का भुगतान न करने के लापरवाह कृत्य के परिणामस्वरूप आवेदक को गंभीर वित्तीय संकटों का सामना करना पड़ रहा है। क्योंकि आवेदक को भरण-पोषण का खर्च अपनी जेब से उठाना पड़ रहा है। इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक सभी सामान्य क्षेत्र, सेवाओं और सामान्य सुविधाओं का आनंद लेने के बावजूद भरण-पोषण के बकायों का भुगतान नहीं कर रहा है, जो रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अनावेदक के लिये उत्तरदायी है और जान-बूझकर विलंब करने पर आवेदक के पास माननीय प्राधिकरण से संपर्क करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा है। इस बात से भी इंकार किया जाता है कि इस तरह का कृत्य परियोजना के अन्य आबंटितियों के अधिकारों को भी बाधित कर रहा है, जिसके लिये अनावेदक पर भारी जुर्माना लगाया जाना चाहिये।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक मनमर्जी और अनुमान के आधार पर अनावेदक से भरण-पोषण शुल्क का दावा कर रहा है। आवेदक द्वारा उपरोक्त तथ्यों को छिपाकर शिकायत प्रस्तुत की गई है। प्रारंभ में इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा कभी भरण-पोषण शुल्क के भुगतान की मांग की गई थी। इसके अतिरिक्त एक तरफ आवेदक का दावा है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने के कारण उन्हें कठोर दण्ड दिया गया है। जबकि दूसरी तरफ वित्तीय संकट के दावे को साबित करने के लिये कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। एल.टी. प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करना भी अनिवार्य है।

कथित रूप से कार्यवाही का कारण उत्पन्न होने के पश्चात् 05 वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् सीमा अवधि व्यतीत हो जाने के पश्चात् 03 वर्ष पश्चात् गैरकानूनी वित्तीय लाभ प्राप्त करने और अनावेदक को परेशान करने के एकमात्र दुर्भावनापूर्ण तरीके से प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xi) के कथन आंशिक रूप से भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया गया है। “इस मामले में वर्तमान अनावेदक के रूप में कुछ यूनिट मालिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहे हैं, इसलिये आवेदक को नियम के अनुसार ब्याज के साथ समान शुल्क वसूलने का अधिकार है।” अनावेदक का कथन है कि आवेदक एक प्रमोटर होने के नाते संबंधित यूनिट यानी प्रश्नाधीन विला का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये बाध्य है। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक प्रश्नाधीन विला के लिये अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। यह भी एक स्थापित स्थिति है कि अधिभोग प्रमाण पत्र जारी होने के पश्चात् ही कब्जा दिया जा सकता है और आबंटिती सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने और संबंधित यूनिट का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् ही भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। वर्तमान मामले में न तो प्रश्नाधीन विला के लिये अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया गया है और नही आवेदक द्वारा अनावेदक के पक्ष में कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया गया है, इसलिये आवेदक का दावा निराधा है और खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xiii) के कथन भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया गया है। यह स्वीकार किया जाता है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य दिनांक 03.11.2014 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि पार्टियों द्वारा इस बात पर सहमति व्यक्त की गई है कि 60 माह के रखरखाव की प्रारंभिक राशि रूपये 6,300/- प्रतिमाह है। अनावेदक का कथन है कि विक्रय समझौते और विलेख के अनुसार आवेदक और अनावेदक द्वारा 1.75/- प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से मासिक रखरखाव पर सहमति व्यक्त की गई है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा नियमित मांगे जारी की गई है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि “अनावेदक द्वारा अपने कानूनी दायित्व का पालन नहीं करना चुना गया है, इसलिये आवेदक के पास माननीय प्राधिकरण की शरण लेने के अतिरिक्त कोई अन्य विकल्प नहीं बचा है।”

अनावेदक का कथन है कि एक ओर आवेदक अपनी अनुमान के आधार पर तथा तथ्यों को छिपाते हुये अनावेदक से मई, 2016 से गलत तरीके से भरण-पोषण का दावा कर रहा है। जबकि दूसरी ओर आवेदक स्वीकार कर रहा है

कि अनावेदक द्वारा 60 महीने के भरण-पोषण के लिये रूपये 3,78,000/- का अग्रिम भुगतान किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xiv) के कथन झूठी और भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया गया है। इस बात से इंकार किया जाता है कि "आवेदक द्वारा विभिन्न अवसरों और यूनिट के साथ आयोजित बैठकों में आवेदक सहित परियोजना के मालिकों द्वारा रखरखाव बकाया भुगतान के लिये अनुरोध किया गया।" यह भी इंकार किया जाता है कि "विभिन्न अवसरों पर अनावेदक से रखरखाव बकाया भुगतान के लिये दिनांक 10.06.2017, 16.05.2019 को भेजा गया डाक रसीद संख्या EC161450978IN दिनांक 10.07.2019 को भेजा गया, डाक रसीद संख्या EC161492244IN, EC167755363IN दिनांक 19.11.2019 दिनांक 10.12.2019 को भेजा गया, डाक रसीद संख्या EC1662625IN दिनांक 31.08.2019 डाक रसीद संख्या EC159456699IN दिनांक 14.10.2019 को भेजा गया, डाक रसीद संख्या दिनांक 25.01.2020, 24.02.2020, 23.03.2020, 20.05.2020 एवं दिनांक 19.02.2024 को भेजा गया, जो दिनांक 18.04.2018 से 30.06.2024 तक रूपये 4,72,500/- प्लस 18 प्रतिशत जी.एस.टी." इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक आवेदक की गणना के अनुसार मई, 2016 से जुलाई, 2024 तक कुल रूपये 7,35,958/- रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिये कानूनी बाध्यता के तहत है। इस बात से भी इंकार किया जाता है कि "उल्लेखित रखरखाव बकाया और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार उस पर ब्याज आज दिनांक तक बकाया है।" इस बात से इंकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा आवेदक के अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया और एक या अन्य कारणों का हवाला देते हुये भुगतान को लंबित रखा है, जो अनावेदक के दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है।"

अनावेदक का कथन है कि प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2023-01878 में आवेदक आबंटितियों के संगठन आवास के साथ समझौता किया गया है तथा यह समझौता एल.डी प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.12.2023 का भाग है। सूची के अनुसार आवेदक द्वारा घोषित किया गया है कि दिनांक 31.03.2023 को देय भरण-पोषण राशि 4,34,700/- है। जबकि इस कंडिका में आवेदक द्वारा मई, 2016 से मार्च, 2017 तक तथा वित्तीय वर्ष 2017-18 से 2023-24 तक तथा अप्रैल, 2024 से जुलाई, 2024 तक भरण-पोषण गणना प्रस्तुत की गई तथा भरण-पोषण की गणना निम्नानुसार है:-

रखरखाव अवधि	मेंटनेंस राशि (जी.एस.टी. सहित)
मई, 2016 से मार्च, 2017	81,774 /-
अप्रैल, 2017 से मार्च, 2018	89,208 /-
अप्रैल, 2018 से मार्च, 2019	89,208 /-
अप्रैल, 2019 से मार्च, 2020	89,208 /-

अप्रैल, 2020 से मार्च, 2021	89,208 /—
अप्रैल, 2021 से मार्च, 2022	89,208 /—
अप्रैल, 2022 से मार्च, 2023	89,208 /—
कुल	6,17,022 /—

अनावेदक का कथन है कि एक ओर आबंटितियों के संघ के साथ साझा की गई सूची में जो समझौते का हिस्सा है और दिनांक 29.12.2023के आदेश का एक हिस्सा है। आवेदक द्वारा घोषित करते हैं कि दिनांक 31.03.2023 तक देय रखरखाव जी.एस.टी के अतिरिक्त रूपये 4,34,700 /— है। जबकि वर्तमान शिकायत में आवेदक दिनांक 31.03.2023 तक रूपये 6,17,022 /— की राशि का दावा कर रहा है, जो कि 18 प्रतिशत जी.एस.टी. के अतिरिक्त रूपये 5,22,900 /— है, जो मनमाना और बिना किसी उचित औचित्य के हैं। आवेदक द्वारा खुलासे से स्पष्ट है कि अनुचित और विरोधाभासी होने के कारण आवेदन भारी लागत सहित खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक का कथन है कि एल.डी. प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.12.2023 के आदेश के अनुसार आवेदक आबंटितियों के संघ को सामान्य क्षेत्र और सुविधायें हस्तांतरित करने के लिये बाध्य हैं। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक सामान्य क्षेत्र और सुविधायें सौंपी नहीं गई है। आदेश और आपसी समझौते के अनुपालन में आबंटितियों के संघ द्वारा अनावेदक को दिनांक 12.05.2024 को मांग नोटिस दिया गया है और उक्त नोटिस के अनुपालन में अनावेदक द्वारा वित्तीय वर्ष 2024–25 के लिये यानी दिनांक 01.04.2024 से दिनांक 31.03.2025 तक रूपये 75,600 /— एक साल का अग्रिम रखरखाव भुगतान किया गया है, इसलिये आवेदक भी उक्त अवधि के लिये अनावेदक से रखरखाव प्राप्त करने का हकदार नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-4(xv), 4(xvi) एवं 4(xvii) के कथन गलत होने से अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा भुगतान में जान-बूझकर विलंब के परिणामस्वरूप अनावेदक को वित्तीय नुकसान और मानसिक क्षति हुई है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक को रूपये 1,00,000 /— का मुआवजा देने के लिये उत्तरदायी है, जिसमें आवेदक द्वारा अपने वित्त का उपयोग करके परियोजना को बनाये रखना शामिल है, लेकिन यह सीमित नहीं है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को एल.डी. प्राधिकरण की शरण के लिये मजबूर होना पड़ा है।

अनावेदक द्वारा आवेदन पत्र की कंडिका-5 में वर्णित तथ्यों और कथनों के आलोक में पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। यह अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक दोषी नहीं है। एल.डी. प्राधिकरण के समक्ष मांगी गई राहत का हकदार

है। इस बात से इंकार किया जाता है कि आवेदक न तो रूपये 7,35,958/- की रखरखाव राशि और बकाया ब्याज का हकदार है, न ही आवेदक परियोजना को आबंटितियों के संघ को सौंपे जाने तक 6,300/- की दर से रखरखाव शुल्क और 18 प्रतिशत जी.एस.टी का हकदार है। इसके अतिरिक्त आवेदक तुच्छ आधार पर मांगे गये रूपये 1,00,000/- के मुआवजे का हकदार नहीं है। आवेदक एल.डी. प्राधिकरण से कार्यवाही की लागत या किसी अन्य राहत का हकदार नहीं है। अनावेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। माननीय प्राधिकरण द्वारा शिकायत को खारिज किये जाने तथा प्रश्नाधीन विला का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवश्यक कदम उठाये जाने तथा अनावेदक को अधिभोग प्रमाण पत्र और कब्जा प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु आवेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। माननीय प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन विला का कब्जा सौंपने में विलंब किये जाने के कारण रूपये 5,00,000/- की राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। माननीय प्राधिकरण द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति के लिये रूपये 1,00,000/- का मुआवजा दिलाये जाने तथा वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

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-50 दिनांक 03.11.2014 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।

अनावेदक का जवाब में यह कथन है कि अधिनियम के अधीन निर्मित 2017 के नियम-36 के अनुसार 12, 14, 18, 19 संपटित अधिनियम-35 के अधीन

परिवाद प्रारूप—एन में न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा। यह जवाब एवं तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष धारा-71 के अधीन क्षतिपूर्ति के लिये प्रस्तुत किया जाता है। अधिनियम की धारा-31 के अंतर्गत प्राधिकरण के समक्ष कोई भी संप्रवर्तक आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध कोई व्यथित व्यक्ति जिसमें संप्रवर्तक सम्मिलित है, द्वारा शिकायत प्रस्तुत किया जा सकता है, जो कि आवेदक द्वारा किया गया है। अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं प्रस्तुत आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता 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। चूँकि अनुरक्षण एक सतत् एवं निरंतर प्रक्रिया है। सतत् रूप से आवेदक द्वारा वर्ष 2017, 2019, 2020, 2024 में अनावेदक को स्मरण कराया गया है। अनुरक्षण प्रभार आवर्ती रूप में जुड़ते रहा है, इसलिये प्राधिकरण का अभिमत है कि आवेदक का आवेदन 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 समिति 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।

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। आवेदक एवं अनावेदक दोनों के द्वारा आधिपत्य दिनांक से 05 वर्ष के लिये अनुरक्षण राशि दिया जाना स्वीकार किया गया है। आवेदक के आवेदन की कंडिका-04 (xiii) That, the registered Sale deed as executed between both the parties, as annexed as Annexure-A/3 with this complaint, also contained the provision for the payment of maintenance dues by the respondent to the complainant, whereby it was agreed by both the parties that an initial maintenance of 60 Months @ Rs. 6,300/- per month hence the respondent would be levied by the complainant to the tune of Rs. 3,78,000/- (Three Lakh Seventy Eight Thousand Rupees Only) which the respondent

had accepted and paid. That regular demands have been issued by the Complainant but the respondent chose to not comply with its legal obligation hence the complainant has been left with no other option than to seek shelter of this Hon'ble Authority.

उक्त आवेदन की कंडिका को देखते हुए आवेदक द्वारा परिगणित अनुरक्षण माँग कंडिका-4 (xiv) मान्य योग्य नहीं है।

इस प्रकरण में निर्धारण का महत्वपूर्ण बिंदु यह है कि आवेदक को अनावेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार कब से देय है? आवेदक के कथनानुसार आधिपत्य मई, 2016 को प्रदान किया गया। जबकि अनावेदक का जवाब एवं तर्क है, कि उसे अक्टूबर 2018 को आधिपत्य प्रदान किया गया। आवेदक अपनी याचना में 7,35,958/- लाख की माँग करते हैं, वहीं अनावेदक को भेजे गये माँग पत्र में 4,72,500/- रुपये एवं 18 प्रतिशत जी.एस.टी. की माँग पत्र प्रेषित की जाती है। 09 जुलाई, 2019 के माँग पत्र में 4,34,700/- रुपये मय ब्याज की राशि उल्लेख की जाती है। इस प्रकार स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा सही-सही राशि की माँग की याचना नहीं की गई है, किंतु अनावेदक का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है कि गलत तरीके से अनुरक्षण प्रभार की माँग करने के कारण अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने से अनावेदक उनमोचित हो जाता है।

अनावेदक का जवाब एवं तर्क स्वीकार योग्य नहीं है, कि चूँकि आवेदक द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया गया है, इसलिये विधिक रूप से अनावेदक आधिपत्य धारी नहीं है एवं अनुरक्षण प्रभार देने के लिये भागी नहीं है। अनावेदक द्वारा जवाब में कथन किया गया है कि आक्षेपित विला की कुछ चाँबियों का एक सेट देते हुए सुपुर्द कर दिया गया है। आक्षेपित विला की मुख्य द्वारा तथा सभी कमरों की अतिरिक्त चाँबियों का दो सेट आवेदक के आधिपत्य में बना हुआ है। अनावेदक द्वारा यह कहीं भी कथन नहीं किया गया है कि वह प्रश्नगत भू-संपदा में अधिवास नहीं करता है। अपितु आवेदक द्वारा यह कथन किया गया है, कि अनावेदक प्रश्नगत भू-संपदा में निवास करता है, अतिरिक्त चाँबी का सेट अनावेदक को प्राप्त नहीं होने का यह कदापि आशय नहीं लगाया जा सकता, कि अनावेदक भू-संपदा में निवास नहीं करता है, अनावेदक द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय उच्चतम न्यायालय का न्याय दृष्टांत का संदर्भ में एवं प्रसंग इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है, स्वतः अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक द्वारा भौतिक आधिपत्य अक्टूबर, 2018 में प्राप्त किया गया है, जबकि आवेदक का आवेदन है, कि अनावेदक द्वारा आधिपत्य मई, 2016 से प्राप्त किया गया है, इसलिये मई, 2016 से अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करने अनावेदक दायी है।

आवेदक द्वारा आवेदन में प्रस्तुत/संलग्न दस्तावेज पृष्ठ क्रमांक 55 अनावेदक को प्रेषित ज्ञापन दिनांक 09 जुलाई, 2019 की कंडिका-01 Cheque No. 000021 dated 10/04/2018 of ICICI Bank for Rs. 1,88,778/- against Electricity Connection for 8 KW Load, Sinking Fund Deposit & Documentation Charges vide our Receipt no. 3205 dated 11/04/2018. The above Cheque was duly realished by our banker and amount duly credited into bank account of our company.

स्पष्ट है कि विद्युत कनेक्शन हेतु दिनांक 10.04.2018 को अनावेदक द्वारा भुगतान किया गया है, बिना विद्युत कनेक्शन अधिवास किया जाना संभव प्रतीत नहीं होता, अस्तु प्राधिकरण का यह निष्कर्ष है कि वास्तविक अधिवास के लिये अनावेदक को अक्टूबर, 2018 में आधिपत्य प्रदान किया गया, अस्तु अनुरक्षण प्रभार अक्टूबर, 2018 से देय होगा।

चूँकि 60 महीने के लिये अनुरक्षण अग्रिम विक्रय विलेख के समय ही प्राप्त कर लिया गया था, जो कि आवेदक द्वारा स्वतः आवेदन की कंडिका-04 (xiii) में स्वीकार किया गया है कि अतः अक्टूबर, 2023 तक अनुरक्षण प्रभार अनावेदक द्वारा आवेदक को देय नहीं होगा, किंतु उक्त अनुरक्षण प्रभार पर आवेदक द्वारा भुगतान की गई जी.एस.टी. की राशि अनावेदक द्वारा आवेदक को देय होगी तथा अक्टूबर, 2023 के पश्चात् अर्थात् 01 वर्ष 02 माह के लिये अनुरक्षण प्रभार मय जी.एस.टी. अनावेदक द्वारा आवेदक को देय होगा।

9. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
 1. अनावेदक, आवेदक को अनुरक्षण प्रभार अवधि दिनांक 31.10.2023 से दिनांक 31.12.2024 राशि 88,200/- रुपये उक्त देय राशि 88,200/- रुपये एवं अग्रिम भुगतान राशि 3,78,000/- पर लगाने वाला जी.एस.टी. का भुगतान 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
 2. देय राशि 88,200/- 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 11,165/- रुपये सहित राशि कुल राशि 99,365/- रुपये अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य