छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02999**

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

मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन,
द्वारा–भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू,
निवासी–मकान नं.–1954, कालीमाता वार्ड,
पण्डरीतराई, रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्री कोटेश्वर राव त्रिप्राणा, पिता–श्री टी. वेनुगोपाल राव,
निवासी–फ्लैट नं.–ए–703, ब्लॉक–ए,
सातवाँ तल, हर्ष होराइजन अपार्टमेंट,
दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

(प्रोजेक्ट–''हर्ष होराइजन अपार्टमेंट'', दलदलसिवनी, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA160718000565

आदेश
(दिनाँक–14/11/2025)

आवेदक मेसर्स अभिषेक बिल्डकॉन, द्वारा–भागीदार श्री चन्द्रप्रकाश साहू, निवासी–मकान नं.–1954, कालीमाता वार्ड, पण्डरीतराई, 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 एत्द पश्चात् नियम की कंडिका–35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा ''हर्ष होराइजन अपार्टमेंट'' दलदलसिवनी, रायपुर के सातवीं मंजिल में फ्लैट नं.–ए–703 क्रय करते हुये दिनाँक 14.06.2018 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। पंजीकृत विक्रय–विलेख निष्पादन के साथ अनावेदक ने प्रश्नाधीन इकाई का आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में सभी सुविधाओं तथा सामान्य क्षेत्रों को अनावेदक को आश्वस्त रूप में आवेदक द्वारा पूरी तरह विकसित किया गया है। उसके पश्चात् आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने

के लिये आवेदन किया था और परिणामस्वरूप शासकीय अधिकारियों के टीम द्वारा प्रोजेक्ट का समुचित निरीक्षण तथा सत्यापन करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी दिनाँक 12.02.2021 को प्रदान किया गया है। कई निजी बैठकों, टेलीफोन, पत्रों तथा कई यूनिट मालिकों के साथ कई सामान्य बैठकें करके आवेदक ने बार–बार अनावेदक से बकाया रखरखाव राशि भुगतान करने का निवेदन किया गया और आवेदक और उसके स्टॉफ के कई स्मरण पत्रों के बावजूद अनावेदक ने बकाया रखरखाव राशि का भुगतान नहीं किया है। अनावेदक, आवेदक द्वारा अपने पैसों से की जा रही रखरखाव सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का उपयोग करने के बावजूद एक या दूसरे असंगत बहाने करके बकाया रखरखाव देने में विलंब कर रहा है। बकाया रखरखाव नहीं देने का अनावेदक का कृत्य विक्रय विलेख में उल्लेखित पारस्पारिक निर्धारित शर्तों का पूरी तरह उल्लंघन है तथा रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का भी उल्लंघन है। अनावेदक को प्रोजेक्ट के कुछ रहवासियों द्वारा गुमराह किया जा रहा है। यह बिना किसी औचित्य के है, जो आधारहीन है तथा विक्रय शर्तों के विपरीत तथा लागू विधियों एवं नियमों के उल्लंघन में 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। नवम्बर, 2022 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव आवेदक द्वारा किया गया है और केवल उसी अवधि के लिये बकाया रखरखाव इस परिवाद के अधीन दावा किया गया है। वर्तमान रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में 96 इकाई हैं। प्रोजेक्ट के सभी यूनिट मालिकों के हित को सुनिश्चित करने के लिये प्रोजेक्ट के समुचित रखरखाव हेतु रखरखाव बहुत आवश्यक है। परन्तु आवेदक को प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों द्वारा अनावेदक द्वारा रखरखाव नहीं दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप आवेदक भारी आर्थिक दबाव में है। क्योंकि रखरखाव कार्य आवेदक द्वारा कराया गया है तथा उसकी लागत आवेदक द्वारा अपने स्वयं के पैसों से दी गई है और रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार अपने भाग का बकाया रखरखाव ब्याज सहित प्राप्त करने के लिये अनावेदक विधिक रूप से उत्तरदायी है। अनावेदक द्वारा बार–बार एक या दूसरे बहाने करके रखरखाव राशि के अपने विधिक उत्तरदायित्व का निष्पादन करने में विलंब किया गया है तथा बकाया रखरखाव के भुगतान के ऐसे लापरवाही पूर्ण कृत्य से आवेदक को आर्थिक दबाव में डाल दिया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 अनुसार अनावेदक बकाया रखरखाव ब्याज सहित देने के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में अनावेदक सहित प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ बकाया रखरखाव के लिये निवेदन किया गया, कई अवसरों में अनावेदक से जून, 2021 से नंवबर 2022 तक रूपये 41,850/– बकाया रखरखाव देने का निवेदन किया गया है। इस प्रकार उल्लेखित बकाया रखरखाव तथा उस पर ब्याज रेरा अधिनियम, 2016 के

अनुसार आज दिनाँक तक अप्राप्त है। अनावेदक द्वारा आवेदक के अनुरोध पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। आवेदक को अनावेदक द्वारा भुगतान करने में जान–बूझकर विलंब करने के कारण बहुत आर्थिक नुकसान तथा मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः बकाया राशि रूपये 41,850/– को वापस करने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार बकाया राशि पर ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया गया है। अनावेदक द्वारा भुगतान करने में जान–बूझकर विलंब करने के परिणामस्वरूप आवेदक को आर्थिक नुकसान तथा मानसिक परेशानी हेतु क्षतिपूर्ति राशि रूपये 25,000/– दिलाये जाने हेतु अनावेदक को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार न्याय निर्णायक अधिकारी को निर्दिष्ट करने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने हेतु अनुतोष चाहा 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 बाद नोटिस तामिल पक्ष प्रस्तुतीकरण नहीं किए जाने पर दिनाँक 03.09.2025 को पुनः अवसर प्रदान किया गया। अनुपस्थित रहने पर दिनाँक 22.09.2025 को पुनः अवसर प्रदान किया गया एवं नोटिस दिया गया। दिनाँक 08.10.2025 को अनावेदक के अनुपस्थित रहने पर एकपक्षीय कार्यवाही की गई। दिनाँक 17.10.2025 को प्रकरण में तर्क श्रवण 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 करने का क्षेत्राधिकार है ?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
3. क्या आवेदक वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि आवेदक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी ?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** (i) प्रकरण में आवेदक द्वारा यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' दलदलसिवनी, रायपुर (छ.ग.) में आवेदक संप्रवर्तक है। (ii) अनावेदक आबंटिती है। (iii) प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन'' रियल एस्टेट प्रोजेक्ट है। (iv) अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ''हर्ष होराइजन अपार्टमेंट'' दलदलसिवनी, रायपुर के सातवीं मंजिल में फ्लैट नं.–ए–703 क्रय करते हुये दिनाँक 14.06.2018 को विक्रय–विलेख निष्पादित

किया गया है। पंजीकृत विक्रय–विलेख निष्पादन के साथ अनावेदक ने प्रश्नाधीन इकाई का आधिपत्य भी प्राप्त कर लिया है। आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र भी दिनाँक 12.02.2021 को प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से याचना की गई है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के प्रश्नाधीन भू–संपदा का रखरखाव प्रमोटर अनावेदक द्वारा भुगतान नहीं किया गया 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। अतः आवेदक को रखरखाव की शेष राशि दिलवाई जाए। अनावेदक द्वारा भुगतान से इंकार किया गया है। उभय पक्ष के मध्य भू–संपदा प्रोजेक्ट में संप्रवर्तक व आंबटिती का अंर्तसंबंध है, उभय पक्ष के मध्य रखरखाव प्रभार के भुगतान के संदर्भ में विवाद है जिसके लिए अधिनियम की धारा–31 में आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। अस्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण को विचारण करने का क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– प्राधिकरण स्वतः संज्ञान लेकर परीक्षण कर रहा है कि प्रस्तुत आवेदन कालसीमा की परिधि में है आवेदक द्वारा जून, 2021 से नवंबर, 2022 तक का रखरखाव प्रभार के लिए आवेदन जनवरी, 2025 में किया गया है। सामान्य रूप से भारतीय मर्यादा अधिनियम, 1963 में सामान्य कालसीमा घटना या दावा से तीन वर्ष पूर्व तक की होती है इसलिए यह कालसीमा के भीतर है, रखरखाव सतत् प्रक्रिया है, इसलिए कालसीमा का प्रश्न गौण है। अधिनियम की धारा 11(4)(डी) के अधीन जब तक आबंटिती के संगम को रखरखाव विधिवत् हस्तांतरित नहीं होता है, संप्रवर्तक रखरखाव के लिए युक्तियुक्त प्रभार लेकर उत्तरदायी है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– प्रकरण में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 अनुसार अनावेदक बकाया रखरखाव ब्याज सहित देने के लिये उत्तरदायी है। प्रोजेक्ट आबंटिती के संगम को हस्तांतरित नहीं हुआ है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(डी) के अनुसार प्रोजेक्ट का प्रमोटर आबंटितियों के संघ के गठन तक परियोजना को बनाये रखने के लिये उत्तरदायी है। इसके अतिरिक्त धारा–11(4)(डी) के अनुसार प्रमोटर को आबंटितियों से रखरखाव राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। नवम्बर, 2022 तक आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव किया गया है। आवेदक द्वारा अनावेदक से जून, 2021 से नवम्बर, 2022 तक रूपये 41,850/– बकाया रखरखाव प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :—

— अनावेदक, आवेदक को रखररखाव राशि रूपये 41,850/— 45 दिवस के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करें एवं नवंबर 2022 से नवंबर 2025 तक अर्थात् 36 माह के लिये अधिनियम की धारा—19(7) एवं नियम—17 के अधीन भारतीय स्टेट बैंक के गृह ऋण पर महत्तम ब्याज दर 9.10 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 11.10 प्रतिशत ब्याज दर पर 13,936/— रूपये अर्थात् कुल राशि 55,786/— रूपये 45 दिवस के भीतर अनावेदक, आवेदक को प्रदान करने सुनिश्चित करे।

सही/—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य