



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-03010

— 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

विरुद्ध

श्रीमती गंगा गोंडाने, पति—श्री मधुकर दाजिबा गोंडाने,
श्री विक्रान्त गोंडाने (उत्तराधिकारी)
पता—मकान क्रमांक—26, रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर—2,
ग्राम—बोरियाकला, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत् सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री पंकज पटेल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर—2”, बोरियाकला, जिला—रायपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA130718000535

आदेश

(दिनांक—28 / 11 / 2025)

आवेदक मेसर्स मोनिका बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, 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—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध 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—PCGRERA130718000535 का प्रमोटर है। प्रोजेक्ट को सभी प्रभावी विधियों के अनुपालन में विकसित किया गया है और प्रोजेक्ट के लिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा

दिनांक 21.07.2020 को सम्यक निरीक्षण एवं सत्यापन के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। अनावेदक द्वारा विक्रय विलेख में यथा उल्लेखित प्रतिफल के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपने इकाई भूखण्ड क्रमांक-26 के खरीदी के लिये पंजीकृत विक्रय-विलेख दिनांक 11.05.2017 को निष्पादित किया गया था। निष्पादन के पश्चात् उक्त इकाई का आधिपत्य अनावेदक 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 अनावेदक अपने इकाई के लिये 800/- रुपये प्रतिमाह की दर से अप्रैल, 2022 से जनवरी, 2025 तक की अवधि का रुपये 27,200/- बकाया अनुरक्षण राशि का भुगतान करने में असफल हुआ है। सतत मौखिक एवं लिखित स्मरणों को जारी किया गया था, तथापि अनावेदक, आवेदक से अनुचित वित्तीय लाभ प्राप्त करने हेतु असदभावपूर्ण 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 अनावेदक एवं अन्य इकाई मालिकों के साथ सौहार्दपूर्ण समस्या को हल करने के लिये बैठक रखी गई। तथापि अनावेदक द्वारा आधारहीन बहानों एवं भुगतान को टालने का असदभावपूर्ण आशय को उद्घृत करते हुये सभी संसूचनाओं को जान-बूझकर नजरअंदाज किया गया था। अनावेदक 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 धारा-11(4)(घ) के अनुसार प्रमोटर आबंटिती संघ बनने तक प्रोजेक्ट का अनुरक्षण करने के लिये आबद्ध है। तदनुसार आवेदक अपने स्वयं के संसाधनों का उपयोग करते हुये प्रोजेक्ट के अनुरक्षण खर्चों का लगातार सहन किया गया है। अनावेदक का भुगतान नहीं करना, रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन एवं विक्रय विलेख की शर्तों का भंग गठित होता है। गलत सूचनाओं से मार्गदर्शित तथा अन्य रहवासियों से प्रभावित अनावेदक 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 सतत वहन किया गया है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-19(6) एवं धारा-19(7) के अंतर्गत अनावेदक 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 अनावेदक द्वारा भुगतान में जान-बूझकर विलंब के परिणामस्वरूप भारी वित्तीय हानि एवं मानसिक पीड़ा सहन किया है, जिसके लिये आवेदक रुपये 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। अनावेदक 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 रुपये 27,200/- बकाया अनुरक्षण राशि भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आबंटिती संघ को सामान्य क्षेत्रों को सुपुर्द करने तक मासिक अनुरक्षण शुल्क का भुगतान करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रुपये 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 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 विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रारंभ में ही वर्तमान शिकायत विचारणीय नहीं है और शिकायत की कंडिका-4(iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix) और 4(x) में उल्लेखित विषयवस्तु और कथनों का इस उत्तर के पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में पुरजोर खंडन और विरोध किया जाता है। क्योंकि वह झूठे कथन और प्रतिवादियों के विरुद्ध आरोप लगाये गये हैं, जो निराधार एवं भ्रामक है और जिनकी कोई कानूनी वैधता नहीं है।

अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा मांगी गई राहतों का निम्नलिखित रूप से विरोध किया जाता है :- (1) ब्याज सहित रुपये 37,600/- का दावा अनुचित है। क्योंकि सेवायें पूरी तरह से प्रदान नहीं की गई है। (2) रुपये 25,000/- के मुआवजे का दावा निराधार है और कानूनी रूप से उचित नहीं है, (3) अनावेदक द्वारा दुर्भावना से कार्य नहीं किया गया है, बल्कि बिक्री के समय वादा किये गये उचित व्यवहार और सेवाओं के अपने अधिकार का प्रयोग किया गया है, (4) कंडिका-07 की विषयवस्तु और कथन अभिलेखों की विषयवस्तु से संबंधित है, इसलिये उन्हें किसी विशिष्ट उत्तर की आवश्यकता नहीं है, (4) कंडिका-8 की विषयवस्तु और कथन न्यायालय शुल्क के भुगतान से संबंधित है, इसलिये उन्हें किसी विशिष्ट उत्तर की आवश्यकता नहीं है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि उक्त शिकायत में उल्लेखित समस्त तथ्य एवं आधार असत्य एवं बनावटी तथा भ्रामक है। नामित अनावेदक "श्रीमती गंगा गोंडाने" की वर्ष 2021 में मृत्यु हो चुकी है, तथा वर्तमान में उनके विधिक उत्तराधिकारी के रूप में श्री विक्रांत गोंडाने का नाम पंजीकृत है, जिसके संबंध में अनावेदक की ओर से नाम परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसे प्राधिकरण के द्वारा पिछली सुनवाई में यह आवेदन स्वीकार किया जा चुका है, अतः श्री विक्रांत गोंडाने इस मामले में नए अनावेदक है।

वर्तमान शिकायत में आवेदक द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के संबंध में कोई विशेष तथ्य नहीं बताया गया है। साथ ही आवेदक द्वारा किन सुविधाओं का उपयोग किया जा रहा है, इसका भी शिकायत में उल्लेख नहीं है। इसके अतिरिक्त छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अनुसार बिल्डरों को पारदर्शिता के साथ कार्य करना था, परन्तु आवेदक द्वारा पारदर्शिता नहीं बरती गई है। वर्तमान शिकायत का कोई विधिक आधार नहीं है, तथा इसमें अनेक प्रकार के आरोप और लांछन लगाये गये हैं। अनावेदक को प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के संबंध में किसी विशेष तथ्य का उल्लेख नहीं किया गया है, जो आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में परिलक्षित हो सकता है। अतः यह स्पष्ट है कि छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 का उल्लंघन आवेदक द्वारा किया गया है। यह एक सामान्य नियम है कि आवेदक को न्यायायिक प्राधिकारी के समक्ष निर्दोष साबित होना होगा। आवेदक द्वारा तत्काल शिकायत के साथ कोई भी महत्वपूर्ण तथ्य अभिलेख या साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उपरोक्त परियोजना की सेवाएँ कब पूरी हुईं और अनावेदक या सोसायटी को कब सौंपी गई, यह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(डी) का गंभीर उल्लंघन है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2 (एन) के अनुसार जिसमें सामान्य क्षेत्र के बारे में बताया गया है, जिसके अनुसार बुनियादी सुविधाओं के साथ-साथ अन्य सुरक्षा उपायों का उल्लेख किया गया है। आवेदक द्वारा उसका कभी पालन नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा जान-बूझकर उक्त अनुपालनों के बारे में बताने से बच रहा है और अनावेदक के विरुद्ध कोई विशेष तथ्य या अभिलेख शिकायत के साथ संलग्न नहीं किये गये हैं। उल्लेखनीय है कि सुरक्षा हेतु बाउंड्रीवाल का कार्य आज तक पूर्ण नहीं किया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा आवेदक के अनुसार 03 वर्षों तक नियमित रूप से रखरखाव शुल्क का भुगतान किया गया है, परन्तु अनावेदक को देय समस्त धनराशि जमा होने के पश्चात् भी न तो सुरक्षा दीवार का कार्य कराया गया है और न ही आवेदक द्वारा

कभी मूलभूत सुविधायें प्रदान की गईं। आवेदक द्वारा अपने कार्यों में सुधार, विकास या अन्य सेवाओं या आवश्यकताओं के संबंध में आवेद के अनुचित व्यवहार के बावजूद, आवेदक द्वारा रखरखाव राशि की मांग की जा रही है, जो कभी पूरी नहीं की गई या जिन पर कभी ध्यान नहीं दिया गया। ऐसी स्थिति में मूलभूत सुविधायें और सेवाएँ प्रदान किये बिना केवल रखरखाव राशि की माँग करना अनुचित, अविवेकपूर्ण और अवैधानिक है। अधिनियम की धारा-12 के अनुसार प्रमोटर द्वारा किये जाने वाला कार्य परियोजना के विज्ञापन या विवरणिका में विहित विस्तृत जानकारी के आधार पर पूरा किया जाना अपेक्षित है, परन्तु आवेदक द्वारा उपलब्ध कराई गई विकासकर्ता सूची के अनुसार किया गया कार्य, जैसा कि उक्त अधिनियम में निर्दिष्ट है, आज तक पूरा नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त, आवेदक द्वारा प्राधिकरण से प्रदान की जाने वाली सेवाओं की सूची भी छिपा रहा है।

अधिनियम की धारा-14(3) के अनुसार प्रमोटर द्वारा प्रस्तावित परियोजना में किये जाने वाला कार्य पांच वर्ष की अवधि के भीतर पूरा किये जाने वाला अपेक्षित है, परन्तु आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि के पश्चात् भी कार्य पूरा नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा कार्य पूरा करने हेतु राशि की माँग करना अनुचित एवं अवैधानिक प्रतीत होता है। आवेदक द्वारा अपनी शिकायत में कहीं भी यह उल्लेख नहीं किया गया है कि उपरोक्त परियोजना की सेवाएँ कब पूरी हुईं और अनावेदक समूह को कब सौंपी गईं, जो अधिनियम की धारा-11(4)(डी) का उल्लंघन है, जिसमें कहा गया है “धारा-11(4)(डी) आबंटितियों के संघ द्वारा परियोजना के रखरखाव का कार्यभार संभालने तक, उचित शुल्क पर आवश्यक सेवाएँ प्रदान करने और बनाये रखने के लिये जिम्मेदार होगा” इस प्रकार उक्त उल्लंघनों के लिये आवेदक के विरुद्ध स्वतः संज्ञान लेते हुये कार्रवाई की जानी चाहिये। अधिनियम की धारा-12 के अनुसार प्रमोटर द्वारा किये जाने वाला कार्य विज्ञापन या विवरणिका में दी गई विस्तृत जानकारी के आधार पर ही पूरा किया जाना आवश्यक है, “मकान खरीदते समय, आवेदक द्वारा फेस-01 में एक क्लब हाउस का नाम दिखाया गया था, परन्तु आज तक आवेदक उस क्लब हाउस के दर्शन नहीं किये गये। फेस-1 और फेस-2 के निवासियों के मध्य विवाद होने पर आवेदक द्वारा फेस-2 में बगीचे के पास एक नया क्लब हाउस बना लिया है, जो किसी काम का नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा अभी जो क्लब हाउस बनाया गया है, वह बहुत छोटा है और न ही उसमें पार्किंग की कोई सुविधा है। इस प्रकार आवेदक द्वारा सभी खरीदारों को मुखर्ष बनाया गया है।” यह बिल्कुल सही है

ध्यान दें कि आवेदक द्वारा उपलब्ध कराई गई विकासकर्ता सूची के अनुसार किया गया कार्य अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित तिथि तक पूर्ण नहीं किया गया है।

जबकि अधिनियम की धारा-14(3) के अनुसार प्रस्तावित परियोजना में प्रमोटर द्वारा किया गया कार्य पांच वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जाना आवश्यक है। परन्तु आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि के पश्चात् भी कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा कार्य पूर्ण करने हेतु रखी गई राशि की मांग करना अनुचित प्रतीत होता है। आवेदक द्वारा दिनांक 02.09.2024 में रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क फेस-02 आवासीय सहकारी समिति को रखरखाव हेतु देय राशि के विषय में एक पत्र लिखा गया था, जिसके विरुद्ध अनावेदक द्वारा स्पष्ट रूप से आवेदक को लंबित आवश्यक सुविधाओं को उपलब्ध कराने, रखरखाव संबंधी पत्र के स्पष्टीकरण तथा अनावेदक एवं अन्य समिति सदस्यों की अन्य शिकायतों के समाधान हेतु दिनांक 08.12.2024 को समिति के समक्ष उपस्थित होने के लिये कहा गया था। उक्त बैठक के पश्चात् भी आवेदक द्वारा कार्य पूर्ण नहीं कराया गया है तथा यह प्रकरण केवल अवैध लाभ कमाने के नीयत से प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा सदैव निर्धारित नियमों के अंतर्गत कार्य किया गया है तथा प्रमोटर द्वारा अपनी जिम्मेदारी नहीं निभाई गई है, जिसके फोटोग्राफ उक्त उत्तर के साथ संलग्न है। आवेदक को पूर्व में ही सूचित किया जा चुका है कि समस्त वित्तीय लेखा-जोखा एवं अपूर्ण कार्य पूर्ण कराकर कॉलोनी का प्रभार समिति को सौंप दिया जाए। परन्तु आवेदक द्वारा केवल आश्वासन ही दिया गया है तथा नियमों के विरुद्ध कार्य करते हुये विकास एवं मूलभूत सुविधायें पूर्ण नहीं कराई गई हैं। विधि विरुद्ध अवैध कार्य कराकर आवेदक एवं अन्य निवासियों को परेशान किया जा रहा है। विक्रेता द्वारा मकान विक्रय करते समय कॉलोनी में स्वीमिंग पूल, प्राथमिक विद्यालय, क्लब हाउस, उद्यान आदि सुविधायें उपलब्ध कराने की बात कही गई थी, परन्तु अभी तक स्वीमिंग पूल एवं प्राथमिक विद्यालय का निर्माण नहीं कराया गया है। यदि किसी की सहमति से इनका निर्माण नहीं कराया गया है, तो उसकी प्रति उपलब्ध कराये। आवेदक को आज तक यह सुविधाएँ नहीं मिली हैं और वह इस प्रकरण की भी जाँच के लिये समिति से जाँच की माँग करता है। फेस-02 के निवासियों के लिये बनाये गये बगीचे की जमीन भी आवेदक द्वारा एक साल पहले ही दूसरे लोगों को मकान बनाकर बेच दी है, जिसके फेस-02 के नवनिर्मित मकानों के निवासियों के मध्य अभी भी विवाद की स्थिति बनी हुई है। आवेदक द्वारा भी बिना किसी अधिकार के और कानून के विरुद्ध इसे बेचा है, इसलिये आवेदक इस मामले की भी जाँच के लिये जाँच समिति से जाँच की माँग करता है।

आवेदक द्वारा आज तक कॉलोनी निवासियों को सौंपी नहीं है। फरवरी, 2025 से पहले कॉलोनी में किसी भी प्रकार की कोई सुविधा प्रदान नहीं की जा रही है, इसलिये रखरखाव शुल्क की मांग का कोई कानूनी आधार नहीं है। आवेदक एक केन्द्रीय कर्मचारी है और उसने पूर्व में दिनांक 27.11.2024 को छ.ग. भू-संपत्ति विधिक प्राधिकरण में शिकायत दर्ज कराई थी और ठेकेदार को रखरखाव शुल्क के संबंध में एक पत्र भी भेजा था, परन्तु ठेकेदार द्वारा आज तक कोई उत्तर नहीं दिया गया है। आवेदक द्वारा दिनांक 02.09.2024 को एक पत्र भेजकर सूचित किया गया था कि सोसायटी के सदस्यों को जो पत्र भेजा गया था, वह केवल सदस्यों की जानकारी के लिये भेजा गया था। अतः अनुरोध है कि संलग्न दस्तावेजों के आधार पर इस संबंध में निर्णय लिया जाये और आवेदक को सर्वप्रथम कॉलोनी के सभी अधूरे कार्यों को पूरा करने का निर्देश दिया जाये। आवेदक किसी भी प्रकार की राहत का हकदार नहीं है। क्योंकि यह शिकायत पूरी तरह से निराधार और तथ्यहीन है तथा भारी जुर्माने के साथ खारिज किये जाने योग्य है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत 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 :-** अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आवेदक प्रमोटर है, जिसके द्वारा "रिद्धी सिद्धी लोटस पार्क सेक्टर-2" ग्राम-बोरियाकला, जिला-रायपुर (छ.ग.) प्रोजेक्ट विकसित किया गया है। अनावेदक उक्त प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक-26 उनके स्व. माता श्रीमती गंगा गोडाने के क्रय करने के फलस्वरूप उत्तराधिकारी के रूप में निवासरत है, अतः वह आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदन अनावेदक 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 उन्हें बनाए रखने के लिये उत्तरदायी होगा" आवेदन मेंटनेंस प्रभार अनावेदक से प्राप्त किये

जाने के संदर्भ में है। अतः आवेदन अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है।

6. **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 प्रोजेक्ट हस्तांतरण होने तक मेंटनेस देने के लिये उत्तरदायी है, जिसे वह रहवासियों की सहमति से युक्तियुक्त प्रभार पर संपादित कर रहा है। किंतु अनावेदक द्वारा मेंटनेस प्रभार नहीं दिया जा रहा है। अनावेदक अधिनियम की धारा-19(6) एवं धारा-19(7) के अधीन मेंटनेस प्रभार देने के लिये बाध्य है। किंतु आबंटिती द्वारा मेंटनेस प्रभार नहीं दिया जा रहा है। मेंटनेस एक सतत् प्रक्रिया है। अतः मेंटनेस प्रभार भी निरंतर एवं सतत् रूप से देय राशि है। अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है। आवेदक द्वारा अप्रैल, 2022 से जनवरी, 2025 की अवधि के लिए मेंटनेस राशि की माँग की गई है। भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुसार सामान्य समय सीमा तीन वर्ष की है, अतः प्रस्तुत आवेदन सितंबर 2025 अनुरक्षण प्रभार सितंबर, 2022 के पश्चात् कालसीमा के भीतर मानते हुए तथा अप्रैल 2022 से लेकर अगस्त 2022 तक का आवेदन कालबाधित मानते हुए कालसीमा का निराकरण किया जा रहा है। सितंबर, 2022 से जनवरी, 2025 तक कालसीमा के भीतर है। अप्रैल, 2022 से अगस्त 2022 तक के लिये याचित अनुरक्षण प्रभार काल सीमा बाह्य है। अतः आवेदन अप्रैल, 2022 से अगस्त, 2022 तक की अवधि के लिये काल बाधित मानते हुये शेष अवधि के लिये कालसीमा के भीतर मान्य किया जाता है।

अधिनियम की धारा-11(4)(घ) के अधीन आवेदक मेंटनेस करने के लिये अधिनियम के प्रावधानों के अधीन आबद्ध है। अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन आबंटिती मेंटनेस प्रभार देने हेतु बाध्य है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा अनावेदक से मेंटनेस प्रभार आधिपत्य अप्रैल, 2022 से 800/- रुपये प्रतिमाह की दर से दिनांक 31.01.2025 तक 27,200/- रुपये दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण से याचना की गई है।

यद्यपि अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि चूँकि सेवाएँ पूरी नहीं की गई है, अतः आवेदक द्वारा अनुरक्षण का दावा उचित है। अनावेदक का यह तर्क कि चूँकि सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है, क्लब हाउस नहीं बनाया गया है, अन्य सुविधाएँ नहीं दी गई है, अतः अनुरक्षण की माँग स्वीकार्य योग्य नहीं है। यदि संप्रवर्तक द्वारा कोई सुविधाएँ प्रदान नहीं की गई है, उक्त संदर्भ में अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष पृथक से शिकायत पत्र प्रस्तुत करते हुए

अनुतोष प्राप्त कर सकता है, किंतु उसके कारण अनुरक्षण का भुगतान करने से इंकार नहीं कर सकता है। भू-संपदा का मेंटेनेंस एक सतत् प्रक्रिया है। सुविधापूर्ण रहवास हेतु यह आबंटितियों द्वारा अधिनियम की धारा-19(6) के अधीन मेंटेनेंस प्रभार मेंटेनेंस कार्य हेतु प्रोजेक्ट के सोसायटी को हस्तांतरित होने तक आवेदक को देना आबंटिती का दायित्व 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 अनावेदक से आवेदन अनुसार मेंटेनेंस प्रभार प्राप्त करने का अधिकारी है। काल सीमा बाधित अवधि अप्रैल, 2022 से अगस्त, 2022 अर्थात् 05 माह की अवधि के लिये प्रभार देय नहीं होगा तथा आवेदन सितंबर, 2022 से तीन वर्ष के भीतर की मांग अर्थात् सितंबर, 2022 से वांछित अनुतोष जनवरी, 2025 तक देय होगा अर्थात् 34 माह के लिये समानुपातिक राशि 27,200/- रूपये देय होगा।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर 27,200/-रूपये, सितंबर, 2022 से दिनांक 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 8,554/-रूपये अर्थात् कुल राशि 35,754/-रूपये का भुगतान करें।

सही /-
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /-
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष