छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03579**

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

मेसर्स वायकॉन आशना डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री सुनील साहू,
पता–शॉप नं.–01, सी.जी.एच.बी. कॉम्पलेक्स,
मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्रीमती अनीता कुमारी, पति–श्री राजीव कुमार,
पता–प्लॉट नं.–के–04, स्वास्तिक पार्क एवेन्यू,
वायकॉन स्कूल के पास, भुरकोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदिका**

उपस्थिति :–

(1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''स्वास्तिक पार्क एवेन्यू'', पता–भुरकोनी, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–PCGRERA061219001082
आदेश
(दिनाँक–23/07/2026)

आवेदक मेसर्स वायकॉन आशना डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर श्री सुनील साहू, पता–शॉप नं.–01, सी.जी.एच.बी. कॉम्पलेक्स, मौलश्री विहार, व्ही.आई.पी. रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक ''स्वास्तिक पार्क एवेन्यू'' नामक परियोजना का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है। जो प्राधिकरण के तहत् भू–संपदा प्रोजेक्ट को पंजीयन क्रमांक–PCGRERA061219001082 के साथ विधिवत् पंजीकृत है और ग्राम–भुरकोनी, तहसील–धरसींवा, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित है। आवेदक और अनावेदक के मध्य उक्त परियोजना में प्लॉट क्रमांक–के–04 को खरीदने के लिये दिनाँक 31.03.2022 को एक विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था। उक्त विक्रय विलेख विधिवत् पंजीकृत किया गया था, जिसके द्वारा उक्त प्लॉट का स्वामित्व अनावेदक के पक्ष में हस्तांतरित हो गया था। आवेदक और अनावेदक के

मध्य आपसी सहमति से यह तय हुआ था कि कॉलोनी के रखरखाव और सामान्य सुविधाओं के उपयोग के लिये अनावेदिका को रूपये 1 प्रति वर्गफीट की दर से अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करना होगा, जो 12 महीनों से बकाया है। अनावेदिका सभी रहवासियों के उपलब्ध सभी सुख सुविधाओं का लाभ उठाया गया है, जिनमें सामान्य क्षेत्रों का रखरखाव, सोसायटी द्वारा सभी सदस्यों का लाभ के लिये प्रदान की गई सुविधाएँ और सेवाएँ सम्मिलित है, तथापि अनावेदिका का मासिक अनुरक्षण राशि 827/– है और अनावेदिका देय होने के बाद से कोई भी रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है, जो 12 महीनों से बकाया है, जिसके परिणामस्वरूप कुल बकाया रखरखाव राशि 9,924/– हो गई है। उपर्युक्त भरण–पोषण राशि 9,924/– का भुगतान 12 महीने की अवधि से दिनाँक 01.02.2025 से लेकर वर्तमान शिकायत दर्ज करने की तिथि 20.03.2026 तक बकाया है। आवेदक का कथन है कि उक्त बकाया राशि के संबंध में अनावेदिका से आज तक कोई भुगतान प्राप्त नहीं है। आवेदक द्वारा अनावेदिका को कई बार मौखिक और लिखित संसूचनाओं के माध्यम से बकाया भरण–पोषण राशि 9,924/– का भुगतान करने के लिये अनावेदक को याद दिलाया गया। इन स्मरणों के अनुसरण में आवेदक द्वारा दिनाँक 30.01.2026 को एक कानूनी नोटिस भी जारी किया गया, जिसमें अनावेदिका से लंबित भरण–पोषण राशि का भुगतान करने का अनुरोध किया गया था। विधिवत् सूचित किये जाने के बावजूद, अनावेदिका द्वारा भुगतान की दिशा में कोई कदम नहीं उठाया गया। अनावेदिका द्वारा आवेदक के बार–बार किये गये अनुरोधों की पूर्व अवहेलना और उदासीनता दिखाई गई है और जान–बूझकर देय भरण–पोषण राशि 6,000/– का भुगतान आज तक नहीं किया गया है। उक्त भूखण्ड के आबंटनकर्ता होने के नाते अनावेदिका पर रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) के अनुसार प्रमोटर द्वारा मांगे गये अन्य संबंधित शुल्कों सहित भरण–पोषण शुल्क का भुगतान करने का वैधानिक दायित्व है। हाँलाकि अनावेदिका द्वारा रूपये 9,924/– के भरण–पोषण शुल्क का भुगतान करने में विफल रहा है, जिससे रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) का स्पष्ट और प्रत्यक्ष उल्लंघन हुआ है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। बकाया भरण–पोषण राशि 9,924/– के भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किया जाये। उपरोक्त बकाया अनुरक्षण राशि में विलंब के लिये रेरा अधिनियम, 2016 सहपठित नियम, 2017 के अंतर्गत निर्धारित दर से राशि के देय होने के तिथि से लेकर वास्तविक वसूली दिनाँक तक ब्याज का भुगतान किया जाये। भविष्य के अनुरक्षण शुल्कों तथा संबंधित बकायों को जब वह भुगतान योग्य हो बिना विलंब या व्यतिक्रम के रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुरूप नियमित रूप से भुगतान करे। आवेदक द्वारा अन्य राहत प्रदान करने का भी माँग की गई है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका 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. दिनाँक 27.04.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुई। दिनाँक 18.05.2026 को अनावेदिका की पता पर नोटिस चस्पा करने हेतु अनुमति चाही गई। दिनाँक 18.06.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

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।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** ''स्वास्तिक पार्क एवेन्यू'' प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA061219001082 द्वारा पंजीकृत एक भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदक संप्रवर्तक है, जिसमें प्लॉट नंबर–के–04 दिनाँक 31.03.2022 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रय करते हुए अनावेदिका आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31, नियम 35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदिका द्वारा अधिनियम की धारा–19(6) का उल्लंघन करते हुए आवेदक को अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका को निर्देश दिया जाए कि देय अनुरक्षण की राशि 9,924/– रूपये 12 माह का अब तक आवेदक को भुगतान करें। चूँकि अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन किए जाने के संदर्भ में आवेदक द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन पत्र निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन अनुरक्षण प्रभार की राशि दिनाँक 01.02.2025 से दिनाँक 20.03.2026 से प्राप्त किए जाने हेतु आवेदन दिनाँक 20.03.2026 में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अनुरक्षण एक निरंतर एवं सतत् प्रक्रिया है, इसलिये प्रस्तुत आवेदन विचारण योग्य है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा प्राधिकरण से दिनाँक 01.02.2025 से 1/– रूपये प्रति वर्गफीट की मान से दिनाँक 20.03.2026 से अनुरक्षण प्रभार 9,924/– रूपये अनावेदिका से दिलाई जाने संबंधी याचना की गई है। आवेदक के कथनानुसार अनुरक्षण का दायित्व संप्रवर्तक आवेदक द्वारा निवर्हन किया जा रहा है, जो कि अधिनियम की धारा–11(4)(डी) के अंतर्गत संप्रवर्तक का दायित्व है एवं अधिनियम की धारा–19(6) व 19(7) के अधीन अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने का दायित्व आबंटिती पर है, जब तक कि अधिनियम की धारा–17 के अधीन विधिवत् रहवासियों के कल्याणार्थ गठित सहकारी समिति को प्रोजेक्ट का हस्तांतरण न हो जाए। अतः अनुरक्षण प्रभार भुगतान का दायित्व आबंटिती का ठहरता है। पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु अनावेदिका को समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया। किंतु तीन बार नोटिस दिए जाने व नोटिस तामिल होने के उपरांत भी अनावेदिका द्वारा पक्ष प्रस्तुतीकरण नहीं किया गया, परिणामतः बाध्य होकर प्राधिकरण को अनावेदिका के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करनी पड़ी। चूँकि अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करना अधिनियम की धारा–19(6) के अधीन आबंटिती अनावेदिका का दायित्व है। अतः वांछित अनुतोष प्राप्त करने की पात्रता आवेदक रखता है।

8. समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

1. अनावेदिका, आवेदक को दिनाँक 01.02.2025 से दिनाँक 20.03.2026 तक देय अनुरक्षण प्रभार रूपये 9,924/– का भुगतान 45 दिवस के भीतर करे।
2. अनावेदिका, आवेदक को अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर महत्तम ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत ब्याज दर पर 1,072/– 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
3. अनावेदिका प्रतिमाह देय अनुरक्षण प्रभार आवेदक को भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष