छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02650**

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

मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री अशोक पटेल,
पता–साम्राज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा,
द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के सामने,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री सुभाष पटेल, पिता–श्री मोहन भाई पटेल,
पता–इन्द्रप्रस्थ ए–501, साम्राज्य रेसीडेन्सी,
बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के सामने,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''साम्राज्य रेसीडेन्सी'', खमतराई, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA280818000727

आदेश
(दिनाँक–28/03/2025)

आवेदक मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर श्री अशोक पटेल, पता–साम्राज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा, द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के सामने, बिलासपुर रोड खमतराई, 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 अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक एक साझेदारी फर्म है और वर्तमान शिकायत उसके प्राधिकृत व्यक्ति के माध्यम से प्रस्तुत की गई है। आवेदक रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रमोटर है। वर्तमान प्रोजेक्ट ''साम्राज्य रेसीडेन्सी'' प्राधिकरण द्वारा दैनिक रूप से पंजीकृत है, जिसका पंजीकरण नंबर–PCGRERA280818000727 है। आवेदक द्वारा ग्राम–खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) स्थित भूमि पर परियोजना के अनुमोदित ले–आउट अनुसार

एक रियल एस्टेट परियोजना विकसित की गई है। अनावेदक द्वारा यूनिट संख्या–इन्द्रप्रस्थ ए–501 अपार्टमेंट, साम्राज्य रेसीडेन्सी में बुकिंग के पश्चात् दिनाँक 21.12.2020 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। विक्रय विलेख में उल्लेखित विक्रय मूल्य के लिये अनावेदक द्वारा परियोजना की पूर्ण संतुष्टि और निरीक्षण के पश्चात् संबंधित यूनिट का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। परियोजना को सभी प्रचलित कानूनों के अनुपालन में विकसित किया गया है और परियोजना के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा उचित निरीक्षण और सत्यापन के पश्चात् दिनाँक 13.11.2023 को प्रदान किया गया था। इसके अतिरिक्त प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 में प्राधिकरण के निर्देश के बावजूद आबंटिती की संस्था आवेदक के कई अनुरोधों के बावजूद अभी तक परियोजना को सौंपने के लिये तैयार नहीं है।

आवेदक द्वारा विभिन्न व्यक्तिगत बैंठकों, टेलीफोन, पत्रों और विभिन्न इकाई मालिकों के साथ कई आम बैंठकों में में बार–बार अनावेदकगण से रखरखाव शुल्क के भुगतान का अनुरोध किया गया है, जिसे अनावेदक द्वारा आवेदक और उसके कर्मचारियों द्वारा कई बार याद दिलाने के बावजूद भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदक, आवेदक द्वारा अपने के वित्त का उपयोग करके किये गये सामान्य क्षेत्रों और रखरखाव सेवाओं का आनंद लेने के बावजूद एक या दूसरे अप्रासंगिक बहाने का हवाला देकर रखरखाव शुल्क के भुगतान में विलंब कर रहा है। आवेदक द्वारा की गई रखरखाव मांगों की पावती भी नहीं दे रहे हैं, जिसके कारण मजबूर होकर आवेदक को पंजीकृत डाक के माध्यम से शिकायत प्रस्तुत करना पड़ा। रखरखाव शुल्क का भुगतान न करने में अनावेदक का कृत्य विक्रय विलेख में शामिल पारस्परिक रूप से तय शर्तों का पूर्ण उल्लंघन है और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है। अनावेदक परियोजना के कुछ निवासियों द्वारा गुमराह किये जाने के कारण बिना किसी आधार और कानूनी आधार के मौखिक रूप से कह रहे हैं कि वह बिना किसी औचित्य के रखरखाव का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं है, जो निराधार और स्वीकृत नियमों के विपरीत है। प्रचलित नियमों और विनियमों के विपरीत है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आबंटितियों का संघ बनने तक प्रोजेक्ट का रखरखाव करने के लिये उत्तरदायी है। धारा–11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटितियों से रखरखाव शुल्क वसूल करने का अधिकार रखता है।

वर्तमान रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में 432 इकाईयाँ शामिल है। परियोजना के उचित रखरखाव के लिये रखरखाव आवश्यक है, ताकि परियोजना के सभी इकाई मालिका के हितों को सुनिश्चित किया जा सके, परन्तु अनावेदक

के रूप में परियोजना के कुछ इकाई मालिकों द्वारा आवेदक को रखरखाव का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक भारी वित्तीय संकट में है, क्योंकि रखरखाव का काम आवेदक द्वारा किया गया है और इसकी लागत आवेदक द्वारा अपने स्वयं के वित्त का उपयोग करके भुगतान की गई है, जिसके लिये अनावेदक रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज के साथ रखरखाव बकाया का अपना हिस्सा भुगतान करने के लिये कानूनी रूप से उत्तरदायी है। प्रत्येक बार अनुरोध करने पर अनावेदक द्वारा किसी न किसी बहाने से भरण–पोषण के शुल्क का भुगतान के अपने कानूनी दायित्व को पूरा करने से इंकार कर दिया गया है और भरण–पोषण का भुगतान न करने के ऐसे लापरवाही पूर्ण कृत्य के परिणामस्वरूप आवेदक को गंभीर वित्तीय संकट का सामना करना पड़ा है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) एवं 19(7) के अनुसार परियोजना के प्रत्येक आबंटिती को प्रमोटर को परियोजना के रखरखाव के लिये भुगतान करना आवश्यक है। वर्तमान मामले में वर्तमान अनावेदक के रूप में कई इकाई मकालिक रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में विफल रहे हैं, इसलिये आवेदक को कानून के मौजूदा प्रावधानों के अनुसार ब्याज के साथ समान शुल्क वसूलने का अधिकार है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में अनावेदक सहित प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ बकाया रखरखाव के लिये अनुरोध किया गया, जो दिनाँक 01.04.2023 से 30.11.2024 तक रूपये 50,740/– यानी रूपये 2,150/– प्रति व्यक्ति है। इस प्रकार उल्लेखित कंडिका में रखरखाव शुल्क है और उस पर रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज आज तक बकाया है। अनावेदक द्वारा आवेदक के अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया। एक या दूसरे कारण बताते हुये भुगतान को लंबित रखा गया है, जो अनावेदक के दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है। अनावेदक द्वारा भुगतान में जान–बूझकर की गई विलंब के परिणामस्वरूप आवेदक को कई वित्तीय नुकसान और मानसिक पीड़ा का सामना करना पड़ा, जिसके लिये अनावेदक रूपये 25,000/– का मुआवजा देने के लिये उत्तरदायी है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों ब्याज सहित 50,740/– रूपये की बकाया रखरखाव शुल्क राशि का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आबंटितियों की एसोसियेशन को सामान्य क्षेत्र सौंपे जाने तक मासिक रखरखाव का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 25,000/– दिलाया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 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 दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुतोष चाहा गया है।

2. अनावेदक को पक्ष प्रस्तुतीकरण हेतु प्राधिकरण द्वारा नोटिस प्रेषित किया गया, किंतु अनावेदक द्वारा नोटिस लेने से इंकार किया गया। न्यायहित में पुनः रजिस्टर्ड एडी से नोटिस देने का आदेश किया गया। आगामी सुनवाई तिथी 21.02.2025 को पुनः अनावेदक द्वारा नोटिस लेने से इंकार किया गया, जिस पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। दिनाँक 05.03.2025 को सुनवाई तिथी पर अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं होने पर प्रकरण अंतिम तर्क हेतु नियत किया गया। दिनाँक 24.03.2025 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क सुना गया।

3. 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 आवेदन पर प्राधिकरण को सुनवाई का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है?
3 क्या आवेदक को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकता है?यदि हॉ तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

4. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदन अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट साम्राज्य रेसीडेसी प्राधिकरण में पंजीकरण नंबर–PCGRERA280818000727 द्वारा पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदक संप्रवर्तक है, अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में इकाई क्रमांक–इन्द्रप्रस्थ ए–501 विक्रय विलेख दिनाँक 21.12.2020 द्वारा क्रय करते हुए प्रोजेक्ट का 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 अनावेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, अतः अनावेदक से अनुरक्षण प्रभार मय ब्याज आवेदक को दिलावाया जाए तथा क्षतिपूर्ति दिलाई जाए व अनावेदक को निर्देश दिया जाए कि रहवासियों के सहकारी समिती को हस्तांतरित होते तक मासिक अनुरक्षण प्रभार आवेदक द्वारा अनावेदक को नियमित भुगतान की जावें। अधिनियम के अधीन उक्त आवेदन के निराकरण की अधिकारिता प्राधिकरण को है एवं सुनवाई का क्षेत्राधिकार है।

माननीय उच्च न्यायालय मद्रास के निर्णय के प्रकाश में संपूर्ण विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा यह अभिमत व्यक्त किया जाता है, कि नियमितीकरण के कारण हुये क्षति के संदर्भ में आवेदक न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष धारा–71 के अधीन क्षतिपूर्ति के लिये परिवाद प्रस्तुत कर सकता है। सामान्य क्षेत्र में सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था के लिये थ्री फेस की मूलभूत सुविधा उपलब्ध कराने हेतु अनावेदक द्वारा विद्युत ऑडिट करवाया जाए एवं आबंटितियों को भी थ्री फेस की सुविधा सहित विद्युत कनेक्शन प्रदान करने हेतु विद्युत ऑडिट अनुसार आवश्यक लोड का ट्रांसफार्मर अपग्रेड किया जाए।

सामान्य क्षेत्र में नियमितीकरण के फलस्वरूप परिवर्तित दृश्य में पार्किंग में हुई विपरीत प्रभाव के लिये क्षतिपूर्ति की माँग आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–71 के अधीन प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकता है। प्रस्तुत आवेदन में न तो आवेदक द्वारा कोई क्षतिपूर्ति की कोई याचना की गई है और न ही क्षतिपूर्ति का कोई आदेश इस प्रकरण में पारित किया जा सकता है।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार दिनाँक 01.01.2024 से दिनाँक 30.11.2024 के मध्य देय राशि के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया है यह आवेदन दिनाँक 06.01.2025 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।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक आवेदन अधीन पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट साम्राज्य रेसीडेंसी 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 समिती 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 08.01.2024 को सक्षम प्राधिकारी

द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका है, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02399 में आदेश दिनाँक 09.10.2024 द्वारा रहवासियों की सहकारी समिती 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 दिनाँक 01.04.2023 से दिनाँक 30.11.2024 रूपये 50,740/– मय जी.एस.टी. अनावेदक 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 अनावेदक से प्राधिकरण द्वारा दिलाया जाए व नियमित रूप से मासिक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान किए जाने हेतु अनावेदक को निदेश दिया जाए। अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(07) 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, 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।

(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 अनावेदक 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।

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

1. अनावेदक, 45 दिवस के भीतर देय अनुरक्षण प्रभार 50,740/– रूपये मय जी.एस.टी. आवेदक को भुगतान करें।

2. अनावेदक, 45 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा—18, 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 2,816/— रूपये (औसत कालवधि ब्याज हेतु 06 माह) भुगतान करें।

3. अनावेदक, प्रतिमाह अनुरक्षण प्रभार नियमित रूप से आवेदक को देय तिथी पर भुगतान करें।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष