छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2026-03538**

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

मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री अशोक कुमार खेमका,
पता–सत्यनारायण धर्मशाला ट्रस्ट, शॉप नं.–02,
स्टेशन रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्रीमती रूपल जैन, पति–श्री सुजीत जैन,
निवासी–फ्लैट नं.–बी–208, अवंती एलीगेन्स,
राजधानी विहार कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदिका

उपस्थिति :–

(1) सुश्री भूमिका गौते, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''अवंती एलीगेन्स'', सड्ढू, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर–**PCGRERA010618000020**

आदेश
(दिनाँक–15/07/2026)

आवेदक मेसर्स सूर्या लैण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर श्री अशोक कुमार खेमका, पता–सत्यनारायण धर्मशाला ट्रस्ट, स्टेशन रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.) 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 रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार एक प्रमोटर है तथा वर्तमान प्रोजेक्ट ''अवंती एलीगेन्स'' पंजीयन क्रमांक–PCGRERA010618000020 के साथ प्राधिकरण के समक्ष विधिवत् पंजीकृत है। आवेदक द्वारा राजधानी विहार कॉलोनी, सड्ढू, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित अपनी भूमि पर परियोजना के स्वीकत ले–आउट के अनुसार रियल एस्टेट परियोजना विकसित की गई है। उक्त परियोजना का विकास और समापन मौजूदा कानूनों के अनुपालन में किया गया है और उचित निरीक्षण के बाद सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 30.05.2018 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है।

अनावेदिका उक्त परियोजना में फ्लैट क्रमांक–बी–208 का आबंटन प्राप्त करने वाला व्यक्ति है, जिसने उसमें उल्लेखित मूल्य के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। विधिवत् निरीक्षण और संतुष्टि के बाद अनावेदिका द्वारा उक्त इकाई पर कब्जा कर लिया गया और वह लगातार उक्त इकाई में रह रहा है और अपनी इच्छानुसार उसका उपयोग कर रहा है, साथ ही परियोजना में उपलब्ध साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का भी उपयोग कर रहा है। विभिन्न यूनिट मालिकों के साथ कई सामान्य बैठकों, नोटिसों और टेलीफोन पर हुई बातचीत के माध्यम से मासिक रखरखाव शुल्क के भुगतान के लिये बार–बार अनुरोध किया गया है। हॉलाकि अनावेदिका द्वारा कई बार याद दिलाने के बावजूद भुगतान करने से इंकार कर दिया गया है। परियोजना के साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का लगातार लाभ उठाते हुये, अनावेदिका जान–बूझकर एक या दूसरे बहाने से भुगतान में विलंब कर रही है, जो पूरी तरह से अप्रासंगिक है। प्रमोटर परियोजना में सभी इकाइयों के उचित रखरखाव, सुरक्षा और संरक्षण को सुनिश्चित करने और सभी इकाई मालिकों के हितों की रक्षा के लिये आवश्यक रखरखाव और सामान्य सेवाएँ निरंतर प्रदान कर रहा है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटितियों के संघ/सोसायटी को विधिवत् हस्तांतरण होने तक परियोजना में आवश्यक सेवाएँ बनाये रखने के लिये बाध्य है।

आवेदक का कथन है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02345 में पारित आदेश दिनाँक 10.01.2025 के माध्यम से प्रमोटर को विधिवत् हस्तांतरण की सुविधा प्रदान करने का निर्देश दिया गया था। इसके अनुपालन में प्रमोटर द्वारा आदेश के बाद एक विस्तृत अनुपालन पत्र जारी किया गया और आबंटितियों के संघ/सोसायटी से बार–बार औपचारिक वैधानिक हस्तांतरण लेने का आग्रह किया गया, हॉलाकि कई अनुरोधों के बावजूद संघ आज तक हस्तांतरण स्वीकार करने में विफल रहा है और उसने इसमें कोई रूचि नहीं दिखाई गई है। आवेदक द्वारा कथन किया गया है कि वर्तमान में हस्तांतरण न होने का एकमात्र कारण एसोसिएशन/सोसायटी की आंतरिक अक्षमता और असहयोग है, क्योंकि सोसायटी के निर्वाचित सदस्यों/पदाधिकारियों द्वारा इस्तीफा दे दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप धारा–17 के तहत् वैधानिक हस्तांतरण को स्वीकार करने और पूरा करने के लिये सक्षम अधिकृत समिति का अभाव है, जो इस प्राधिकरण के निर्देशों का अनुपालन करती हो। फलस्वरूप प्रमोटर की तत्परता और निरंतर सहयोग के बावजूद प्रमोटर के नियंत्रण से परे कारणों से आज तक वैध हस्तांतरण संभव नहीं हो पाया है। इसके अतिरिक्त अनावेदिका को आवेदक द्वारा पंजीकृत डाक के माध्यम से जारी किये गये भरण–पोषण के अनुरोध को स्वीकार करने से इंकार कर दिया गया है। अनावेदिका का यह आचरण दोनों पक्षों द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से पारस्परिक रूप से सहमत शर्तों और नियमों के स्पष्ट

रूप से विरूद्ध है। परियोजना के उचित रखरखाव और इकाई मालिकों के हित में नियमित रखरखाव आवश्यक है। हाँलाकि आवेदक को अनावेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। परिणामस्वरूप सभी रखरखाव कार्य आवेदिका को अपने खर्च पर करने पड़े हैं, जिससे उन्हें गंभीर वित्तीय कठिनाईयों का सामना करना पड़ रहा है। आवेदक द्वारा अनावेदिका से कई बार भरण पोषण शुल्क का भुगतान करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक का कथन है कि भरण–पोषण शुल्क समय–समय पर देय है और अनावेदिका द्वारा वित्तीय वर्ष 2023–2024 में केवल रूपये 10,000/– का आंशिक भुगतान किया गया। उक्त राशि को पूर्व बकाया भरण–पोषण राशि के लिये "पहले देय, पहले समायोजित" के आधार पर समायोजित किया गया है। उक्त आंशिक भुगतान को क्रेडिट करने के पश्चात् दिनाँक 15.12.2021 से 31.03.2025 की अवधि के लिये बकाया भरण पोषण राशि रूपये 24,000/– है और अप्रैल, 2025 से दिसम्बर, 2025 की अवधि के लिये रूपये 18,000/– का अतिरिक्त भरण–पोषण भी देय है। इस प्रकार कुल बकाया भरण पोषण राशि रूपये 42,000/– है, जिसमें लागू जी.एस.टी. भी शामिल है। बार–बार अनुरोध करने के बावजूद अनावेदिका द्वारा शेष राशि का भुगतान करने से परहेज किया गया है। मार्च, 2022 तक रखरखाव शुल्क 1,500/– प्रति यूनिट प्रतिमाह था। इसके बाद प्रमोटर द्वारा आवश्यक सेवाओं के प्रावधान और रखरखाव तथा परियोजना के रखरखाव के लिये किये गये वास्तविक रखरखाव व्यय के अनुसार अप्रैल, 2023 से रखरखाव शुल्क को संशोधित करके रूपये 2,000/– प्रति यूनिट प्रतिमाह कर दिया गया।

S.No.	Period Financial Year	Maintenence Due	GST @ 18%	Total	Remarks
1.	Fy 2024-25	24,000/-	4,320/-	28,320/-	@ 2,000 per month
2.	Fy 2025-26 (Apr-Dec)	18,000/-	3,240/-	21,240/-	@ 2,000x9 month
	Total	**42,000/-**	**7,560/-**	**49,560/-**	

आवेदक द्वारा अनावेदिका की लापरवाही और जान–बूझकर किये गये आचरण के कारण इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया है। अधिनियम की धारा–19(6) और धारा–19(7) के अनुसार इकाई स्वामी का यह कर्तव्य है कि विक्रय समझौते में निर्दिष्ट रखरखाव शुल्क का ईमानदारीपूर्वक भुगतान करें। इससे यह स्पष्ट होता है कि आबंटिती का यह कानूनी दायित्व है कि वह प्रमोटर द्वारा वहन किये जाने वाले आवश्यक रखरखाव शुल्क का भुगतान करें, जिसका वह हकदार है। अनावेदिका द्वारा रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने पर आवेदक को परियोजना का रखरखाव करने के लिये बाध्य नहीं किया जा सकता, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक को वित्तीय संकट का सामना करना पड़ रहा है। यह स्पष्ट है कि

अनावेदिका परियोजना में रह रहा है और उससे लाभ उठा रहा है। अनावेदिका द्वारा लगातार भुगतान न करने और असहयोग करने के कारण अनावेदिका, आवेदक को रूपये 25,000/– का मुआवजा देने के लिये उत्तरदायी है, क्योंकि इससे आवेदक को मानसिक तनाव और वित्तीय नुकसान हुआ है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। अनावेदिका को निम्नलिखित तालिका के अनुसार भरण–पोषण राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये :–

S.No.	Period Financial Year	Maintenence Due	GST @ 18%	Total	Remarks
1.	Fy 2024-25	24,000/-	4,320/-	28,320/-	@ 2,000 per month
2.	Fy 2025-26 (Apr-Dec)	18,000/-	3,240/-	21,240/-	@ 2,000x9 month
	Total	**42,000/-**	**7,560/-**	**49,560/-**	

अनावेदिका को रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार भरण–पोषण शुल्क के भुगतान में विलंब के लिये लागू ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। अनावेदिका को आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्रों के हस्तांतरण तक मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। अनावेदिका को निर्देश दिया जाये कि वह भरण–पोषण शुल्क के भुगतान में जान–बूझकरण विलंब के कारण हुई आर्थिक हानि और मानसिक पीड़ा के लिये आवेदक को रूपये 25,000/– का मुआवजा दिलायी जाये। इस प्रकरण को प्राधिकरण द्वारा निर्णय लेने के बाद रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार न्याय निर्णायक अधिकारी को भेजा जाये। इसके अतिरिक्त आवेदक को फार्म–एन के तहत् शिकायत प्रस्तुत करने का अधिकार सुरक्षित है। आवेदक द्वारा वाद व्यय रूपये 10,000/– दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदिका को पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु प्राधिकरण द्वारा नोटिस प्रेषित किया गया, दिनाँक 02.04.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। दिनाँक 22.04.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। दिनाँक 14.05.2026 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। दिनाँक 10.06.2026 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. आवेदन के तथ्यों के अध्ययन आवेदक के विद्वान अभिभाषक के प्रस्तुत तर्क व दस्तावेजों के अवलोकन के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का 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** :– आवेदन अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट ''अवंती एलीगेन्स'' प्राधिकरण में पंजीकरण नंबर–PCGRERA010618000020 द्वारा पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदक संप्रवर्तक है, अनावेदिका उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–बी–208 क्रय करते हुए प्रोजेक्ट में आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना करते हुए अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है कि अधिनियम की धारा–11(4)(डी) के अंतर्गत संप्रवर्तक प्रोजेक्ट का रखरखाव, अनुरक्षण करने हेतु बाध्य है, जिसके अधीन उसके द्वारा अनुरक्षण किया जा रहा है व संप्रवर्तक को आबंटिती से अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने की अधिकारिता है, किंतु अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, अतः अनावेदिका से अनुरक्षण प्रभार मय ब्याज आवेदक को दिलावाया जाए तथा क्षतिपूर्ति दिलाई जाए व अनावेदिका को निर्देश दिया जाए कि रहवासियों के सहकारी समिती को हस्तांतरित होते तक मासिक अनुरक्षण प्रभार आवेदक द्वारा अनावेदिका को नियमित भुगतान की जावें। अधिनियम के अधीन उक्त आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं सुनवाई का क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार दिनाँक वर्ष 2024–2025 से वर्ष 2025–2026 के मध्य देय राशि के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया है यह आवेदन दिनाँक फरवरी, 2026 को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन घटना दिनाँक से सामान्य रूप से तीन वर्ष के भीतर परिवाद की विषयवस्तु प्रस्तुत की जा सकती है। अतः स्पष्ट है कि प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक आवेदन अधीन पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट ''अवंती एलीगेन्स'' का संप्रवर्तक है, अनावेदिका उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट की आबंटिती है। अधिनियम की धारा–11(4)(डी) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''अधिनियम की धारा–11(4)(घ) के अधीन संप्रवर्तक आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायीं होगा।''

आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं तर्क अनुसार अनुरक्षण का दायित्व एवं सामान्य क्षेत्र का हस्तांतरण अभी तक रहवासियों की सहकारी समिति को हस्तांतरित नहीं हुआ है, अस्तु स्पष्ट है कि संप्रवर्तक अनुरक्षण के लिए दायित्वधीन है व युक्तियुक्त प्रभार आबंटितियों से प्राप्त किए जाने हेतु अधिनियम के अधीन सशक्त है, दिनाँक 30.05.2018 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका है, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02345 में आदेश दिनाँक 10.01.2025 द्वारा रहवासियों की सहकारी समिति को प्रोजेक्ट हस्तांतरण हेतु आदेश भी पारित किया जा चुका है, किंतु अभी तक प्रोजेक्ट हस्तांतरण नहीं हुआ है, अतः आवेदक संप्रवर्तक अनुरक्षण व अनुरक्षण प्रभार के लिए दायित्वधीन एवं सशक्त है। अतः आवेदक द्वारा माँग किए गए अनुरक्षण प्रभार वर्ष 2024–2025 से 2025–2026 रूपये 42,000/– मय जी.एस.टी. अनावेदिका से भुगतान प्राप्त करने के लिए अनुतोष प्राप्त करने हेतु पात्रता रखता है।

आवेदक द्वारा यह भी अनुतोष की याचना की गई है कि देय अनुरक्षण प्रभार पर विलंब के लिए ब्याज भी अनावेदिका से प्राधिकरण द्वारा दिलाया जाए व नियमित रूप से मासिक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान किए जाने हेतु अनावेदिका को निर्देश दिया जाए। अधिनियम की धारा–19(6) एवं धारा–19(7) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा–13 के अधीन यथास्थिति कोई अपार्टमेंट, भू–खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाए, करने का उत्तरदायीं 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।

(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, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा।''

चूँकि अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं किया गया है एवं विलंब कारित किया गया है, अतः अधिनियम की धारा–19(7) के अधीन

अधिनियम की धारा–18, नियम–17 के अंतर्गत आवेदक ब्याज प्राप्त करने की पात्रता रखता है। चूँकि नियमित अनुरक्षण प्रभार भुगतान करना अधिनियम की धारा–19(6) के अधीन आबंटिती का कर्तव्य है, अस्तु नियमित अनुरक्षण प्रभार भुगतान के लिए निर्देश प्राप्त करने के लिए पात्रता आवेदक रखता है।

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

– अनावेदिका, आवेदक को रखररखाव राशि रूपये 42,000/– मय जी.एस.टी. (प्रचलित दर पर) 45 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करें अर्थात् औसत अवधि 18 माह के लिये अधिनियम की धारा–19(7) एवं 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 6,804/– रूपये अर्थात् कुल राशि 48,804/– पृथक से जी.एस.टी. की राशि के साथ 45 दिवस के भीतर अनावेदिका, आवेदक को प्रदान करने सुनिश्चित करे।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य