



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03661

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री विजय कुमार, पिता—स्व. श्री ललन प्रसाद,
द्वारा कॉलोनाईजर—जे.एस.आर बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
पता—बंगला नंबर—30, प्लेटिनम,
अशोका रत्न, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

- (1) श्रीमती बसंती लता थातोई, पति—श्री देबाशीष थातोई,
- (2) श्री देबाशीष थातोई, पिता—श्री कमला कांता थातोई,
पता—प्लॉट नंबर—30, लोहराभाठा,
जे.एस.आर. निर्वाणा गार्डन कॉलोनी,
ग्राम—नरदहा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“निर्वाणा गार्डन फेस-1”, नरदहा, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—15/10/2026)

आवेदक श्री विजय कुमार, पिता—स्व. श्री ललन प्रसाद, द्वारा कॉलोनाईजर—जे.एस.आर बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, पता— बंगला नंबर—30, प्लेटिनम, अशोका रत्न, 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 प्ररूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा विकसित निर्वाणा गार्डन नामक आवासीय कॉलोनी जो ग्राम—नरदहा, तहसील आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) में स्थित खसरा नंबर—1808/1, 2, 3 रकबा—3.830 हेक्टेयर पर पूर्ण रूप से विकसित कर लेने पश्चात् अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा दिनांक 17.08.2021 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त

किया गया है तथा उक्त कॉलोनी के संबंध में नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर (छ.ग.) एवं रेरा, रायपुर (छ.ग.) से आवश्यक स्वीकृति/अनुमति/पंजीयन प्राप्त किया गया है। प्राधिकरण द्वारा आवेदक के नाम से पंजीयन क्रमांक-PCGRERA250518000018 जारी किया गया है।

आवेदक द्वारा अनावेदक के पक्ष में स्थित प्लॉट क्रमांक-30 कुल रकबा-12777.9 वर्गफुट का कब्जा दिनांक 03.12.2018 को विक्रय पत्र का पंजीयन कराकर उन्हें नियमानुसार कब्जा प्रदान किया गया है तथा परियोजना में आंतरिक सड़क, स्ट्रीट लाईट, सुरक्षा, जल निकासी, सामान्य क्षेत्र रखरखाव आदि सुविधाएँ विरुद्ध अनावेदकगण को उपलब्ध कराई जा रही है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 03.12.2018 में उल्लेखित नियम व शर्तों के अनुसार विकसित निर्वाणा गार्डन नामक आवासीय कॉलोनी के कॉमन मेंटेनेंस चार्ज का भुगतान करना अनावेदकगण का वैधानिक उत्तरदायित्व है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण पर मेंटेनेंस चार्ज एवं वास्तविक व्यय के आधार पर अधिरोपित किये गये हैं, जो कि निर्वाणा गार्डन प्रोजेक्ट में लगे दो सुरक्षा कर्मी की सैलरी, एक पूर्णकालीन कार्यरत सुपरवाइजर की सैलरी, मंदिर के पुजारी की सैलरी, सफाई कर्मचारी की सैलरी एवं अन्य व्यय तथा स्ट्रीट लाईट, गार्डन एरिया व कॉमन एरिया की साफ-सफाई का वास्तविक व्यय इत्यादि की प्रतिपूर्ति हेतु नियमानुसार प्रतिमाह 2/- रुपये प्रति वर्गफुट के हिसाब से विक्रय पत्र के निष्पादन व पंजीयन दिनांक 03.12.2018 से आज दिनांक तक कुल रुपये 2,45,360/- देय होता है, जिस राशि में से अनावेदकगण द्वारा मात्र रुपये 7,500/- का ही भुगतान आवेदक को किया गया है।

अनावेदकगण द्वारा मेंटेनेंस चार्ज का भुगतान आवेदक को लंबे समय से नहीं किया गया है, जिसके कारण आवेदक को आवासीय परियोजना के सामान्य रखरखाव एवं सेवाओं के संचालन में कठिनाईयों उत्पन्न हो रही है।

आवेदक द्वारा अनावेदकगण से मेंटेनेंस राशि की मांग अनेकों बार की गई, जिस पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक से जानबूझकर अभद्र व्यवहार किया जाता है तथा झूठे अपराधिक प्रकरण में फंसा देने की धमकी देते हैं, गाली गलौच करते हैं तथा कॉलोनी में सुविधाओं का विकास अपूर्ण होने के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करने की लगातार धमकी दी जा रही है, जिससे आवेदक द्वारा प्रताड़ित होकर दिनांक 23.09.2025 को थाना प्रभारी, पुलिस थाना, विधानसभा, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष अनावेदकगण द्वारा मेंटेनेंस राशि का भुगतान नहीं करने एवं धमकी दिये जाने के संबंध में शिकायत प्रस्तुत किया गया है। तत्पश्चात्

दिनांक 07.05.2026 पुलिस अधीक्षक (ग्रामीण), रायपुर (छ.ग.) के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया है एवं दिनांक 07.05.2026 को ही अध्यक्ष, छ.ग. रेरा, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष अनावेदकगण द्वारा मेंटनेंस राशि का भुगतान आवेदक को करने से बचने एवं उनके द्वारा आवेदक के साथ किये गये अभद्र व्यवहार से बचने के आशय से दुर्भावनापूर्वक शिकायत प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक के संज्ञान में यह भी तथ्य आया है कि अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय परियोजनाओं के अन्य भूखण्डधारकों का वाट्सअप ग्रुप बनाकर आवेदक के विरुद्ध आवेदक को देय मेंटनेंस राशि का भुगतान नहीं करने के संबंध में अनावश्यक एवं अनर्गल प्रचार-प्रसार सुनियोजित ढंग से अपराधिक कुसंरचना किया जा रहा है, जिससे कि आवेदक की छवि धूमिल होने के साथ-साथ आर्थिक क्षति कारित हो रही है एवं इसके अतिरिक्त अनावेदकगण के उपरोक्त अवैधानिक कृत्यों के फलस्वरूप आवेदक को मेंटनेंस राशि 3,45,60,000/- का नुकसान कारित हुआ है। चूँकि अनावेदकगण द्वारा उक्त आवासीय परियोजना के भूखण्ड धारकों को भड़काये जाने के कारण उनके द्वारा उक्त राशि का भुगतान आवेदक को नहीं किये जाने के कारण आवेदक द्वारा रुपये 3,45,60,000/- का भुगतान किया जा चुका है, जिसके लिये अनावेदकगण संयुक्त एवं पृथक रूप से जिम्मेदार व उत्तरदायी है, जो कि भारतीय न्याय संहिता के तहत गंभीर अपराध है।

आवेदक द्वारा वैधानिक सूचना पत्र के माध्यम से नोटिस द्वारा आवेदक को ई-मेल के माध्यम से दिनांक 06.05.2026 को प्रेषित शिकायत में उल्लेखित समस्त कंडिकाओं में वर्णित समस्त तथ्यों का खंडन किया जाता है तथा आवेदक द्वारा इस संबंध में अपने सर्वविधिक अधिकार सुरक्षित रखा जा रहा है।

अनावेदकगण द्वारा आवेदक को ई-मेल के माध्यम से दिनांक 11.05.2026 को प्रेषित वैधानिक नोटिस में उल्लेखित समस्त कंडिकाओं में वर्णित समस्त तथ्यों का खंडन करते हुये आवेदक द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 12.05.2026 को जवाब प्रेषित कर अनावेदकगण को यह निर्देशित किया गया कि वह बकाया मेंटनेंस की कुल रकम 2,37,860/- का भुगतान आवेदक को उपरोक्त जवाब की प्राप्ति के पश्चात् अविलंब करने की मांग की गई थी, अन्यथा आवेदक, अनावेदकगण के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवश्यक कार्यवाही करने हेतु बाध्य होगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी व उत्तरदायित्व अनावेदकगण की होगी।

आवेदक की ओर से उसके अधिवक्ता द्वारा अनावेदकगण को प्रेषित उपरोक्त जवाब उन्हें विधिवत् प्राप्त हो चुकी है, परन्तु उनके द्वारा जवाब में दिये गये निर्देश का परिपालन आज दिनांक तक नहीं किया गया है। इस कारण

आवेदक को अनावेदकगण के विरुद्ध इस शिकायत/परिवाद पत्र को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने की आवश्यकता उत्पन्न हुई है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। आवेदक को अनावेदकगण से बकाया मेंटनेंस की कुल रकम 2,37,860/- से वसूल कर दिलाये जाने का आदेश पारित करने की कृपा करें।

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 अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में ही उसमें निहित प्रत्येक आरोप, कथन, तर्क और निष्कर्ष का खंडन करते हैं।

प्रारंभिक आपत्तियाँ :- यह शिकायत मात्र एक जवाबी हमला और बाद में सोची समझी साजिश है। आवेदक द्वारा बिक्री के समय सुनिश्चित की गई सुविधाओं, सेवाओं और सुविधाओं को विकसित करने, प्रदान करने और पूरा करने में लगातार विफलता से व्यथित होकर अनावेदकगण द्वारा आवेदक के विरुद्ध एक अलग शिकायत के माध्यम में इस प्राधिकरण से संपर्क किया गया था, जिसका सुनवाई भी वर्तमान शिकायत के समान तिथि पर सूचीबद्ध है। इसके बाद केवल प्रतिशोध के रूप में और अनावेदकगण पर उनके वैध शिकायतों को छोड़ने के लिये दबाव डालने के उद्देश्य से आवेदक द्वारा विलंबित रूप से कथित भरण-पोषण शुल्क की वर्तमान मांग उठाई गई है। अतः वर्तमान शिकायत को अत्यंत सावधानी और विवेक के साथ देखा जाना चाहिये।

यह स्वीकार किया जाता है कि दिनांक 03.12.2018 को बिक्री विलेख के पंजीकरण की तिथि से लेकर वर्तमान कार्यवाही शुरू होने तक आवेदक द्वारा अनावेदकगण से भरण-पोषण शुल्क के संबंध में कभी कोई मांग, बिल, चालान या खाता विवरण नहीं लिया गया। पहली बार और वह भी बाद में सोची समझी रणनीति के तहत, अनावेदकगण को एक कानूनी नोटिस भेजा गया, जिसमें एक अतिरंजित और निराधार मौद्रिक मांग उठाई गई थी, जिसका तुरंत और विधिवत् खंडन किया गया। यह तथ्य कि आवेदक द्वारा लगभग आठ वर्षों की अवधि में कोई आवधिक मांग नहीं उठाई गई, स्वयं ही यह दर्शाता है कि वर्तमान दावा बाद में गढ़ा गया है, जिसे केवल इस कार्यवाही के प्रयोजनों के लिये बनाया गया है।

आवेदक द्वारा उठाया गया दावा समय सीमा के कारण पूरी तरह से खारिज हो चुका है। आवेदक द्वारा दिनांक 03.12.2018 से आज तक की अवधि के

लिये कथित भरण-पोषण शुल्क की वसूली एकमुश्त, समेकित और एकमुश्त राशि के रूप में चाहता है, जिसमें कथित रूप से देय राशि का कोई वर्षवार या माहवार विभाजन प्रस्तुत नहीं किया गया है। यह स्पष्ट है कि यह सर्वविदित है कि इस प्रकार के धन वसूली के दावे पर तीन वर्ष की परिसीमा लागू होती है और उक्त अवधि के बाद की कोई भी राशि पूरी तरह से अप्रवर्तनीय और परिसीमा द्वारा वर्जित है। वर्षवार विभाजन के अभाव में यह पता लगाना भी असंभव है कि समेकित दावे का कौन सा भाग, यदि कोई हो, परिसीमा के अंतर्गत आता है और इस आधार पर ही तैयार किया गया दावा अस्वीकृत किया जा सकता है।

आवेदक द्वारा 02 रुपये प्रति वर्गफुट की दर से भरण-पोषण शुल्क लगाया गया और मांगा जा रहा है, जो कि आवेदक द्वारा एकतरफा और विवेक से तय किया गया है, जैसा कि शिकायत में ही दिये गये कथनों से स्पष्ट है। कानून केवल उचित भरण-पोषण शुल्क लगाने और वसूलने का प्रावधान करता है, जिसे वास्तविक व्यय के आधार पर पारदर्शी रूप से निर्धारित किया जाना चाहिये और आबंटितियों के बीच उचित और निष्पक्ष रूप से वितरित किया जाना चाहिये। कोई भी प्रमोटर किसी भी वास्तविक, सत्यापन योग्य और लेखापरीक्षित व्यय से अलग होकर मनमाने ढंग से, एकतरफा और अपनी मर्जी से भरण-पोषण शुल्क तय करने और वसूलने का हकदार नहीं है। अतः अपनाई गई दर और दावा की गई राशि मनमानी, अत्यधिक और कानूनी रूप से अस्थिर है।

आवेदक द्वारा परियोजना के रखरखाव पर कथित रूप से किये गये वास्तविक व्यय को दर्शाने वाले किसी भी लेखापरीक्षित खाते का विवरण, रखरखाव खाता बही, लेखा-पुस्तकें, बाउचर, बिल, चालान, वेतन या मजदूरी रिकार्ड, सेवा अनुबंध, रसीदें या किसी निर्दिष्ट रखरखाव खाते के बैंक स्टेटमेंट प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। पूरा दावा निराधार, स्वार्थपरक और अप्रमाणिक कथनों पर आधारिक है। आवेदक पर यह साबित करने का पूर्ण भार है कि दावा किये गये प्रत्येक रुपये की राशि तर्कसंगत और सटीक है और यह वहन करने में पूरी तरह विफल रहा है।

अनावेदक कानून का पालन करने वाले और वास्तविक आबंटनग्राही है, जिन्होंने कभी भी अपने कानूनी दायित्वों से बचने का प्रयास नहीं किया गया है। अनावेदक भरण-पोषण शुल्क का भुगतान करने के लिये हमेशा से तत्पर और इच्छुक रहे हैं, बशर्ते कि यह शुल्क उचित हो और लेखापरीक्षित खातों द्वारा समर्थित हो, जिसमें वास्तविक व्यय और आबंटनग्राहियों के मध्य उसका उचित और उपयुक्त बंटवारा दर्शाया गया हो। अनावेदक इसके साथ ही इस प्राधिकरण के समक्ष एक अलग आवेदन प्रस्तुत कर रहे हैं, जिसमें आवेदक को परियोजना के भरण-पोषण संग्रह और व्यय के पूर्ण और लेखापरीक्षित खाते प्रस्तुत करने का निर्देश देने का अनुरोध किया गया है। अतः विवाद अनावेदकगण द्वारा भुगतान से

इंकार करने का नहीं है, बल्कि आवेदक द्वारा अपनी मनमानी और निराधार मांग को उचित ठहराने से इंकार करने का है।

आवेदक द्वारा अनुचित इरादे से इस प्राधिकरण के समक्ष याचिका प्रस्तुत की गई है और परियोजना में मौजूद विभिन्न कमियों, सुनिश्चित सुविधाओं और व्यवस्थाओं के पूर्ण न होने और आबंटितियों द्वारा बार-बार उठाई गई शिकायतों सहित महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया गया है। यह वही मामले हैं, जो अनावेदकगण की स्वयं की शिकायत में इस प्राधिकरण के समक्ष लंबित है और सूचीबद्ध है। महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाने का दोषी पक्ष किसी भी प्रकार की विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं है।

शिकायत में कथित मानहानि, कथित आपराधिक साजिश, अन्य आबंटितियों को कथित रूप से उकसाने और कथित हानि/क्षति से संबंधित आरोप लगाये गये हैं। रुपये 3,45,60,000/- संबंधित आरोप वर्तमान कार्यवाही से पूरी तरह से अलग और इसके दायरे से बाहर है, जो केवल कथित भरण-पोषण शुल्क की वसूली तक सीमित है। यह आरोप अस्पष्ट, अनुमान पर आधारित, निंदनीय और किसी भी प्रकार के साक्ष्य से निराधार हैं और इन्हें केवल अनावेदकगण के विरुद्ध इस प्राधिकरण को पूर्वाग्रह से ग्रसित करने और आवेदक द्वारा अपनी मांग को उचित ठहराने में विफलता से ध्यान भटकाने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है।

आवेदक द्वारा उठाया गया दावा किसी भी स्थिति में गलत, निराधार, और निराधार है, क्योंकि उक्त इकाई का कब्जा अनावेदक को वर्ष 2021 से पहले कभी नहीं सौंपा नहीं गया था और वास्तव में यह वर्ष 2021 में ही सौंपा गया और प्राप्त किया गया था। यह सर्वविदित है कि कब्जा सौंपे जाने से पहले की किसी भी अवधि के लिये आबंटिती पर रखरखाव शुल्क का कोई दायित्व उत्पन्न नहीं हो सकता है, क्योंकि सामान्य सुविधाओं और सेवाओं के रखरखाव में योगदान कने का दायित्व कब्जा सौंपे जाने के बाद ही उत्पन्न होता है। हालाँकि आवेदक द्वारा कब्जा सौंपे जाने से काफी पहले की अवधि के लिये रखरखाव शुल्क वसूलने का प्रयास किया गया है, जो पूरी तरह से अस्वीकार्य और कानून के विपरीत है। यह बताना महत्वपूर्ण है कि यह तथ्य आवेदक द्वारा स्वीकार किया गया है, जैसा कि उसके दिनांक 07.09.2020 के ई-मेल से स्पष्ट है कि जिसकी एक प्रति संलग्न है। आवेदक द्वारा स्वयं यह स्वीकार किये जाने के मददेनजर कि कब्जा केवल वर्ष 2021 में सौंपा गया था, उससे पहले की अवधि के लिये भरण-पोषण शुल्क का दावा झूठा, निराधार और सीधे तौर पर खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक स्पष्ट रूप से इस बात से इंकार करते हैं कि आवेदक अनावेदकगण से रुपये 2,37,860/- या कोई अन्य राशि वसूल करने का हकदार

है। कथित मांग मनमानी है, समय सीमा से बाधित है, किसी भी लेखापरीक्षित खाते या दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है और कानून के विपरीत है। आवेदक अनावेदकगण के विरुद्ध कोई भी कानूनी रूप से लागू करने योग्य और विद्यमान दायित्व स्थापित करने में विफल रहा है। शिकायत स्व-हितकारी कथनों, अतिरंजित आरोपों और निराधार गणनाओं पर आधारित है, जबकि शिकायत की अपनी चूक और आबंटितियों की शिकायतों को दबा दिया गया है। अनावेदक सम्मानपूर्वक दोहराते हैं कि उचित भरण-पोषण शुल्क के प्रति अपने वैध दायित्व का निर्वहन करने के लिये तैयार और इच्छुक है, जब भी लेखापरीक्षित खातों और उचित आबंटन के आधार पर इसका निर्धारण किया जाता है और यह समय सीमा के भीतर सीमित है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदकगण द्वारा आवेदक के शिकायत को भ्रामक, परिसीमा द्वारा वर्जित, निराधार और योग्यताहीन होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है। वैकल्पिक रूप से और बिना किसी पूर्वाग्रह के परिसीमा अवधि के अंतर्गत आने वाले अवधि के लिये अनावेदकगण के किसी भी दायित्व को उचित रखरखाव शुल्क तक सीमित किया जाये।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 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 :-** भू-संपदा प्रोजेक्ट “निर्वाणा गार्डन फेस-1” प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर-PCGRERA 270618000347 से पंजीकृत एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदक संप्रवर्तक है एवं अनावेदकगण उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट “निर्वाणा गार्डन फेस-01” में प्लॉट नंबर-30 क्रय कर मकान बनाते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं करने के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि विधिवत् प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासियों की सहकारी समिति को नहीं हुआ है, अतः अधिनियम की धारा-19 के अधीन हस्तांतरण होने के पूर्व तक अनुरक्षण का दायित्व अनावेदक में निहित होने के कारण विचारण आवश्यक है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :- आवेदक द्वारा अनावेदक से अनुरक्षण प्रभार दिनांक 03.12.2018 से 2,45,360/- रुपये की माँग की गई है, जिसमें से अनावेदक द्वारा 7,500/- रुपये भुगतान किया जाना बताया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से 2,37,860/- रुपये भुगतान किए जाने के निर्देश दिए जाने हेतु याचना की गई है।

आवेदक द्वारा दिनांक 03.12.2018 से अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है, चूँकि आवेदक द्वारा दिनांक 20.05.2026 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के प्रावधान अनुसार 03 वर्ष पूर्व का देय अनुरक्षण प्रभार के संबंध में ही विचार किया जाएगा। अर्थात् जून, 2023 से पूर्व के अनुरक्षण प्रभार के संबंध में वांछित अनुतोष प्राधिकरण द्वारा ग्राह्य नहीं किया जाएगा। चूँकि आवेदक द्वारा अनावेदक से अपने आवेदन में दो रुपये प्रति वर्गफुट प्रतिमाह के मान से अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है, अतः जून, 2023 से जून, 2026 तक अनावेदक के भू-संपदा जिसका क्षेत्रफल 1277.9 वर्गफीट है, अनुरक्षण प्रभार 2,555.8/- रुपये प्रतिमाह की दर से तीन वर्ष अर्थात् जून, 2026 तक 92,009/- रुपये अनावेदक द्वारा आवेदक के पक्ष में देय होता है, चूँकि 7,500/- रुपये का भुगतान अनावेदक द्वारा किया जा चुका है। अतः उक्त राशि देय राशि में से घटाई जाएगी।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, आवेदक को 84,509/- रुपये का भुगतान 30 दिवस के भीतर अनुरक्षण प्रभार जून, 2023 से जून, 2026 तक के लिए करें।

सही/-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष