छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03136**

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

अशियाना बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर,
द्वारा–पार्टनर श्री हरपाल सिंह अरोरा,
पता–सी–2/202, ऐश्वर्य चेम्बर्स,
जी.ई.रोड, तेलीबांधा, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री राकेश कुमार, पिता–श्री ब्यास चन्द्र गुप्ता,
पता–प्लॉट नं.–64, पार्क सेरेन, रोमानेस्क्यू विला के पास,
लाभांडी, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) सुश्री उमंग जैन, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''पार्क सेरेन'', लाभांडी, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA130618000131**

आदेश
(दिनाँक–14/01/2026)

आवेदक श्री अशियाना बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, द्वारा–पार्टनर श्री हरपाल सिंह अरोरा, पता– सी–2/202, ऐश्वर्य चेम्बर्स, जी.ई.रोड, तेलीबांधा, 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 अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक रोमानेस्क्यू विला के बगल में लाभांडी, जिला–रायपुर (छ.ग.) में स्थित ''पार्क सेरेन'' नामक प्रोजेक्ट का प्रमोटर एवं विकासकर्ता है। उक्त प्रोजेक्ट प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA 130618000131 के साथ विधिवत् पंजीकृत है। अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट में आवासीय भूखण्ड खरीदने के लिये इच्छुक भूखण्ड क्रमांक–64 कार्पेट क्षेत्र 1500 वर्गफीट के लिये कुल प्रतिफल रूपये 24,75,000/– जिसमें जी.एस.टी. शामिल है, जो विक्रय

विलेख दिनाँक 29.10.2021 निष्पादित किया गया था। अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट में वर्ष 2021 से निवास कर रहा है और सभी सामान्य सुविधाओं और सेवाओं यथा सफाई, सुरक्षा, जलापूर्ति, प्रकाश, विद्युत, गार्डनर और अन्य सामान्य उपयोगिताएँ प्राप्त और उपभोग कर रहे हैं, जो पूरी तरह आवेदक के खर्च में संधारित किये जा रहे हैं। सद्भाव में और सभी आबंटितियों के साथ सौहार्दपूर्वक संबंध बनाये रखने के लिये आवेदक द्वारा सभी रहवासियों को जिसमें अनावेदक भी शामिल है, उनके संबंधित विक्रय विलेख के निष्पादन दिनाँक से प्रारंभिक दो वर्षों के लिये अनुरक्षण शुल्क से भुगतान करने से छूट प्रदान कर दिया गया था। उक्त छूट के समाप्ति के बाद अनावेदक नियमित रूप से अनुरक्षण शुल्क भुगतान करने का दायी है। यथा प्रोजेक्ट के सभी आबंटितियों को प्रयोज्य था। उक्त सुविधाओं एवं सेवाओं के लिये अनुरक्षण शुल्क सभी आबंटितियों के लिये दो रूपये प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से निश्चित किया गया था। बार–बार मौखिक निवेदनों एवं स्मरणों के बावजूद अनावेदक छूट अवधि समाप्त होने के बाद भी अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने में असफल हुआ है। आवेदक द्वारा अनावेदक से उसके लिये कई व्यक्तिगत और टेलीफोन से निवेदन किया गया था, परन्तु अनावेदक द्वारा ऐसे शुल्कों का भुगतान करने में विधिपूर्ण दायित्व को नजरअंदाज किया गया था। परिणामस्वरूप आवेदक द्वारा औपचारिक नोटिस दिनाँक 31.12.2024 अनावेदक को निवेदन करते हुये विहित समय के भीतर बकाया अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करें। तदुपरांत आवेदक, अनावेदक सहित आबंटितियों को जुलाई, 2025 और 2025 के लिये डिमांड नोटिस/पत्रों को प्रेषित किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त नोटिस को नजरअंदाज किया गया था और भुगतान करने में असफल हुआ था। उसके बाद भी आवेदक, अनावेदक सहित सभी आबंटितियों के फायदे के लिये अपने स्वयं के धन से प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं को बनाये रखना जारी रखा। इन सुविधाओं के उपयोग एवं उपभोग करने के बाद भी अनावेदक अनुरक्षण के अपने विधिपूर्ण अंश का भुगतान करने को लगातार नजरअंदाज कर रहा था और अनावेदक बकाया भुगतान करने में असफल रहा है, जो आज दिनाँक तक भुगतान नहीं हुआ है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) के अनुसार प्रत्येक आबंटिती जो विक्रय अनुबंध करता है। विक्रय अनुबंध मं विहित समय के भीतर रीति में आवश्यक भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है और उचित समय एवं स्थान में अपने भाग का पंजीयन शुल्क, निगम कर, जल एवं विद्युत शुल्क, अनुरक्षण शुल्क, जमीन का किराया और अन्य शुल्क यदि कोई हो, का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त उक्त अधिनियम की धारा–19(7) के अनुसार आबंटिती ऐसे दर में यथा विहित किया जाये। उपधारा–(6) के अंतर्गत भुगतान होने वाले किसी राशि या शुल्कों के लिये भुगतान में किसी विलंब हेतु ब्याज का भुगतान करने हेतु दायी होगा। अनावेदक द्वारा विहित समय

के भीतर अनुरक्षण शुल्कों का भुगतान करने में असफल होकर रेरा अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) के अंतर्गत आरोपित आज्ञापक दायित्वों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया गया है। इसलिये व्यतिक्रम दिनाँक से वसूली तक 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से संपूर्ण बकाया राशि में ब्याज सहित भुगतान करने के लिये दायी है। अनावेदक का आचरण अनुचित व्यापार एवं अन्याय पूर्ण ढंग से धनवान होने के समतुल्य है, क्योंकि वह आवेदक द्वारा अनुरक्षित प्रोजेक्ट की सुविधाओं का उपयोग एवं उपयोग अपने विधिपूर्ण अंशदान का भुगतान किये बिना करता है। स्मरणों, संसूचनाओं तथा अवसरों के पश्चात् अनावेदक रेरा अधिनियम के अंतर्गत अपने दायित्वों का निर्वहन करने में असफल हुआ है। तद्द्वारा आवेदक समुचित अनुतोष के लिये प्राधिकरण से उपागम करने को मजबूर हुआ। वर्तमान परिवाद को प्रस्तुत करने के लिये वाद कारण तब उद्भुत हुआ, जब अनावेदक छूट अवधि के समाप्त होने के पश्चात् अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने में असफल हुआ था तथा लगातार बना हुआ है, क्योंकि अनावेदक द्वारा अभी तक बकाया भुगतान नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। बकाया अनुरक्षण राशि रूपये 1,56,000/– का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। देय भुगतान दिनाँक से वास्तविक भुगतान दिनाँक तक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के निर्बंधनों में विलंबित भुगतान पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज भुगतान करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। विधि अनुसार भविष्य के अनुरक्षण शुल्क के भुगतान को समय पर भुगतान करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया 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. अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक अधिनियम की धारा–19(6) एवं धारा–19(7) के प्रावधानों के किसी उल्लंघन एवं अतिलंघन को अस्वीकार करता है। वस्तुतः दिनाँक 20.02.2022 को या उसके पूर्व रहवासियों/सोसायटी को सुपुर्द करने तथा प्रोजेक्ट के पूर्णता में आवेदक की घोर असफलता है। आज दिनाँक तक भी आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट संकर्म पूर्ण नहीं किया गया है। जबकि प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 12.09.2025 को जारी आदेश में लंबित संकर्म पूरा करने को तथा आदेश दिनाँक से 60 दिनों के भीतर सुपुर्दगी प्रक्रिया करने को आदेशित किया गया था। यह विनियामक व्यवस्था का घोर उल्लंघन है तथा न्यायालय की अवमानना है।

अनावेदक दिनाँक 29.10.2021 को विक्रय विलेख किया गया था तथा मकान निर्माण के बाद मई, 2024 से कॉलोनी में रहना प्रारंभ किया गया था, जब से अनावेदक कॉलोनी के भीतर रहना प्रारंभ किया गया है। अनावेदक जलापूर्ति के सिवाय आवेदक द्वारा यथा लिखित किन्हीं सुविधा का कभी उपभोग नहीं किया गया है। चूँकि प्रोजेक्ट अभी भी पूर्ण नहीं है, इसलिये नियोजित गार्ड एवं अन्य संसाधन प्रोजेक्ट संकर्मों के लिये है, न कि रहवासियों के लिये क्योंकि उस समय शायद ही कोई व्यक्ति कॉलोनी में निवास कर रहा था और विकास कार्य निर्माणाधीन था। यहाँ उल्लेखित 2/- प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से पूरी तरह अतार्किक एवं असंगत है, क्योंकि अनुबंध/विक्रय अनुबंध में उल्लेखित नहीं है। अनुरक्षण राशि वास्तविक व्यय पर आधारित होना चाहिये और इसे आय का स्त्रोत नहीं बनाया जा सकता है। अनावेदक यहाँ स्पष्ट करना चाहता है कि बकाया अनुरक्षण के संबंध में आवेदक द्वारा कोई सूचना नहीं दी गई थी और अचानक दिसम्बर, 2024 में अनुरक्षण राशि का मुद्दा उन्होंने खड़ा कर दिया, वह भी कुछ रहवासियों/भूखण्ड मालिकों के विक्रय विलेख के 05 से 07 वर्षों से अधिक समय के पश्चात् जुलाई, 2025 और सितम्बर, 2025 माह में अनुरक्षण शुल्क के संबंध में नोटिस प्राप्त होने पर पार्क सेरेन के रहवासीगण पत्र दिनाँक 12.03.2025 दिनाँक 26.07.2025, दिनाँक 16.08.2025 दिनाँक 28.08.2025 दिनाँक 16.09.2025 और 04.10.2025 द्वारा आवेदक से वास्तविक खर्चे का ब्यौरा प्रदान करने का निवेदन किया गया था। तथापि आवेदक द्वारा कोई समुचित विवरण साझा नहीं किया गया था। यहाँ यह भी उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि हर समय आवेदक को बिना किसी औचित्य के भूखण्ड मालिकों को भिन्न-भिन्न राशि के लिये कहा गया है, इसलिये रहवासीगण/भूखण्ड मालिक यह तय करने की स्थिति में नहीं है। वस्तुतः भुगतान की जाने वाली राशि क्या है। अनावेदक रहवासी आवेदक से विवरण हेतु निवेदन किये गये थे तथापि वास्तविक व्यय के संबंध में कुछ प्रदान नहीं किया गया है। इसके स्थान पर अनावेदक 18 प्रतिशत जी.एस.टी. सहित बिना किसी दस्तावेजी समर्थन के सितम्बर, 2025 में ब्यौरा प्राप्त किये गये, जो त्रुटिपूर्ण एवं अपूर्ण परिगणना सीट तथा आवेदक के खाता ब्यौरा सहित जो रहवासियों/भूखण्ड मालिकों से अनुरक्षण राशि प्राप्त करने हेतु पात्र नहीं है। अनावेदक रहवासी अनुरक्षण विवाद को सौहार्दपूर्ण बैंठक में हल करने के लिये निवेदन किये गये तथापि आवेदक से कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था। कॉलोनी की सुपुर्दगी अभी भी लंबित है और अनावेदक वास्तविक खर्चे का ब्यौरा दने का निवेदन किया गया था, परन्तु आवेदक ब्यौरा देने में असफल हुआ है तथा हरसंभव उन्होंने दर में बिना पूर्व सहमति हुये निश्चित दर से अनुरक्षण शुल्क की मिथ्या राशि दिया गया है, इसलिये रहवासी भुगतान नहीं कर सके। विक्रय विलेख के अनुसार भुगतान सोसायटी के

खाते में करना होता है, न कि निर्माता के खाते में। आवेदक द्वारा खाता विवरण साझा किया गया है, जो रहवासी/भूखण्ड मालिकों से अनुरक्षण शुल्क स्वीकार करने के लिये पात्र नहीं है। रेरा उपबंधों के अनुसार किसी कॉलोनी का संधारण खाता पृथक होना चाहिये। उपरोक्त तथ्य के प्रकाश में विलंबित भुगतान एवं उसके पश्चात् प्रयोज्य ब्याज का प्रश्न उद्भुत नहीं होता है। यथा अनावेदक द्वारा अनुचित रीति के बारे में आवेदक द्वारा कथित किया गया था। आवेदक पूरी तरह असफल है और वस्तुतः अनावेदक रेखांकित करना चाहते हैं कि प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 20.02.2022 अवसान होने के बावजूद आज दिनाँक तक आवेदक सभी सकर्मों में प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं है और मिथ्या कथन देकर रेरा को दिग्भ्रमित किया गया है कि सभी सुख सुविधायें पूर्ण है तथा चालू हालत में है। रेरा द्वारा नियुक्त कमिश्नर के सत्यापन में आवेदक का कथन मिथ्या तथा प्राधिकरण द्वारा सभी लंबित संकर्मों को पूर्ण करने के लिये आवेदक को आदेश दिया गया और 12.11.2025 तक सोसायटी को सुपुर्द करने का आदेश दिया गया तथापि यहाँ भी आवेदक द्वारा व्यतिक्रम किया गया है। आज भी स्थिति उसी तरह है और अनावेदक को इससे घोर परेशानी हो रही है। यथा उल्लेखित अनावेदक के पत्रों द्वारा कई बार निवेदन करने के पश्चात् भी आवेदक द्वारा अपेक्षित सूचनी नहीं दी गई थी, इसलिये आवेदक को भुगतान करना संभव नहीं था और उसका दावा पूरी तरह अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा अनुरक्षण शुल्क भुगतान करने से कभी इंकार नहीं किया गया था, तथापि भुगतान नहीं कर सकता, क्योंकि आवेदक वास्तविक व्यय का ब्यौरा उचित खाता विवरण तथा समुचित गणना पत्रक देने में असफल हुआ था। उन्होंने अलग–अलग समय में अलग–अलग राशि साझा किये गये हैं तथा कॉलोनी की सुपुर्दगी जाना अभी भी लंबित है। आवेदक सोसायटी का अनुरक्षण नहीं कर रहा है, स्ट्रीट लाईट काम नहीं कर रही है, एक वाटर पंप चालू नहीं है, ड्रेनेज बंद है, सड़क की सफाई केवल रहवासी द्वारा की जा रही है, यहाँ लगे हुये गार्ड कॉलोनी के अंदर की बिल्डर की आस्तियों की देखभाल के लिये है। उद्यान एवं अन्य सामान्य क्षेत्रों का अनुरक्षण आवेदक द्वारा नहीं किया जा रहा है। कई बार बिजली भुगतान समय में नहीं हुआ था, इसलिये यह काट दी गई थी। अनावेदक जलापूर्ति के लिये टैंकर बुलाये जाने का मजबूर होना पड़ा। प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनाँक 12.09.2025 निर्दिष्ट करने में निवेदन किया गया, जिसमें कॉलोनी की परिस्थिति के बारे में स्पष्ट रूप से उल्लेख है। क्योंकि आवेदक द्वारा उल्लेखित आवश्यक जानकारी साझा करने में विफल रहा है और कॉलोनी का हस्तांतरण अभी भी लंबित है। जनवरी, 2025 से मई, 2025 की अवधि के लिये आंशिक भुगतान किया गया है, क्योंकि अनावेदक केवल इसी अवधि के वास्तविक खर्चों का विवरण प्राप्त हुआ है, शेष अवधि के वास्तविक खर्चों का विवरण अभी तक प्राप्त नहीं हुआ है। साथ ही

कॉलोनी का हस्तांतरण भी अभी लंबित है। अनावेदक पक्ष की ओर से कोई उल्लंघन नहीं हुआ है। वास्तव में आवेदक वास्तविक खर्चों का विवरण देने में विफल रहा है और वह दो रूपये प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की निश्चित दर से रखरखाव शुल्क की मांग किया जा रहा है, जो समझौते के अनुरूप नहीं है और आवेदक द्वारा भरण–पोषण को आय के स्त्रोत के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जा सकता; वास्तव में यह वास्तविक खर्चों की प्रतिपूर्ति है। साथ ही कॉलोनी का हस्तांतरण अभी भी लंबित है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। लंबित कार्यों को तत्काल पूरा किया जाना चाहिये और प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 12.09.2025 के आदेश अनुसार हस्तांतरण प्रक्रिया होनी चाहिये। चूँकि परियोजना अभी तक पूरी नहीं हुई है और विक्रय विलेख की तारीख से रखरखाव की मांग करना तर्कहीन प्रतीत होता है, क्योंकि बिल्डर द्वारा किये गये प्रारंभिक खर्च गार्ड, प्लंबर, विद्युत और माली के लिये थे और यह खर्च निवासियों/भूखण्ड मालिकों से वसूल नहीं किये जा सकते हैं। विक्रय विलेख के दौरान अनावेदक कॉलोनी के रखरखाव के लिये कुछ राशि का भुगतान किया गया था, परन्तु बिल्डर प्रारंभिक राशि पर विचार किये बिना विक्रय विलेख की तिथि से रखरखाव की मांग कर रहा है। साथ ही बिल्डर यह बताने में विफल रहा है कि कितनी राशि का उपयोग किया गया है और वर्तमान तिथि तक कितनी राशि शेष है। अनावेदक निवासी आवेदक को उस राशि के व्यय विवरण प्रदान करने का निर्देश दे, क्योंकि वह राशि कॉलोनी के रखरखाव के लिये ही दी गई थी। आवेदक को वास्तविक खर्चों का विवरण और पर्याप्त सबूत प्रस्तुत करने का निर्देश दिया जाना चाहिये कि वह खर्च पार्क सेरेन के रखरखाव से संबंधित है, यह हस्तांतरण की तारीख से ही लागू होगा, जो अभी लंबित है। आवेदक द्वारा जनवरी, 2025 में निवासियों को बकाया भरण–पोषण के लिये नोटिस दिया गया है, जो कुछ निवासियों/भूखण्ड मालिकों के लिये न्यूनतम कुछ महीनों से लेकर अधिकतम सात वर्षों से अधिक की अवधि का है। इससे संकेत मिलता है कि आवेदक का इरादा केवल निवासियों/प्लॉट मालिकों को परेशान करना था, इसलिये इस प्रकार के उत्पीड़न को रोकने के लिये उचित कार्रवाई आवश्यक है। चूँकि आवेदक निर्धारित समय सीमा में परियोजना को पूरा करने में विफल रहा है और निवासी/प्लॉट मालिक पार्क सेरेन के ब्रोशर में उल्लेखित सभी सुविधाओं का लाभ नहीं उठा पा रहे है, इसलिये अनावेदक आपके कार्यालय से अनुरोध करते हैं है कि परियोजना अनुसूची की समाप्ति तिथि यानी दिनाँक 20.02.2022 से सभी निवासियों/भूखण्ड मालिकों को उचित मुआवजा देने का आदेश दिया जाये। आवेदक पर नियामक प्रणाली को गुमराह करने प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश का

उल्लंघन करने और परियोजना को पूरा करने में पर्याप्त विलंब के लिये कड़ी सजा दी जाये।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, 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 आधारः–** उभय पक्ष द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू–संपदा प्रोजेक्ट ''पार्क सेरेन'' जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक–PCGRERA130618000131 द्वारा पंजीकृत है, में अनावेदक भूखंड क्रमांक–64 क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट लागत राशि 24,75,000/– रूपये में रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 29.10.2021 द्वारा क्रय करते हुए आबंटिती है एवं आवेदक आशियाना बिल्डर्स एवं कॉलोनाईजर्स उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक 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 अनावेदक से अनुरक्षण प्रभार 1,56,000/– रूपये मयब्याज राशि दिलाई जाए। उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है, उक्त विवाद में प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार एवं प्रस्तुत आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में उभय पक्ष के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख दिनाँक 29.10.2021 में अनुरक्षण प्रभार के लिये आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा आवेदन दिनाँक 03.11.2025 को प्रस्तुत किया गया है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन तीन वर्ष के भीतर प्रस्तुत करना होता है। परन्तु आवेदक द्वारा भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन चार वर्ष से अधिक हो जाने के पश्चात् आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन तीन वर्ष से अधिक होने के कारण काल बाधित है।

आवेदक संप्रवर्तक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख वर्ष से अनुरक्षण प्रभार की याचना की गई है, जिसके लिये आवेदन काल बाधित है।

आवेदक द्वारा यह तर्क दिया गया है कि अनुरक्षण एक सतत् प्रक्रिया है और प्रस्तुत आवेदन सतत् प्रक्रिया में काल बाधित नहीं है। आवेदक का यह तर्क ग्राहय योग्य नहीं है कि यह सही है कि अनुरक्षण एक सतत प्रक्रिया है किन्तु अनुरक्षण के लिये कोई मांग मनमाफिक समय पर नहीं किया जा सकता है। सतत् प्रक्रिया अवश्य है, किन्तु उसके लिये नियत समयावधि में कार्यवाही किया जाना चाहिये। अवेदक द्वारा अनुतोष याचना वर्ष वार न किया जाकर एकमुश्त किया गया है, इसलिये प्राधिकरण द्वारा आंशिक रूप से भी आवेदन पर विचार नहीं किया जा सकता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा अनुतोष की याचना की गई है कि बकाया अनुरक्षण राशि रूपये 1,56,000/– का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये तथा देय भुगतान दिनाँक से वास्तविक भुगतान दिनाँक तक रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(7) के निर्बंधनों में विलंबित भुगतान पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज भुगतान करने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये।

आवेदक द्वारा रूपये 2/– प्रति वर्गफीट की दर से अनुरक्षण प्रभार की मांग की गई है, यह मांग किस आधार पर किया गया है। आवेदक द्वारा न तो अनुबंध प्रस्तुत किया गया है और न ही अनुरक्षण व्यय का खाता बही प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा उल्लेखित 2/– प्रति वर्गफीट अनुरक्षण प्रभार किस आधार पर मांग किया जा रहा है। इसका युक्तियुक्त आधार नहीं दिया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है, अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्पष्ट है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत विक्रय विलेख की कंडिका–14 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''क्रेता ने विक्रेता को रखरखाव शुल्क (मेंटनेंस) की राशि इस विक्रय विलेख के पंजीयन को निष्पादन एवं पंजीयन के दिवस से एकमुश्त दो वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क (मेंटनेंस) की राशि अदा कर दी है, तत्पश्चात् आगामी वर्षों हेतु टाउनशिप के तहत् जो भी सार्वजनिक एवं सामान्य उपयोग की सुविधा होगी उसके रखरखाव शुल्क (मेंटनेंस) की राशि विक्रता या विक्रेता द्वारा निर्धारित समिति द्वारा तय दर से नियमानुसार प्रतिवर्ष से क्रेता को अदा करना अनिवार्य होगा।''

उक्त कंडिका से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा एकमुश्त दो वर्षों हेतु रखरखाव शुल्क का भुगतान कर दिया गया है, परन्तु आवेदक द्वारा विक्रय विलेख दिनाँक से अनुरक्षण प्रभार की मांग की जा रही है, जो उचित नहीं है।

आवेदक द्वारा कोई भी दस्तावेज विवरण व्यय विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसमें अधिरोपित अनुरक्षण प्रभार युक्तियुक्त ठहरता हो।

अधिनियम की धारा–11(4)(घ) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''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।

अधिनियम की धारा–19(6)(7) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

''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 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।

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

इससे स्पष्ट है कि आवेदक को अनावेदक से विधिसंगत अनुरक्षण प्रभार लेने की पात्रता है, जो विधि के अंतर्गत कालसीमा के भीतर हो एवं युक्तियुक्त ढंग से अधिरोपित किया गया हो।

अस्तु प्राधिकरण द्वारा लिबर्टी प्रदान की जाती है कि उन वर्षों के लिये जो काल सीमा के भीतर है। आवेदक नये सिरे से अनुरक्षण प्रभार के लिये प्राधिकरण के समक्ष नया आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किया जाता है।

सही / –	सही / –
(धनंजय देवांगन)	**(संजय शुक्ला)**
सदस्य	अध्यक्ष