छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02781**

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

मेसर्स मोनिका बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
प्रोपराईटर–श्री सतीश कुमार जैन,
द्वारा–अधिकृत पॉवर ऑफ अटार्नी श्री नरेन्द्र कुमार जैन,
पता–डी–432, MLA कॉलोनी के पास,
टैगोर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्रीमती कैथरीना खलखो, पति–हेलारियुस खलखो,
पता–मकान क्रमांक–14, रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर–2,
ग्राम–बोरियाकला, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदिका

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत् सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर–2'', बोरियाकला, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA130718000535**

आदेश
(दिनाँक–20 / 08 / 2025)

आवेदक मेसर्स मोनिका बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, प्रोपराईटर–श्री सतीश कुमार जैन, द्वारा–अधिकृत पॉवर ऑफ अटार्नी श्री नरेन्द्र कुमार जैन, पता–डी–432, MLA कॉलोनी के पास, टैगोर नगर, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक स्वामित्वधारी फर्म है तथा भू–संपदा प्रोजेक्ट ''रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर–2'' ग्राम–बोरियाकला, जिला–रायपुर में स्थित 2.891 हेक्टेयर भूमि का अनुमोदित ले–आउट के साथ प्राधिकरण में पंजीयन नंबर–PCGRERA 130718000535 का प्रमोटर है। प्रोजेक्ट को सभी प्रभावी विधियों के अनुपालन में विकसित किया गया है और प्रोजेक्ट के लिये सक्षम प्राधिकरी द्वारा दिनाँक 21.07.2020 को सम्यक निरीक्षण एवं सत्यापन के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान

किया गया है। अनावेदिका द्वारा विक्रय विलेख में यथा उल्लेखित प्रतिफल के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपने इकाई भूखण्ड क्रमांक–14 के खरीदी के लिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनाँक 08.11.2019 को निष्पादित किया गया था। निष्पादन के पश्चात् उक्त इकाई का आधिपत्य अनावेदिका को सुपुर्द कर दिया गया था, जो अपने आवश्यकतानुसार इकाई का उपयोग कर रहा है।

आवेदक द्वारा प्रदान की गई सभी सामान्य सुविधाओं एवं अनुरक्षण सेवाओं का उपभोग करने के बावजूद अनावेदिका अपने इकाई के लिये 800/– रूपये प्रतिमाह की दर से जून, 2021 से जनवरी, 2025 तक की अवधि का रूपये 35,200/– बकाया अनुरक्षण राशि का भुगतान करने में असफल हुआ है। सतत् मौखिक एवं लिखित स्मरणों को जारी किया गया था, तथापि अनावेदिका, आवेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने हेतु असद्भावपूर्ण आशय से इन भुगतानों को करने में जान–बूझकर व्यतिक्रम किया गया है। आवेदक द्वारा कई बार निवेदक कॉल, स्मरणों तथा लिखित मांग पत्र से संबोधित किया गया तथा अनावेदिका एवं अन्य इकाई मालिकों के साथ सौहार्दपूर्ण समस्या को हल करने के लिये बैठक रखी गई। तथापि अनावेदिका द्वारा आधारहीन बहानों एवं भुगतान को टालने का असद्भावपूर्ण आशय को उद्घृत करते हुये सभी संसूचनाओं को जान–बूझकर नजरअंदाज किया गया था। अनावेदिका द्वारा प्रारंभ में तीन वर्षों के लिये अनुरक्षण शुल्क का भुगतान किया गया है, परन्तु इसके पश्चात् भुगतान में विलंब कर रहा है तथा जान–बूझकर पिछला बकाया का भुगतान नहीं किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धाारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटिती संघ बनने तक प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के लिये आबद्ध है। तद्नुसार आवेदक अपने स्वयं के संसाधनों का उपयोग करते हुये प्रोजेक्ट के अनुरक्षण खर्चों का लगातार सहन किया गया है। अनावेदिका का भुगतान नहीं करना, रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन एवं विक्रय विलेख में की सहमत शर्तों का भंग गठित होता है। गलत सूचनाओं से मार्गदर्शित तथा अन्य रहवासियों से प्रभावित अनावेदिका का व्यवहार न केवल आधारहीन है, अपितु साम्या एवं न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल भी है। भुगतान में विलंब से आवेदक पर गंभीर वित्तीय दबाव कारित हुआ है, जो प्रोजेक्ट के रखरखाव की कार्यात्मक लागत को सतत् सहन किया गया है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) एवं धारा–19(7) के अंतर्गत अनावेदिका एक आबंटिती के रूप में अनुरक्षण शुल्क तथा किसी विलंबित भुगतान के लिये ब्याज का भुगतान करने को आबद्ध है। आवेदक कारित वित्तीय एवं मानसिक दबाव के लिये क्षतिपूर्ति सहित बकाया राशि के वसूली के लिये अनुतोष की याचना करता है। आवेदक ने अनावेदिका द्वारा भुगतान में जान–बूझकर विलंब के परिणामस्वरूप भारी वित्तीय हानि एवं मानसिक पीड़ा सहन किया है, जिसके लिये आवेदक रूपये 25,000/– क्षतिपूर्ति आवेदक को भुगतान करने के लिये दायी

है, परन्तु जो इतने तक में ही सीमित नहीं है, क्योंकि आवेदक द्वारा अपने स्वयं के पैसों से प्रोजेक्ट का अनुरक्षण कर रहा है। अनावेदिका के लापरवाही पूर्ण आचरण से मजबूर होकर आवेदक प्राधिकरण का शरण लेने को आबद्ध है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार ब्याज सहित रूपये 35,200/— बकाया अनुरक्षण राशि भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किया जाये। आबंटिती संघ को सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने तक मासिक अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 25,000/— दिलाये जाने हेतु अधिनिर्णीत किया जाये। आवेदक को वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य अनुतोष प्रदान करने हेतु 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई—मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. दिनाँक 16.05.2025 को अनावेदिका स्वतः अथवा द्वारा कोई अन्य उपस्थित नहीं हुई। अनावेदिका को नोटिस संबंधी पोस्ट Post track consignment से स्पष्ट है कि नोटिस तामिल हुई है। दिनाँक 30.05.2025 को अनावेदिका पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुई। आवेदक पक्ष हमदस्त के माध्यम से नोटिस तामिल कराया गया। दिनाँक 23.06.2025 को अनावेदिका द्वारा कोई उपस्थित नहीं हुये। दिनाँक 07.07.2025 अनावेदिका द्वारा कोई उपस्थित नहीं हुये। हमदस्त नोटिस तामिल किया गया। दिनाँक 18.07.2025 अनावेदिका द्वारा कोई उपस्थित नहीं हुये। हमदस्त नोटिस लेने से अनावेदिका द्वारा इंकार किया गया। प्रकरण में अनावेदिका के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। दिनाँक 13.08.2025 को भी अनावेदिका पक्ष से कोई उपस्थित नहीं हुये। प्रकरण में आवेदक पक्ष के अंतिम तर्क का श्रवण किया गया, तदुपरांत 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 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** :– अधिनियम के प्रावधान के अधीन आवेदक प्रमोटर है, जिसके द्वारा ''रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर–2'' ग्राम–बोरियाकला, जिला–रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट विकसित किया गया है, अनावेदिका उक्त प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक–14 क्रय करते हुए निवासरत है। अतः आबंटिती है, आबंटिती एवं संप्रवर्तक का उभय पक्ष के मध्य अंतर संबंध है। आवेदन अनावेदिका द्वारा मेंटनेंस प्रभार नहीं दिये जाने के संदर्भ में प्रस्तुत किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के अधीन विवाद की स्थिति है। अधिनियम की धारा–11 (4)(घ) ''आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने और उन्हे बनाए रखने के लिये उत्तरदायी होगा'' आवेदन मेंटनेंस प्रभार अनावेदिका से प्राप्त किये जाने के संदर्भ में है। अतः आवेदन अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है।

5. **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 हस्तातंरण होने तक मेंटनेंस के लिये उत्तरदायी है, जिसे वह रहवासियों की सहमति से युक्तियुक्त प्रभार पर संपादित कर रहा है, किंतु अनावेदिका द्वारा मेंटनेस प्रभार नहीं दिया जा रहा है, जिसके लिए अधिनियम की धारा–19(6) एवं धारा–19(7) के अधीन मेंटनेंस प्रभार दिये जाने के लिये बाध्य है। किंतु आबंटिती द्वारा मेंटनेस प्रभार नहीं दिया जा रहा है। मेंटनेस एक सतत् प्रक्रिया है। अतः मेंटनेंस प्रभार भी निरंतर एवं सतत् रूप से देय राशि है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। आवेदक द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि अनावेदिका पक्ष को अनुरक्षण प्रभार हेतु दिनाँक 31.07.2024 को नोटिस दिया गया। जबकि सामान्य प्रक्रिया है, कि संधारण मद के लिए प्रभारित राशि का डिमांड प्रत्येक माह पर वार्षिकी जैसा निर्धारित हो संप्रवर्तक द्वारा किया जाना चाहिए। आवेदक द्वारा जून, 2021 से जनवरी, 2025 की अवधि के लिए माँग की गई है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसार सामान्य समय सीमा तीन वर्ष की है, अतः प्रस्तुत आवेदन मई, 2022 मई, 2025 से कालसीमा के भीतर है। चूँकि संधारण सतत् प्रक्रिया है, अतः आवेदन जून, 2021 से अप्रैल, 2022 तक की अवधि के लिये काल बाधित मानते हुये शेष अवधि के लिये कालसीमा के भीतन मान्य किया जाता 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।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अनावेदिका से मेंटनेंस प्रभार आधिपत्य दिनाँक 01.08.2015 से वर्षवार 800/– रूपये प्रतिमाह की दर से दिनाँक 31.01.2025 तक तदुपरांत दिनाँक 01.06.2021 से दिनाँक 31.01.2025 तक 35,200/– रूपये की माँग से दिलाई जाने 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। किंतु सुविधा उपलब्ध नहीं प्रदान करवाने के कारण मेंटनेंस प्रभार प्रदान करने से इंकार किया जाना, स्वीकार योग्य नहीं 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 अनावेदिका से आवेदन अनुसार मेंटनेंस प्रभार प्राप्त करने का अधिकारी है। काल सीमा बाधित अवधि जून, 2021 से अप्रैल, 2022 अर्थात् 12 माह की अवधि के लिये प्रभार देय नहीं होगा अर्थात् 43 माह के लिये समानुपातिक राशि 27,520/– रूपये देय होगा।

7. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता हैः–

– अनावेदिका, आवेदक को 45 दिवस के भीतर 27,520/–रूपये, मई, 2022 से दिनाँक 31.01.2025 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 9,164/–रूपये अर्थात् कुल राशि 36,684/–रूपये का भुगतान करें।

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