



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

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03017

— समक्ष —

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

मेसर्स अविनाश इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.,  
द्वारा—उपाध्यक्ष श्री रमेश कुमार सिंग,  
पता—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क,  
जी.ई.रोड, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती ममता अग्रवाल, पति—श्री सुभाष अग्रवाल,  
पता—बी-40, प्रिज्म सीमेंट कॉलोनी,  
सतना (म.प्र.)

..... अनावेदिका

उपस्थिति :-

(1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट—“अविनाश सन सिटी”, पता—दलदलसिवनी, जिला—रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA180618000225

आदेश

(दिनांक—26 / 12 / 2025)

आवेदक मेसर्स अविनाश इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि., द्वारा—उपाध्यक्ष श्री रमेश कुमार सिंग, पता—अविनाश हाउस, मारुति बिजनेस पार्क, जी.ई.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-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक दलदलसिवनी, रायपुर में स्थित प्रोजेक्ट “अविनाश सन सिटी” का संप्रवर्तक है, जो भूखण्ड विकास की श्रेणी में रेरा के अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्ट है। अनावेदिका श्रीमती ममता अग्रवाल द्वारा दो भूखण्ड क्रमांक—एफ-14 एवं एफ-15 क्षेत्रफल 1453 वर्गफीट प्रत्येक को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा निष्पादित भूखण्ड क्रमांक—एफ-14 एवं एफ-15 के लिये दिनांक 07.08.2015 द्वारा क्रय किया गया था। विक्रय विलेख के अनुसार प्रोजेक्ट का सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण विक्रय विलेख पंजीयन अवधि से जनवरी, 2019 तक

आवेदक द्वारा वहन किया जाना था और इसके बाद की अवधि के लिये सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण अनावेदिका द्वारा वहन किया जाना था।

“यह कि संपूर्ण भूमि पर विकास कार्य पूर्ण होने के उपरांत सभी भूखण्डधारी अथवा भवन स्वामियों द्वारा रेसीडेंट एसोसिएशन का गठन किया जायेगा, जिसके द्वारा सामान्य उपयोग एवं सुधाधिकार की भूमि एवं रास्ते का रखरखाव के खर्च आदि के लिये एसोसिएशन जो भी नियम एवं शर्तें बनायेगा उसके सभी भूखण्डधारी एवं भवन स्वामी के लिये बाध्य होंगे। वर्तमान में भूमि का रखरखाव विक्रेता के द्वारा किया जा रहा है, जिसके लिये क्रेता ने विक्रेता को जनवरी, 2019 तक की अवधि का रखरखाव व्यय का भुगतान कर दिया है, उसके आगे के रखरखाव व्यय का भुगतान क्रेता एसोसिएशन को अनिवार्यतः करेगा।”

आवेदक द्वारा अनावेदिका को वर्ष 2019–2020 तथा वित्तीय वर्ष 2020–2021 के लिये छूट प्रदान किया गया था। अनावेदिका दिनांक 01.04.2021 से 31.05.2024 तक सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण भुगतान करने के लिये विधिक रूप से दायी था। वहाँ से आगे पंजीकृत सहकारी सोसायटी सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण शुल्क संग्रहित कर रहीं है। सोसायटी को विधिवत् सुपुर्दगी कर दी गई है एवं सुपुर्दगी विलेख विकासकर्ता अविनाश ग्रुप अर्थात् आवेदक एवं सोसायटी के मध्य निष्पादित किया गया था।

अनावेदिका द्वारा आवेदक से सभी अनुरक्षण सेवायें प्राप्त करने के बावजूद जान-बूझकर सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। दिनांक 01.04.2021 से 31.05.2024 तक अनावेदिका भुगतान करने के लिये कर्तव्यबद्ध था, परन्तु उसने नहीं किया, इसलिये प्रयोज्य शास्ति ऐसे अभुगतान के विरुद्ध उद्ग्रहित की गई थी। आवेदक द्वारा आज दिनांक तक कोई ब्याज नहीं लिया गया है। अनावेदिका भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के स्पष्ट एवं कठोर दायित्वों के अंतर्गत है, जिसमें धारा-19(6) विशिष्ट रूप से सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण शुल्क अनावेदिका द्वारा आवेदक को प्रोजेक्ट का सोसायटी को सुपुर्द किये जाने तक भुगतान करने का दायित्व अधिरोपित करती है। यह प्रोजेक्ट सोसायटी को दिनांक 31.05.2024 को सुपुर्द किया गया था।

लगातार मांगों एवं स्मरणों के बाद भी अनावेदिका प्रत्येक भूखण्ड के लिये रूपये 95,165/- की सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण भुगतान राशि कुल रूपये 1,90,331/- भुगतान करने में जान-बूझकर असफल हुआ है, जो विधिपूर्वक वसूली योग्य है। विधिक नोटिस दिनांक 08.05.2025 अनावेदिका को उक्त बकाया राशि प्रयोज्य शास्तियों सहित की मांग करते हुये प्रेषित की गई थी। तथापि उक्त नोटिस बिना तामिल के वापस हो गयी थी और अनावेदिका उसका अनुपालन करने में असफल हुआ था।

प्रोजेक्ट के दस्तावेज की सुपुर्दगी के अनुसार विकासकर्ता एवं सहकारी सोसायटी के मध्य दिनांक 01.03.2025 को निष्पादित किया गया था। यह विशिष्ट रूप से स्पष्ट है कि विकासकर्ता द्वारा प्रोजेक्ट को दिनांक 31.05.2024 तक एवं दिनांक 01.06.2024 से 28.02.2025 तक अनुरक्षण किया गया है। सोसायटी द्वारा प्रोजेक्ट का अनुरक्षण प्राप्त किया गया है, परन्तु कई परिव्यय विकासकर्ता द्वारा वहन किये गये हैं। दिनांक 01.03.2025 से आगे संपूर्ण सामान्य क्षेत्र, सुविधाएँ, आस्तियाँ, प्रबंधन एवं अनुरक्षण सोसायटी को सुपुर्द कर दिया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। रेरा अधिनियम के अंतर्गत यथा विहित ब्याज सहित सामान्य क्षेत्र अनुरक्षण शुल्क रुपये 1,90,331/- की बकाया राशि भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। अनावेदिका पर जान-बूझकर अनुपालन के लिये समुचित शास्ति अधिरोपित किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय रुपये 20,000/- दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया 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 बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदिका द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है। विक्रेता द्वारा क्रेता को आश्वासन दिया गया था कि जनवरी, 2019 में प्रोजेक्ट पूर्ण करके एसोसिएशन को हस्तांतरित कर देंगे। रखरखाव भी अनावेदिका द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण के हिसाब से ही लिया गया था। प्रोजेक्ट लगभग 05 वर्ष विलंब से दिनांक 31.05.2024 को हस्तांतरित किया गया है। 05 वर्ष विलंब के कारण अनावेदिका को काफी वित्तीय नुकसान हुआ है। आवेदक को इसके लिये आवेदक को रुपये 1,16,240/- पर 10 प्रतिशत रजिस्ट्री शुल्क या रेरा द्वारा निर्धारित पेनाल्टी राशि देना चाहिये। प्रोजेक्ट विलंब होने पर भी विक्रेता ने कभी अपनी गलती नहीं मानी। विक्रेता द्वारा वर्ष 2024 तक अपना ऑफिस प्रोजेक्ट में रखकर प्रोजेक्ट विक्रय करता रहा और प्रोजेक्ट समय पर पूर्ण हो उस पर ध्यान नहीं दिया गया। विक्रेता द्वारा रुपये 43,590/- रखरखाव के लिये पूर्व ही प्राप्त कर लिया गया, जो करीब रुपये 518/- प्रतिमाह होता है। 05 साल विलंब होने के बावजूद विक्रेता का फिर से रखरखाव शुल्क एक डिमांड करना उचित नहीं है। अतः अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि वह इस प्रकरण को Case study की तरह उचित निर्णय करें, इससे आवेदक अपनी मनमानी न कर सकें।
4. 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।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक "अविनाश सन सिटी" दलदलसिवनी रायपुर जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक-PCGRERA180618000225 द्वारा पंजीकृत है, का संप्रवर्तक है एवं अनावेदिका उक्त प्रोजेक्ट में भू-संपदा प्लॉट नंबर एफ-14 एवं 15 प्रत्येक 1453 वर्गफीट भूखंड क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया कि अनावेदिका द्वारा आवेदक को अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जाकर अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया जा रहा है, अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदिका से अनुरक्षण प्रभार 1,90,331/- रुपये मयब्याज एवं क्षतिपूर्ति राशि दिलाई जाए। अनावेदिका द्वारा आवेदक के आवेदन के तथ्यों से इंकार करते हुए याचना अनुसार अनुरक्षण प्रभार दिए जाने से इंकार किया गया है, इससे स्पष्ट है, कि अधिनियम के अधीन उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन को लेकर विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** यह स्वीकृत तथ्य है कि अधिनियम की धारा-17 के अधीन भू-संपदा प्रोजेक्ट रहवासियों के कल्याणार्थ समिती को दिनांक 01.03.2025 को विधिवत् हस्तांतरित हुई है, अतः अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन आबंटितियों से युक्तियुक्त प्रभार वसूल करते हुए संप्रवर्तक दिनांक 01.03.2025 के पूर्व अनुरक्षण हेतु दायित्वधीन था, आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार दिनांक 01.04.2021 से 31.05.2024 तक प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा आवेदन दिनांक 08.08.2025 को प्रस्तुत किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम 1963 के अधीन आवेदन प्रस्तुत करने की सामान्य सीमा 03 वर्ष की है, अतः दिनांक 08.08.2022 के पूर्व याचित अनुरक्षण प्रभार दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 08.08.2022 अर्थात् 15 माह हेतु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है एवं दिनांक 08.08.2022 से दिनांक 31.05.2024 तक की अवधि कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा नियत अनुरक्षण प्रभार होने संबंधी कोई रजिस्टर्ड विक्रय विलेख अथवा विक्रय अनुबंध अथवा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार दिए जाने से इस आधार पर इंकार किया गया है कि प्रोजेक्ट वर्ष 2019 में पूर्ण

कर रहवासियों के कल्याणार्थ सहकारी समिति को हस्तांतरित किया जाना था, जबकि प्रोजेक्ट दिनांक 31.05.2024 को हस्तांतरित किया गया है, जिससे अनावेदिका को आर्थिक हानि हुई है, आवेदक को 10 प्रतिशत रजिस्ट्री मूल्य एवं प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति की राशि अनावेदिका को प्रदान करना चाहिए, आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में अपना कार्यालय रखा एवं भू-संपदा का क्रय किया गया। आवेदक द्वारा पूर्व में ही 43,590/- रुपये दिनांक 01.04.2021 तक अनुरक्षण प्रभार 518 रुपये प्रतिमाह के मान से लिया जा चुका है, अतः अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार देय नहीं है।

अनावेदिका का उक्त जवाब एवं तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि अधिनियम की धारा-19(6)(7) का उद्धरण निम्नानुसार है:-

“19(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन यथास्थिति कोई अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, एसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाए, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा।

19(7) आबंटिती, उप-धारा(6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मुद्दे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, एसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा।”

चूँकि अनावेदिका द्वारा दिनांक 01.04.2021 के पश्चात् अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है, अतः अनावेदिका की यह आपत्ति की दिनांक 01.04.2021 के पूर्व अनुरक्षण प्रभार 43,590/- रुपये पूर्व में ही आवेदक द्वारा लिया जा चुका है, औचित्यहीन है।

अतः अनावेदिका अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करने हेतु दायी है। अनावेदिका द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि अनावेदिका द्वारा अभी तक मकान निर्माण नहीं किया गया है, आवेदक द्वारा अधिरोपित अनुरक्षण प्रभार में कई मद ऐसे हैं, जिनकी सुविधाओं का उपभोग अनावेदिका द्वारा नहीं किया जा रहा है, जैसे कि नियमित जलआपूर्ति। अनावेदिका का यह तर्क आंशिक रूप से स्वीकार योग्य है, जल का उपयोग चूँकि अनावेदिका द्वारा नहीं किया जाता है, अतः जलआपूर्ति के लिए अनावेदिका से प्रभार नहीं लिया जा सकता है, किंतु जलआपूर्ति के नेटवर्क में किए गए अनुरक्षण व्यय के लिए अनावेदिका भुगतान हेतु दायित्वहीन है, क्योंकि पृथक से एक-एक आबंटिती के लिए जलआपूर्ति नेटवर्क नहीं बिछाया जा सकता है, यह समस्त आबंटिती के लिए समग्र एवं समन्वित रूप से बिछाया जाता है और समय-सीमा में यह विकास कार्य पूर्ण करना संप्रवर्तक की प्राथमिक जिम्मेदारी होती

है। सुरक्षा, बिजली, सड़क स्वच्छता इत्यादि के संबंध में भले ही अनावेदिका द्वारा मकान नहीं बनाया गया है, किंतु अनुरक्षण प्रभार अनावेदिका द्वारा देय होगा।

प्राधिकरण द्वारा वांछा किए जाने पर आवेदक द्वारा प्रतिमाह विभिन्न मदों में हुए अनुरक्षण व्यय का प्रपत्र प्रस्तुत किया गया है, उक्त सीट में व्यय मद में स्टॉफ सैलरी अन्य मद स्वामिंग पुल स्टॉफ गारबेज डिसपोजल लिफ्ट ए.एम.सी, ऑडिट व्यय, मशीनरी के डीजल एवं पेट्रोल व्यय एवं अन्य अनुरक्षण व्यय, टेलीफोन एवं मोबाईल व्यय, ट्रेवलिंग एवं आवागमन व्यय, फीस, मिसलेनियस एक्सपेंसेस, वॉटर टैंकर प्रभार, स्वीमिंग पूल मटेरियल, मद में किया गया व्यय अनावेदिका द्वारा देय नहीं होगा। शेष मदों में यथा इलेक्ट्री एक्सपेंसेस, इलेक्ट्रिक हाउसकीपिंग हाटीकल्चर, पंडित, सिक्योरिटी इत्यादि मदों में हुआ व्यय अनावेदिका द्वारा देय होगा।

आवेदक द्वारा 1,90,331/- रुपये अनुरक्षण प्रभार दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 01.05.2025 अर्थात् 49 माह हेतु माँग की गई है, जो कि औसत 3884 रुपये प्रतिमाह ठहरता है। आवेदक द्वारा 1 रुपये 33 पैसे प्रतिवर्गफीट अनुरक्षण प्रभार की गणना की गई है। गणना पत्र अनुसार 2024-25 में कुल व्यय 61,56,343/- रुपये प्रदर्शित किया गया है, जिसमें से प्राधिकरण द्वारा अन्य व्यय 8968 रुपये स्वीमिंग पूल में व्यय 9721 रुपये, वॉटर टैंकर 1,67,712/- रुपये मिसलेनियस व्यय 1,92,910/- रुपये, फीस 24,000/- रुपये टेलीफोन मोबाईल अन्य डीजल पेट्रोल ऑडिट फीस गारबेज डिसपोजल मदों में हुए व्यय 479 रुपये, 16,581/- रुपये, 10,83,713/- रुपये, 71,974/- रुपये, 54,450/- रुपये, स्वीमिंग पूल स्टॉफ व्यय 4,20,928/- रुपये स्टॉफ सैलरी 4,37,213/- रुपये इस प्रकार कुल व्यय 61,56,743/- रुपये के विरुद्ध 24,88,639/- रुपये को अमान्य किया जाता है। इस प्रकार अनुरक्षण मद में अनावेदिका के लिए 36,68,104/- रुपये हुए व्यय के लिए अनावेदिका अनुपातिक रूप से भुगतान हेतु दायीं होगा। अतः प्रोजेक्ट का कुल प्लॉट क्षेत्रफल 7,56,617/- एवं वाणिज्यिक 1092/- वर्गफीट कुल 7,57,709/- वर्गफीट के लिए अनुरक्षण व्यय प्रतिवर्गफीट 4.84 रुपये अर्थात् 1453 वर्गफीट अनावेदिका आबंटिती के लिए 7,034/- रुपये प्रति प्लॉट दो प्लॉट हेतु 14,068/- रुपये वार्षिक अर्थात् 1172/- रुपये मासिक 2 प्लॉट हेतु एवं प्रति प्लॉट 586 रुपये ठहरता है। चूँकि आवेदक द्वारा 49 माह हेतु 1,90,331/- रुपये अनुरक्षण प्रभार की माँग गई है, जो कि प्रतिमाह 3,884/- रुपये ठहरता है, आवेदक की यह माँग उचित नहीं है, गणना अनुसार 34 माह के लिए 586 रुपये प्रतिमाह अनुरक्षण प्रभार की दर से 19,929/- रुपये मात्र प्रति प्लॉट अर्थात् दो प्लॉट के लिए 39,848/- रुपये अनावेदिका द्वारा आवेदक को देय होगा। औसतन 17 माह हेतु अनावेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-18 के अधीन अधिनियम की धारा-19(7) ब्याज राशि भी देय होगा।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदिका, आवेदक को 45 दिवस के भीतर 39,848/— रुपये अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करें एवं उक्त देय राशि पर अधिनियम की धारा-18, नियम-17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर ब्याज 6,097/— रुपये सहित राशि कुल राशि 45,945/— रुपये भुगतान करें।

सही/—  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही/—  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष