



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

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2025-02732

— 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 रवि बजाज, पिता—श्री राजेन्द्र प्रसाद बजाज,  
निवासी—अलाया विला क्रं.—ए—37, 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।

(प्रोजेक्ट—“आनन्दम वर्ल्ड सिटी”, कचना, रायपुर)  
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA220618000264  
आदेश  
(दिनांक—07 / 05 / 2025)

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—37 क्रय करते हुये दिनांक 20.01.2017 को विक्रय अनुबंध को तथा दिनांक 14.06.2017 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। साथ ही अनावेदक द्वारा इकाई का आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है और रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार एक आबटिती 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। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट का फेस-2 अनुमोदित ले-आउट के अनुसार चालू है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार एक संप्रवर्तक है और अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रोजेक्ट के वर्तमान फेज अर्थात् "अलाया विलास-आनंदम वर्ल्ड सिटी" का एक इकाई धारक है, जो प्राधिकरण के समक्ष पंजीयन नंबर-PCGRERA220618000264 के साथ विधिवत् पंजीकृत 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 असदभावपूर्ण 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 जनवरी, 2023 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 की धारा-19(7) के अनुसार ब्याज सहित बकाया संधारण शुल्क का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा अनावेदक को शामिल करते हुये प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ रखी गई कठ बैठकों में बकाया संधारण शुल्क के भुगतान के लिये निवेदन किया गया, इसके अतिरिक्त कई अवसरों में प्रेषित मांग पत्रों दिनांक 31.01.2022, 15.06.2023, 09.02.2024, 11.11.2024 तथा 27.01.2025 में दिनांक 01.01.2023 से दिनांक 31.03.2025 तक बकाया संधारण शुल्क रुपये 2,00,718/- का 18 प्रतिशत जी.एस.टी. सहित देने का अनावेदक से निवेदन किया गया है, जिसमें उभय पक्षों द्वारा सहमति हुई है कि रुपये 6,300/- प्रतिमाह की दर से 08 वर्षों से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद बिना किसी को बढ़ाये हुये सहमत राशि की मांग की गई थी। अनावेदक द्वारा आज दिनांक तक संधारण शुल्क का भुगतान करने के विधिक दायित्व के अधीन है :-

सरल क्रमांक	अवधि	रखरखाव शुल्क
01	01.01.2023 से 31.03.2023	22,302 /-
02	01.04.2023 से 31.03.2024	89,308 /-
03	01.04.2024 से 30.11.2024	59,472 /-
04	01.12.2024 से 31.03.2025	29,736 /-

उपरोक्त पैरा में उल्लेखित बकाया संधारण शुल्क एवं रेरा अधिनियम के अनुसार उस पर ब्याज आज दिनांक तक बकाया है। अनावेदक द्वारा आवेदक के निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। एक या दूसरे कारणों को अभिकथन करके भुगतानों को केवल लंबित कर रखा है, जिससे अनावेदक का असद्भावपूर्ण आशय दर्शित होता है। आवेदक द्वारा अनावेदक भुगतान में किये गये जान-बूझकर विलंब के कारण भारी वित्तीय नुकसान एवं मानसिक पीड़ा सहन किया गया है, जिसके लिये अनावेदक समाहित कारणों से रुपये 1,00,000/- तक क्षतिपूर्ति आवेदक को करने के लिये दायी है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा

गया है कि बकाया रखरखाव शुल्क रूपये 2,00,718/- का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। 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 मासिक संधारण शुल्क रूपये 6,300/- की दर से 18 प्रतिशत जी.एस.टी सहित भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 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 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. दिनांक 19.03.2025 को अनावेदक द्वारा कोई उपस्थित नहीं हुये। अनावेदक को पुनः रजिस्टर्ड ए.डी. के माध्यम से तामिल कराया गया। दिनांक 04.04.2025 को अनावेदक द्वारा कोई उपस्थित नहीं हुये। प्रकरण में Post track consignment संलग्न है। प्रकरण में अनावेदक सूचनोपरांत अनुपस्थित होने के कारण उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। दिनांक 23.04.2025 को अंतिम तर्क का श्रवण किया गया। प्रकरण आदेश हेतु नियत किया गया।
4. 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 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 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। अनुरक्षण प्रभार के भुगतान के संदर्भ में विवाद की स्थिति 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।

6. **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। अनुरक्षण प्रभार दिनांक 01.01.2023 से दिनांक 31.03.2025 तक की देय अवधि के लिये प्राधिकरण से दिलाये जाने की मांग आवेदक द्वारा मार्च, 2025 में किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसार सामान्य समय सीमा तीन वर्ष की है, अतः प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आबंटितियों के संघ को सुपुर्दगी के वास्तविक दिनांक तक आवेदक को मासिक संधारण शुल्क रूपये 6,300/- की दर से 18 प्रतिशत जी.एस.टी सहित दिलाई जाने हेतु प्राधिकरण से याचना की गई है। आवेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रभावी ब्याज दरों को बकाया रखरखाव शुल्क रूपये 2,00,718/- का भुगतान करने हेतु प्राधिकरण से याचना की गई है।

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। 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। 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।

आवेदक द्वारा रूपये 1,00,000/- क्षतिपूर्ति की याचना की गई है, चूँकि आवेदक की परिवेदना का निराकरण किया जा रहा है, अतः कोई अतिरिक्त क्षति होना प्राधिकरण नहीं पाता है और क्षतिपूर्ति के संबंध में आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन करने हेतु स्वतंत्र है।

8. अस्तु प्राधिकरण द्वारा समग्र विश्लेषण पश्चात् प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदकगण, आवेदक को 45 दिवस के भीतर 2,00,718/-रूपये, जनवरी, 2023 से दिनांक 31.03.2025 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 48,273/- रूपये अर्थात् कुल राशि 2,48,991/- रूपये का भुगतान करें।

सही /-  
(धनंजय देवांगन)  
सदस्य

सही /-  
(संजय शुक्ला)  
अध्यक्ष