



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-REA-2024-02445

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष  
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

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

विरुद्ध

श्री प्रकाश तिवारी, पिता—श्री रामरतन लाल तिवारी,  
निवासी—अलाया विला क्रं.—ई—43, आनन्दम वर्ल्ड सिटी,  
खम्हारडीह, कचना मेन रोड,  
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, रायपुर (छ.ग.) ..... अनावेदक

उपस्थिति :-

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

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

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000264

आदेश

(दिनांक—26 / 07 / 2024)

आवेदक मेसर्स गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा—अधिकृत प्रतिनिधि श्री प्रभात अग्रवाल, निवासी—आनंदम वर्ल्ड सिटी खम्हारडीह, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, 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 अनावेदक द्वारा दिनांक 28.12.2000 के विलेख के माध्यम से पंजीकृत विक्रय विलेख को रद्द कर दिया गया है और उसके आधार पर आनंदम वर्ल्ड सिटी में यूनिट नं.—ई—43 क्रय किया गया है। साथ ही अनावेदक द्वारा दिनांक 12.06.2020 को इकाई पर कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार एक आबंटिती है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फेस—1 की सभी सुविधायें और सामान्य क्षेत्र आवेदक द्वारा पूरी तरह से विकसित किये गये हैं और उसके पश्चात् आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष

पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किया गया है। परियोजना के उचित निरीक्षण के पश्चात् शासकीय अधिकारियों की टीम द्वारा दिनांक 15.06.2022 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक का कथन है कि आवेदक के वर्तमान फेस को परियोजना के वर्तमान चरण के आबंटितियों के संघ द्वारा भी स्वीकार किया गया है, जिसका अनावेदक भी सदस्य है। आवेदक द्वारा विभिन्न इकाई मालिकों के साथ विभिन्न व्यक्तिगत बैठकों, टेलीफोन कॉल, पत्रों और डिमांड नोट्स पर बार-बार रखरखाव के भुगतान के लिये अनावेदक से अनुरोध किया गया है और आवेदक और उसके कर्मचारियों के कई अनुस्मारक के बावजूद अनावेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा भरण-पोषण बकाया के भुगतान के लिये अनावेदक को विभिन्न अवसरों पर कई मांग पत्र भी प्रेषित किये गये हैं। परन्तु अनावेदक द्वारा दुर्भावनापूर्वक तरीके से चकमा देने के इरादे से नजरअंदाज किया गया। आवेदक द्वारा किये जा रहे सामान्य क्षेत्रों और रखरखाव सेवाओं का आनंद लेने के बावजूद अनावेदक किसी अन्य अप्रासंगिक बहाने से रखरखाव के भुगतान में विलंब कर रहा है, जिसके लिये अनावेदक रखरखाव कटौती का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। रखरखाव बकाया का भुगतान न करने की अनावेदक की कला विक्रय विलेख में सम्मिलित पारस्परिक रूप से तय की गई शर्तों का पूर्ण उल्लंघन है और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन है। अनावेदक को परियोजना के कुछ निवासियों द्वारा गुमराह किया जा रहा है, जो बिना आधार के मौखिक रूप से कह रहा है कि वह बिना किसी औचित्य के रखरखाव का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं है, जो निराधार है और विक्रय की शर्तों के विपरीत है।

आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा दिनांक 13.11.2022 से आज तक आवेदक को उचित रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है और विचाराधीन परियोजना अभी भी आवेदक द्वारा बनाये रखी जा रही है। वर्तमान रियल एस्टेट परियोजना एक मेगा परियोजना है, जिसे फेसों में विकसित किया जा रहा है। परियोजना के उचित रखरखाव के लिये रखरखाव आवश्यक है, ताकि परियोजना के सभी इकाई मालिकों के हितों को सुनिश्चित किया जा सके। परन्तु आवेदक को कुछ इकाई मालिकों द्वारा रखरखाव का भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक के रूप में गुप्त उद्देश्यों के साथ परियोजना का परिणाम यह हुआ कि आवेदक भारी आर्थिक संकट में है। प्रत्येक अनुरोध पर अनावेदक द्वारा बार-बार कोई न कोई विरोध बताते हुये भरण-पोषण के भुगतान के कानूनी दायित्व को निष्पादित करने से टाल दिया गया है और पुत्र के लापरवाह कृत्य के परिणामस्वरूप भरण-पोषण के भुगतान के कारण आवेदक को गंभीर वित्तीय बाधाओं का सामना करना पड़ता है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) के अनुसार परियोजना के प्रत्येक आबंटिती को परियोजना के रखरखाव के लिये

अनावेदक को भुगतान करने का अधिकार है। हाँलाकि वर्तमान मामले में अनावेदक के रूप में कुछ इकाई मालिकों के पास है, रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहा है, इसलिये आवेदक को कानून के प्रचलित प्रावधानों के अनुसार ब्याज सहित समान शुल्क वसूलने का अधिकार है। उभय पक्ष के मध्य पंजीकृत विक्रय शुल्क में पैरा-1.2 में अनावेदक द्वारा आवेदक को रखरखाव बकाया के भुगतान का प्रावधान भी शामिल है, जिसके तहत दोनों पक्षों द्वारा सहमति व्यक्त की गई है, कि 30 महीने का प्रारंभिक रखरखाव रूपये 6,3000/- प्रतिमाह, इसलिये अनावेदक पर आवेदक द्वारा रूपये 1,89,000/- की राशि लगाई जाएगी, जिसे अनावेदक द्वारा भुगतान किया गया है, जो 30 महीने के लिये है। दिनांक 12.11.2022 को समाप्त हो गया है, जिसके पश्चात् आवेदक द्वारा नियमित मांग जारी की गई है। माननीय प्राधिकरण की शरण लेने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा है। इसके अतिरिक्त हस्ताक्षरित हस्तांतरण विलेख अलाया आवासीय समिति मर्यादित और आवेदक द्वारा सहमति व्यक्त की गई है, एसोसिएशन के सदस्यों के रखरखाव शुल्क की सूची भी शामिल है, रूपये 33,972/- का भुगतान दिनांक 31.03.2023 तक करना था तथा आवेदक को व्यक्तिगत आबंटितियों से अलग-अलग कानूनी कार्यवाही के माध्यम से राशि वसूलने की स्वतंत्रता दी गई है।

आवेदक द्वारा विभिन्न अवसरों पर यूनिट मालिकों के साथ मुलाकात की गई है, जिसमें आवेदक द्वारा रखरखाव के भुगतान के लिये अनुरोध किया गया है। इसके अतिरिक्त विभिन्न अवसरों पर रखरखाव के बकाया के भुगतान के लिये अनावेदक से अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक को दिनांक 31.01.2022, दिनांक 15.06.2023 और स्मरण पत्र दिनांक 09.02.2024 को प्रेषित किया गया है , जो दिनांक 13.11.2022 से दिनांक 30.06.2024 तक रूपये 1,23,400/- सहित 18 प्रतिशत जी.एस.टी. है।

स.क्र.	अवधि	रखरखाव राशि
1.	13.11.2022 से 31.03.2023	रूपये 28,980/- 18% GST
2.	01.04.2023 से 31.03.2024	रूपये 75,600/- 18% GST
3.	01.04.2024 से 30.06.2024	रूपये 18,900/- 18% GST

इस प्रकार उल्लेखित रखरखाव अवधि और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार उस पर ब्याज आज तक बकाया है। हाँलाकि अनावेदक द्वारा आवेदक के अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। अतः आवेदक द्वारा माननीय प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि अनावेदक को आज दिनांक तक लंबित मूल बकाया राशि रूपये 1,23,480/- पर 18 प्रतिशत जी.एस.टी. सहित बकाया रखरखाव का

भुगतान करने का निर्देशित किया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार ब्याज सहित बकाया रखरखाव की राशि का ब्याज देने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आबंटितियों के संघ द्वारा हैंडओवर की वास्तविक तिथि तक आवेदक मासिक रखरखाव शुल्क रूपये 6,300/- के साथ 18 प्रतिशत जी.एस.टी. का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/- दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। माननीय प्राधिकरण द्वारा निर्णय लेने के पश्चात् रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष फार्म-एन में शिकायत दर्ज करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा ई-मेल के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि सहकारी समिति का गठन सरकार द्वारा प्रख्यापित उचित प्रक्रिया और प्रक्रियाओं का पालन करते हुये किया गया है। हाँलाकि कुछ निवासियों द्वारा उन कारणों से पूरी प्रक्रिया का बहिष्कार करने का निर्णय लिया गया, जो उन्हें ही ज्ञात है। सचमुच दुर्भाग्यपूर्ण और दुखद है। सोसायटी के बारे में विवरण सार्वजनिक डोमेन में उपलब्ध है। अनावेदक का मानना है कि इसमें दोहराव की आवश्यकता नहीं है। आवेदक द्वारा संबंधित प्राधिकारियों से संकलन प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है, जिसका विवरण सार्वजनिक डोमेन में है, इसलिये दोहराने की आवश्यकता नहीं है। पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के तीन महीने के भीतर सहकारी समिति का गठन की सुविधा प्रदान करना अनावेदक पर निर्भर था, जो दुर्भाग्य से अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है। हाँलाकि विला और प्लॉट के प्रत्येक खरीदार द्वारा रूपये 8,000/- का भुगतान किया गया है। विला प्लैट्स, शॉपिंग यूनिट्स आदि जैसे शब्दों को लाने के बार-बार प्रयास अनावश्यक है और आवेदक कभी भी मुद्दों के समाधान में सहायक हो सकते, क्योंकि अनावेदक केवल शब्दों के साथ खेलते हैं। अनावेदक पेड़ों को जंगल समझने में भ्रमित न हो। इस प्रकार गठित एक सहकारी समिति का एक अनुसूचित बैंक में खाता है और वह इसे बनाये रखती है, जमा और व्यय के सभी विवरण उसमें उपलब्ध होंगे। सबसे बढ़कर यह खाता जांच के लिये खुला है। वार्षिक ऑडिट नामित चार्टर्ड खाते द्वारा किया जायेगा। वर्तमान में जवाबदेही का यह पहलू स्पष्ट अनुपस्थित द्वारा स्पष्ट है कि अनावेदक मासिक आधार पर उक्त खाते में रखरखाव शुल्क जमा करने का प्रस्ताव करता है। एक वर्ष के लिये एकमुश्त राशि का भुगतान करना, वह भी अग्रिम में, प्रचलित प्रथाओं

के विपरीत है, संभव नहीं है। अनावेदक का कथन है कि अलाया विला के कई निवासियों के साथ भी ऐसा ही हो सकता है, इससे आवेदक को अनुचित आर्थिक लाभ मिलेगा। तार्किक रूप से आवेदक को सहकारी समिति के पदाधिकारियों के साथ सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से संबंधित रखरखाव शुल्क के लिये प्रेषण के मुद्दे पर चर्चा करना चाहिये। अब तक किये जा रहे भुगतान से अधिक होने पर, अनावेदक की प्रतिक्रिया होगी, इसका अंदाजा किसी को नहीं है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। आवेदन एवं प्रस्तुत जवाब का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा आवेदन अंतर्गत धारा-31 नियम 35 फार्म-M की कंडिका 5 में अनुतोष की याचना की गई है :-

A. The respondent be directed to pay to the outstanding maintenance dues of Rs. 1,23,480/- (one lakh twenty three thousand four hundred eighty rupees only) plus 18% GST in respect of principal outstanding pending till date.

B. That the respondent be directed to pay interest of the outstanding maintenance amount at prevailing interest rates as per the RERA, act 2016

C. That the respondent be directed to pay the monthly maintenance charge @Rs.6,300/- (six thousand three hundred rupees) along with 18% GST to the complainant till the actual date of handover by the association of the allottees and in case of delay be directed to pay Interest on the same.

आवेदक द्वारा अनावेदक को दिनांक 15.06.2023 को एकमुश्त मेंटनेंस प्रभार का डिमांड नोटिस दिया गया है, किंतु उक्त नोटिस में पावती अंकित नहीं है, अनावेदक द्वारा दिनांक 27.02.2024 को डिमांड नोटिस का जवाब दिया गया है, जिसमें डिमांड लेटर दिनांक 09.02.2024 को प्राप्त होना दर्शित है। डिमांड लेटर के अवलोकन से स्पष्ट है, कि 01 अप्रैल, 2023 से 31 मार्च, 2024 तक एकमुश्त 75,600/- रूपये का जी.एस.टी. सहित तथा वित्तीय वर्ष 2022-23, 2023-24 के लिये संयुक्त रूप से डिमांड लेटर अनावेदक को दिया गया है, आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज में अन्य कोई डिमांड लेटर दिये जाने का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अनावेदक द्वारा ई-मेल के माध्यम से आवेदक को पत्र प्रेषित किया गया, जिसकी प्रति प्राधिकरण को प्रस्तुत की गई। अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में वांछित राशि 1,23,404/- रूपये जमा करते हुए पावती की प्रतिलिपि प्रस्तुत की गई।

अनावेदक द्वारा आवेदक के डिमांड अनुसार 1,23,404/- रूपये खाते में जमा की जा चुकी है, देयक के अनुसार जी.एस.टी. की राशि सम्मिलित है. अतः वांछित अनुतोष की प्राप्ति आवेदक को हो चुकी है।

आवेदक द्वारा मासिक अनुरक्षण प्रभार 6,300/- रूपये की माँग की गई है। अनुरक्षण प्रभार अनुरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अधीन रहवासियों के विधि अधीन गठित सहकारी समिति को दायित्व एवं हकदारी हस्तांतरण तक उक्त राशि अनावेदक से लिया जाना भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016 की धारा-19(6)(7) के अधीन उचित प्रतीत होता है।

चूँकि आवेदक द्वारा एकमुश्त अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है, युक्तियुक्त समय पर अनावेदक को माँग पत्र नहीं दिया गया है, अतः आवेदक को ब्याज दिया जाना प्राधिकरण के अभिमत से उचित प्रतीत नहीं होता है।

5. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक प्रतिमाह 6,300/- रूपये आवेदक को अनुरक्षण प्रभार अनुरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-17 के अधीन रहवासियों के विधि अधीन गठित सहकारी समिति को दायित्व एवं हकदारी हस्तांतरण तक भुगतान करें।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष