



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-2559

— समक्ष —

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

मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा प्रोपराईटर—श्री विजय पटेल, पिता—श्री देवराम पटेल,
निवासी—टिम्बर मार्केट, पण्डरी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्रीमती सीमा केडिया, पति राम अवतार केडिया,
पता—पोस्ट—टूसरा, जिला—बालांगीर (उड़ीसा)
- (2) श्री संतोष मंधान, पिता—अमरोमल मंधान,
निवासी—1. मकान नं.—डी.डी—51 कबीर नगर, मेनरोड रायपुर (छ.ग.)
2. एफ—101, प्रथम तल, गोकुलधाम रेसीडेन्सी,
महादेव घाट रोड भाठागांव, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री आयुष सोलंकी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“गोकुलधाम रेसीडेन्सी”, रायपुरा चौक, रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर— PCGRERA130618000121

आदेश

(दिनांक—05 / 02 / 2024)

आवेदक मेसर्स निर्माण बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, निवासी—टिम्बर मार्केट, पण्डरी, 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।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक एक स्वामित्व वाली फर्म है, जो आवासीय अपार्टमेंट के विकास निर्माण के व्यवसाय में लगी है। आवेदक एक संप्रवर्तक है और रायपुरा चौक में स्थित प्रोजेक्ट “गोकुलधाम रेसीडेन्सी” रायपुर (छ.ग.) में आवासीय प्रोजेक्ट का विकास किया गया है। अनावेदकगण, आवेदक के आबंटितियों में से एक है, जो आवासीय प्रोजेक्ट में चतुर्थ तल में ब्लॉक—‘एफ’ में अतिरिक्त उपभोग क्षेत्राधिकार तथा अन्य सामान्य क्षेत्र लगभग 335

वर्गफीट का आवेदक द्वारा फ्लैट नं.-401, बिल्डप एरिया 815 वर्गफीट अतिरिक्त क्षेत्र के साथ फ्लैट नं.-401 बुक किया है, जिसका विक्रय विलेख पक्षकारों के मध्य नियम एवं शर्तों के अंतर्गत दिनांक 20.03.2015 को निष्पादित किया गया है। उभय पक्ष के मध्य निष्पादित दिनांक 20.03.2015 के विक्रय विलेख के अंतर्गत यह विशेष रूप से उल्लेखित है कि क्रेता/मालिक सामान्य सुविधाओं तथा लिफ्टों, गलियारों, रास्तों, सीढ़ियों, सड़कों, नालियों, उपभोग की अन्य परिसंपत्तियों और भूमि इत्यादि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट क्षेत्र में निर्मित हुआ है, के रखरखाव के लिये उत्तरदायी होगा। विक्रय विलेख में यह भी उल्लेखित है कि विक्रेता उपरोक्त इमारत या सामान्य सुविधाओं के प्रबंधन, प्रशासन या रखरखाव के लिये किसी भी तरह उत्तरदायी नहीं होगा। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4) (घ) के अनुसार निवासियों के संघ द्वारा प्रोजेक्ट का रखरखाव किये जाने तक आबंटितियों/निवासियों पर युक्तियुक्त प्रभार उद्ग्रहित करके आवश्यक सेवाओं को प्रदान करने तथा उनके रखरखाव के लिये आवेदक उत्तरदायी होगा। आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 में अभिकथित विधियों के साथ आबद्ध है तथा आबंटितियों के संघ द्वारा सोसायटी के रखरखाव का उत्तरदायित्व लिये जाने तक आवेदक सोसायटी के रखरखाव के लिये आबद्ध है। आवेदक द्वारा निवासियों की सहमति से केवल प्रतिमाह रूपये 1,000/- युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार प्रभारित किया गया, जिसे बाद में सोसायटी के संधारण के लिये दिनांक 01 अप्रैल, 2022 से बढ़ाकर रूपये 1,500/- कर दिया गया। अनावेदकगण द्वारा जान-बूझकर आवेदक के प्रोजेक्ट की सुविधाओं का उपभोग करने के बावजूद रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) में उल्लेखित उपबंधों का उल्लंघन किया गया है, जिसके अनुसार "आबंटिती का यह दायित्व है, कि वह विक्रय के कथित अनुबंध में निर्धारित समयावधि के भीतर तथा रीति में आवश्यक संदायों को करें तथा पंजीयन शुल्क का अंश, नगरीय शुल्क, जल एवं विद्युत शुल्क, रखरखाव शुल्क, आधार किराया तथा अन्य शुल्कों को उचित समय एवं स्थान में भुगतान करेगा।" रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(7) के अनुसार यह भी उल्लेखित है, कि आबंटिती ऐसे शुल्कों के भुगतान में किसी के लिये ब्याज के भुगतान हेतु उत्तरदायी होगा।

प्रमोटर जो इस प्रकरण में आवेदक है। आबंटितियों के संघ के गठित होने तक तथा उनके द्वारा रखरखाव का कर्तव्य प्राप्त किये जाने तक, सोसायटी का रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है, जिसके लिये आबंटितियों से युक्तियुक्त शुल्कों को प्राप्त करने का आवेदक को अधिकार है तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19 के तहत शुल्कों को निर्धारित समयावधि के भीतर भुगतान करने का आबंटिती का कर्तव्य है, जिसमें प्रमोटर द्वारा आरोपित रख-रखाव शुल्क तथा विद्युत शुल्क सम्मिलित है। प्रस्तुत वाद में अनावेदक द्वारा प्रभारित राशि जान-बूझकर नहीं दिया गया है। अनावेदक द्वारा अगस्त, 2015 से आज दिनांक तक बकाया

रखरखाव शुल्कों का भुगतान नहीं किया गया है तथा उसने बकाया बिजली बिल का भी भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा दिनांक 31.01.2023 तक रूपये 79,450/- रखरखाव शुल्क तथा विद्युत शुल्क बकाया है। प्रभारित राशि रूपये 98,500/- में से केवल अनावेदकगण द्वारा रूपये 21,000/- का भुगतान किया गया है और रूपये 77,500/- रूपये 76,000/- (रखरखाव शुल्क) + रूपये 3,500/- (विद्युत प्रभार) अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक रखरखाव और विद्युत शुल्कों का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा प्लैट के बकाया रखरखाव तथा विद्युत प्रभारों की वसूली के लिये अनावेदकगण को दिनांक 08.02.2023 को नोटिस प्रेषित किया है, अनावेदकगण द्वारा उक्त नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया गया और न ही बकाया रखरखाव शुल्कों का भुगतान किया गया। अनावेदकगण द्वारा लगभग 9 वर्षों के रखरखाव राशि का भुगतान नहीं किये जाने से आवेदक को भारी नुकसान तथा वित्तीय कठिनाईयों का सामना करना पड़ा है। अतः आवेदक द्वारा बकाया रखरखाव शुल्कों के लिये बकाया राशि रूपये 76,000/- पर 12 प्रतिशत ब्याज दिलाये जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा बकाया विद्युत शुल्कों के लिये रूपये 3450/- पर 12 प्रतिशत ब्याज दिलाये जाने अनावेदकगण को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदकगण को विधिवत् जारी नोटिस इस टीप के साथ वापस प्राप्त हुआ कि दिए गए पते पर कोई नहीं रहता। सुनवाई तिथी 18.09.2024 को ज्ञात पते पर पुनः नोटिस जारी किया गया। दिनांक 30.09.2024 को प्राधिकरण द्वारा चस्पा तामिली द्वारा नोटिस तामिली का आदेश दिया। दिनांक 28.10.2024 को आवेदक पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा हमदस्त तामिली का अनुरोध किया। दिनांक 22.12.2024 को अनावेदक क्रमांक-02 के पुरुष व्यस्क सदस्य को नोटिस तामिली किया। दिनांक 08.01.2025 नियत सुनवाई तिथि पर अनावेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं होने पर अन्य कोई विकल्प न होने से प्राधिकरण द्वारा अनावेदक पक्ष के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई एवं प्रकरण जवाब का अवसर समाप्त करते हुए अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। निर्धारित सुनवाई तिथि पर भी अनावेदक पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुआ, अतः प्रकरण में आवेदक का एकपक्षीय अंतिम तर्क सुना गया। प्रकरण में लगातार अनुपस्थित होने के कारण अनावेदकगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. आवेदक के आवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने एवं दस्तावेजों का अवलोकन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किए जाते हैं:-

1. क्या आवेदन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्रांतर्गत है ?
2. क्या आवेदक का आवेदन काल सीमा अवधि के अधीन विचारण योग्य है ?
3. क्या आवेदक को वांछित अनुतोष संपूर्णतः या भागतः प्रदान किया जा सकता है ? यदि हाँ तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?
4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** अधिनियम के प्रावधान के अधीन आवेदक प्रमोटर है, जिसके द्वारा "गोकुलधाम रेसीडेसी" रायपुरा चौक, रायपुर में आवासीय प्रोजेक्ट विकसित किया गया है, अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट में प्लैट नंबर-401 क्रय करते हुए निवासरत है। अतः आबंटिती है, आबंटिती एवं संप्रवर्तक का उभय पक्ष के मध्य अंतर संबंध है। यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया है। आवेदन अनावेदकगण द्वारा मेंटनेंस प्रभार नहीं दिये जाने के संदर्भ में प्रस्तुत किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के अधीन विवाद की स्थिति है। अधिनियम की धारा-11 (4)(घ) "आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिये उत्तरदायी होगा" आवेदन मेंटनेंस प्रभार अनावेदकगण से प्राप्त किये जाने के संदर्भ में है। अतः आवेदन अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है, कि अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक सोसायटी को मेंटनेंस हस्तांतरण होने तक मेंटनेंस के लिये उत्तरदायी है, जिसे वह रहवासियों की सहमति से युक्तियुक्त प्रभार पर संपादित कर रहा है, किंतु अनावेदक द्वारा मेंटनेंस प्रभार नहीं दिया जा रहा है, जिसके लिए अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन मेंटनेंस प्रभार दिये जाने के लिये बाध्य है। किंतु आबंटिती द्वारा मेंटनेंस प्रभार नहीं दिया जा रहा है। मेंटनेंस एक सतत् प्रक्रिया है। अतः मेंटनेंस प्रभार भी निरंतर एवं सतत् रूप से देय राशि है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। आवेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि अनावेदक पक्ष को अनुरक्षण प्रभार हेतु दिनांक 08.02.2023 को नोटिस दिया गया। जबकि सामान्य प्रक्रिया है, कि संधारण मद के लिए प्रभारित राशि का डिमांड प्रत्येक माह पर वार्षिकी जैसा निर्धारित हो संप्रवर्तक द्वारा किया जाना चाहिए। आवेदक द्वारा दिनांक 01.08.2015 से दिनांक 31.01.2023 की अवधि के लिए माँग की गई है। भारतीय परिसीमा अधिनियम-1963 के अधीन "कॉज ऑफ एक्शन" से तीन वर्ष की अवधि के भीतर परिवाद प्रस्तुत करना चाहिए अर्थात् 18 जुलाई 2021 से बाद की अवधि के लिए संधारण प्रभार का परिवाद कालसीमा के भीतर प्राधिकरण द्वारा माना जाएगा। इसके पूर्व की अवधि के लिए माँगा गया अनुतोष कालसीमा बाध्य होने से विचारणीय नहीं है।

अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन आवेदक मेंटनेंस करने के लिये अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आबध्य है। अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन आबंटिती मेंटनेंस प्रभार देने हेतु बाध्य है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा अनावेदक से मेंटनेंस प्रभार आधिपत्य दिनांक 01.08.2015 से वर्षवार 1000/- रूपये प्रतिमाह की दर से दिनांक 31.03.2022 तक तदुपरांत दिनांक 01.04.2022 से दिनांक 31.01.2023 तक 1500/- रूपये की माँग से दिलाई जाने हेतु प्राधिकरण से याचना की गई है। यह भी उल्लेख किया गया है कि 21,000/- रूपये अनावेदक द्वारा भुगतान किया जा चुका है, अतः शेष देय राशि 79,500/- रूपये (76,000 रूपये मेंटनेंस प्रभार + 3,500 रूपये) अनावेदक से आवेदक को दिलाई जाये।

मेंटनेंस एक सतत् प्रक्रिया है सुविधापूर्ण रहवास हेतु यह आबंटितियों का अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन मेंटनेंस प्रभार मेंटनेंस का कार्य सोसायटी को हस्तांतरित होने तक आवेदक को देना आबंटिती दायित्व है। किंतु सुविधा उपलब्ध नहीं प्रदान करवाने के कारण मेंटनेंस प्रभार प्रदान करने से इंकार किया जाना, स्वीकार योग्य नहीं है। अतः प्राधिकरण का निष्कर्ष है कि अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन दायित्वाधीन होने के कारण आवेदक अधिनियम की धारा-19(6) के अंतर्गत अनावेदक से आवेदन अनुसार मेंटनेंस प्रभार प्राप्त करने का अधिकारी है।

7. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदकगण, आवेदक को 45 दिवस के भीतर 27,500/-रूपये, जुलाई 2021 से दिनांक 31.10.2023 तक की अवधि तदुपरांत नियमित अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करें तथा उक्त देय राशि पर अधिनियम की धारा-19(6)(7), नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 9.10 प्रतिशत+2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज राशि 9158/-रूपये अर्थात् कुल राशि 36,658/-रूपये का भुगतान करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष