छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-03149

– 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 शारदा देवी, पति–श्री कैलाश यादव,
पता–मकान नं.–जी.–01, जी–02,
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–31/12/2025)

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 ग्राम–भुरकोनी, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA061219001082 के साथ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अंतर्गत विधिवत् पंजीकृत प्रोजेक्ट ''स्वास्तिक पार्क एवेन्यू'' का संप्रवर्तक एवं विकासकर्ता है। विक्रय विलेख दिनाँक 19.08.2021 उक्त प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक–जी–01 तथा जी–02 को खरीदने के लिये आवेदक एवं अनावेदिका के मध्य निष्पादित किया गया। उक्त विक्रय विलेख विधिवत् पंजीकृत है। तद्द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का स्वामित्व अनावेदक के पक्ष में

स्वामित्व अंतर्गत हुआ था। उभय पक्ष के मध्य पारस्परिक रूप से सहमति थी कि कॉलोनी के अनुरक्षण के लिये तथा सामान्य सुविधाओं को प्राप्त करने के लिये अनावेदिका मार्च, 2025 से प्रभावी रूपये 1 प्रति वर्गफीट की दर से अनुरक्षण शुल्क भुगतान करेगा। अनावेदिका सभी रहवासियों के उपलब्ध सभी सुख सुविधाओं को प्राप्त किया गया है, जिसमें सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण सुविधायें एवं सभी सदस्यों का पद के लिय सोसायटी द्वारा प्रदान की गई सेवाएँ सम्मिलित है, तथापि अनावेदक का मासिक अनुरक्षण राशि रूपये 2110/– है और जब से यह राशि बकाया है अर्थात् मार्च, 2025 से इस परिवाद के प्रस्तुत होने तक अनावेदिका अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने में असफल हुआ है, तद्द्वारा रूपये 16,880/– की राशि हो गई है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में मौखिक संसूचनाओं तथा लिखित बकाया स्मरणों के माध्यम से रूपये 16,880/– की बकाया राशि भुगतान करने के लिये अनावेदक को याद दिलाया गया तथा निवेदन किया गया। इन स्मरणों के अनुसरण में आवेदक द्वारा दिनाँक 13.09.2025 को बकाया भुगतान करने के लिये अनावेदक से निवेदन करते हुये पत्र भी जारी किया गया था। विधिवत् सूचित करने के बावजूद अनावेदक उसके भुगतान करने के लिये कोई कदम लेने में असफल हुआ था। अनावेदिका द्वारा आवेदक के सतत् निवेदनों के प्रति पूरी तरह अनादा एवं उदासीनता दर्शित किया गया और बकाया अनुरक्षण राशि रूप्ये 16,880/– आज दिनाँक तक भुगतान करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। मार्च, 2025 से आज दिनाँक तक बकाया अनुरक्षण शुल्क रूपये 16,880/– आवेदक को भुगतान हेतु अनावेदिका को निर्देशित किया जाये। उपरोक्त बकाया अनुरक्षण राशि में विलंब के लिये रेरा अधिनियम, 2016 सहपठित नियम, 2017 के अंतर्गत विहित देय दिनाँक से 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।

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. अनावेदिका द्वारा दिनाँक 21.11.2025 को कोई उपस्थित नहीं हुई। प्रकरण में पोस्ट Track consignment संलग्न है। दिनाँक 03.12.2025 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुये। दिनाँक 12.12.2025 को अनावेदिका की ओर से कोई उपस्थित नहीं होने के कारण उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

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–जी–01 एवं प्लॉट नंबर–जी–02 दिनाँक 19.08.2021 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 16,880 रूपये मार्च 2025 से 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 मार्च 2025 से प्राप्त किए जाने हेतु आवेदन नवंबर, 2025 में आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय–सीमा अवधि के तीन वर्ष के भीतर आवेदन प्रस्तुत होने के कारण काल–सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से मार्च, 2025 से 1/– रूपये प्रति वर्गफीट की मान से मार्च, 2025 से अनुरक्षण प्रभार 16,880/– 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 समिती 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 हैः–

1. अनावेदिका, आवेदिका को मार्च, 2025 से देय अनुरक्षण प्रभार 16,880/– रूपये का भुगतान 45 दिवस के भीतर करें।
2. अनावेदिका, आवेदिका को 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 अनुसार मार्च, 2025 से दिसंबर, 2025 तक ब्याज राशि 1,367/– रूपये भुगतान करें।
3. अनावेदिका प्रतिमाह देय अनुरक्षण प्रभार आवेदक को भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष