छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02679**

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

स्टार वैली बिल्डर्स इंडिया प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री बानेसिंह यादव,
पता–वालफोर्ट सिटी के पीछे, डॉ. श्यामलाल मुखर्जी वार्ड,
भाठागांव, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

श्री नुरत्न शर्मा, पति–श्री गांद लाल शर्मा,
पता–यूनिट क्रमांक–LIG–75, विनायक सिटी,
वालफोर्ट सिटी के सामने, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) सुश्री साक्षी देवांगन एवं श्री अक्षत तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''विनायक सिटी'', भाठागांव, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA120319000939**

आदेश
(दिनाँक–21/04/2025)

आवेदक स्टार वैली बिल्डर्स इंडिया प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री बानेसिंह यादव, पता–वालफोर्ट सिटी के पीछे, डॉ. श्यामलाल मुखर्जी वार्ड, भाठागांव, 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 प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

संक्षेप में आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा भू–संपदा परियोजना ''विनायक सिटी'' प्राधिकरण में पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA120319000939 द्वारा पंजीकृत करवाते हुए विकसित किया गया है। आवेदक उक्त भू–संपदा परियोजना का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक दिनाँक 29.10.2021 को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा ''विनायक सिटी'' में भू–संपदा क्रमांक–LIG-75 क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदक के कथनानुसार आवेदक द्वारा उक्त भू–संपदा परियोजना में विकास

कार्य पूर्ण करते हुए सक्षम प्राधिकारी से दिनाँक 13.10.2023 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। अनावेदक द्वारा संप्रवर्तक के रूप में उपलब्ध कराए जा रहे सामान्य सुविधा एवं संधारण सेवाएँ का उपभोग करते हुए अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, अनावेदक के द्वारा 13,298/- रूपये (+जी.एस.टी. 18 प्रतिशत दर) अनुरक्षण प्रभार 13 अक्टूबर, 2023 से दिसम्बर, 2024 तक 1.5 रूपये प्रतिवर्गफुट अर्थात् 886.5/- रूपये मासिक प्रभार पर देय है। एकाधिक बार आवेदक के द्वारा माँग किये जाने के उपरांत अनुरक्षण प्रभार भुगतान नहीं करने के कारण आवेदक के द्वारा प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

अनावेदक छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11(4)(डी) के अधीन रहवासियों के संगम के गठन एवं हस्तांतरण तक अनुरक्षण किया जाना संप्रवर्तक की बाध्यता है, जिसके कारण संप्रवर्तक द्वारा अपने स्त्रोतों से उक्त दायित्व निभाया जा रहा है, अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं कर अनावेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है।

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02556 में आदेश पारित करते हुए रहवासियों की सहकारी समिति को सामान्य क्षेत्र के दायित्व एवं अधिकार 60 दिवस के भीतर हस्तांतरण के लिए आदेशित किया गया है, किंतु सहकारी समिति उक्त आदेश का पालन करने में असमर्थ रही है। छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-19 (6) एवं 19(7) अनावेदक आबंटिती के रूप में अनुरक्षण प्रभार मय ब्याज भुगतान करने हेतु बाध्य है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है, कि 13,298/- रूपये (+जी.एस.टी. 18 प्रतिशत दर) अनुरक्षण प्रभार मय ब्याज आबंटिती से दिलाई जाए तथा अनावेदक को यह निर्देश किया जाए कि रहवासियों के संगम को सामान्य क्षेत्र हस्तांतरण तक मासिक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान आवेदक को करें। आवेदक द्वारा यह भी याचना की गई है कि 25,000/- रूपये की क्षतिपूर्ति भी दिलाई जाए।

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 जवाब प्रस्तुत किया गया, जिसमें प्रकरण को प्रचलन योग्य नहीं होना बताया गया है। अनावेदक द्वारा जवाब में कथन किया गया है कि प्राधिकरण के समक्ष छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 में प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2025-02631 अनावेदक के आवेदन पर श्री हरीश दीवान विरूद्ध स्टार वैली बिल्डर्स प्रा.लि. एवं अन्य प्रकरण संस्थित किया गया था, जिसके प्रतिशोधात्मक कार्यवाही आवेदक द्वारा की गई है। उक्त प्रकरण शिकायतकर्ताओं

द्वारा सोसायटी के विकास कार्य को पूर्ण किए गए बगैर अनियमित एवं अवैधानिक रूप से रहवासियों द्वारा अनुरक्षरण प्रभार लिए जाने के कारण प्रारंभ की गई थी। आवेदक द्वारा ऐसे रहवासियों को लक्षित किया गया है, जिनके द्वारा उनके विरूद्ध शिकायत पत्र में हस्ताक्षर किया गया था, जिसमें अनावेदक भी सम्मिलित है, उक्त प्रकरण के विरूद्ध दबाव बनाने हेतु ताकि आवेदक के विरूद्ध प्रकरण वापस लिया जाए आवेदक द्वारा अनावेदक के विरूद्ध वर्तमान प्रकरण संस्थित किया गया है, यह उल्लेखनीय है, कि 158 रहवासी के द्वारा क्लब हॉउस प्रभार का भुगतान नहीं किया गया है, तथापि मात्र 31 रहवासियों को विशिष्ट रूप से लक्षित कर उनके विरूद्ध आवेदक द्वारा प्रकरण संस्थित किया गया है, जो कि उनके जो उनकी दूषित मानसिकता का परिचायक है।

अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है, जिसमें कथन किया गया है, कि प्रोजेक्ट में संरचनात्मक दोष है, मूलभूत सुविधाएँ अपूर्ण है अथवा निर्माणाधीन है, कतिपय सुविधाएँ अपूर्ण है, आवेदक/संप्रवर्तक द्वारा आश्वासन के अनुरूप सुविधाएँ अभी तक उपलब्ध नहीं कराई गई है, आवेदक मूलभूत सुविधाएँ एवं संरचना उपलब्ध करवाने में असफल रहा है, अधिनियम के प्रावधान के अनुसार एवं दिए गए वचन के अनुरूप आवेदक/संप्रवर्तक सुविधाएँ उपलब्ध कराने में असफल रहा हैः–

a) Defective Road Slope: The road have an uneven slope, causing wastewater from one house to flow into the neighbouring house, leading to frequent disputes among residents.
b) Inadequate Security: There is no proper security arrangement,allowing unrestricted entry and exit of unauthorized persons into the colony at any time.
c) Water Softener Not Installed: The absence of a water softener has resulted in damage to household taps and appliances due to hard water.
d) Faulty Streetlight Cabling: The streetlight cabling has not been installed correctly, leading to frequent malfunctions or streetlights.
e) Improper Fencing: The fencing is either incomplete or defective, resulting in multiple theft incidents within the colony.
f) Lack of Public and Guard Toilets: No public toilets or toilets for security guards have been provided.
g) Unfinished Entry Gates: The construction of the 2nd and 3rd entry gates remains incomplete, and due to the absence of security personnel, these gate are not in use.

h) Substandard Drainge System: The drainage pipelines do not conform to prescribed standards. frequently causing blockages. Many drainage covers are broken or missing.
i) Inadequate Transformer Capacity: The transformer capacity is insufficient, and there is a high risk of failture due to excessive electricity consumption, especially during summer.
j) Non-Compliance with Plantation Requirements: The mandatory plantation of 500 trees with a minimum height of 10 feet, as required under the completion certificate, has not been carried out.
k) Narrow Sewerage Pipes: The installed sewerage pipes are only 6 inches wide, which is inadequate for efficient drainage.
l) Defective STP Plant: The Sewage Treatment Plant(STP) is not operating as per the prescribed norms.
m) Insufficient CCTV Coverage: The minimum required number of CCTV cameras has not been installed, leaving large areas of the colony unmonitored.
n) Incomplete Approach Road: The approach road to the colony remains unfinished.
o) Absence of Rainwater Harvesting System: The rainwater harvesting system has not been installed as per statutory requiredments.
p) Unclear Status of Municipal Water Pipeline: It is unclear whether the municipal corporation's water pipeline connection has been extended from the main gate to the water supply tank.

कॉलोनी के विकास कार्य अपूर्ण होने के उपरांत भी आवेदक द्वारा नगर पालिक निगम रायपुर से दिनाँक 13.10.2023 को झूठ के आधार पर कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–06 के अधीन प्राधिकरण से प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि में विस्तार भी प्राप्त किया गया है, आवेदक अधिनियम के अधीन रहवासियों के सहकारी समिती विनायक सिटी आवासीय सहकारी समिती मर्यादित को विधिवत् हस्तांतरण करने में असमर्थ रहा है और अपनी दायित्व को पूर्ण नहीं करते हुए अधूरे अविकसित परियोजना में अपना नियंत्रण रखा हुआ है तथा वचन के अनुरूप सुविधाओं को उपलब्ध नहीं करवा रहा है, अनावेदक द्वारा आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया गया है, कि ब्रोशर सहित विक्रय विलेख में विशिष्ट रूप से कम्युनिटी हॉल, चिल्ड्रन प्ले जोन, बहुउद्देशीय उद्यान, क्लब हॉउस, पार्किंग उपलब्ध कराए जाने का वचन दिया गया है, विक्रय के दौरान संप्रवर्तक द्वारा जिमनेशियम एवं कतिपय इंडोर गेम्स, कैरम, चेस, टेबल टेनिस, बिलियर्ड, बोर्ड गेम्स का भी वचन दिया गया था, जिसके विरूद्ध सुविधा उपलब्ध

कराने में अनावेदक असफल रहा है, अनावेदक द्वारा आवेदक के विरूद्ध प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दर्ज करवाने के पश्चात् आवेदक द्वारा लंबित सुविधाओं को पूरा कराने का प्रयास प्रारंभ किया गया। यह उल्लेखनीय है, कि क्लब हॉउस दिनाँक 19.01.2025 रहवासियों के शिकायत प्रस्तुत करने के मात्र दो दिवस पूर्व उद्‌घाटन किया गया।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–13(3)(बी) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों को प्रोजेक्ट पूर्ण होने का बुकिंग के दौरान ही शेड्‌यूल बताया जाना अनिवार्य है, जिसमें अनावेदक असफल रही है। आवेदक वर्ष 2021 में भू–संपदा क्रय कर निवास कर रहा है, किंतु वह प्रोजेक्ट में किए गए सुविधाओं का उपभोग करने एवं आनंद उठाने से पिछले पाँच वर्षो से वंचित रहा है, जिससे अनावेदक को क्षति हुई है, जिसका अनावेदक के जीवन स्तर पर विपरीत रूप से प्रभाव पड़ा है, इसके उपरांत भी अनावेदक से अनुरक्षण प्रभार भुगतान किए जाने की अपेक्षा की जा रही है, जो कि अनावेदक के लिए वित्तीय दृष्टिकोण से अन्याय पूर्ण एवं अनुचित है, जिससे अनावेदक को मानसिक क्लेश हुआ है। भू–संपदा क्रय करते समय से ही अनावेदक उक्त सुविधाओं को उपभोग के लिए पात्रता रखती थी, किंतु आवेदक के असफलता के कारण वंचित रहा है, जिससे आवेदक द्वारा अनावेदक से किए गए अनुबंध एवं उसके वैधानिक दायित्व के निर्वहन में उल्लंघन हुआ है।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि यद्यपि आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार के लिए अनावेदक को नोटिस दिया गया। किंतु सुविधाओं को पूर्ण किए बगैर नगद में आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार लिया जा रहा है, अनावेदक एवं अन्य रहवासियों द्वारा पारदर्शिता एवं दायित्व का प्रश्न उठाने के पश्चात् ही आवेदक द्वारा बैंक अकाउंट के माध्यम से अनुरक्षण प्रभार लिया जाना प्रारंभ किया गया है, अनावेदक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करने तत्पर है, यदि विधि के अनुरूप में एवं प्रक्रिया अनुसार अनुरक्षण प्रभार अनावेदक द्वारा लिया जाए। यह भी उल्लेखनीय है कि अनुरक्षण प्रभार परियोजना को पूर्ण करने के समय से लिया जाना चाहिए।

अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक द्वारा मात्र माँग पत्र दिया गया, जिसे प्राप्त होने पर अनावेदक द्वारा अन्य रहवासियों के साथ कई बार आवेदक से बैठक करने अनुरक्षण प्रभार के संबंध में चर्चा करने एवं अन्य समस्याओं के समाधान करने के लिए आवेदक से अनुरोध किया गया। किंतु आवेदक न तो कोई बैठक आयोजित किया गया न तो कोई चर्चा किया गया। अनावेदक एवं अन्य रहवासियों द्वारा कई बार आवेदक को इस संबंध में ज्ञापन दिया गया। अनावेदक सहयोग करने एवं अनुरक्षण प्रभार दिए जाने हेतु तैयार है, जो कि जुलाई, 2024 से

दिसम्बर, 2024 तक के अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने की पावती से ही स्पष्ट होता है, आवेदक एवं रहवासियों के मध्य आपसी निर्णय हुआ था, कि जुलाई, 2024 से अनुरक्षण प्रभार देय होगा, न कि अप्रैल, 2024 से अतः अनावेदक द्वारा जुलाई, 2024 से अनुरक्षण प्रभार का भुगतान किया गया है, रहवासियों से आवेदक द्वारा जुलाई, 2024 से ही अनुरक्षण प्रभार एकत्रित किया जा रहा है, अतः वर्तमान आवेदन में अनावेदक को लक्षित किया जाना उचित नहीं है और आवेदक के बदनीयती का परिचायक है, ताकि दबाव से अनावेदक आवेदक के विरूद्ध प्राधिकरण से शिकायत वापस लेले।

अनावेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा लिया जाने वाला अनुरक्षण प्रभार कार्पस निधि का हिस्सा होता है, न कि संप्रवर्तक की आमदनी होती है। इसलिए अनुरक्षण की राशि संप्रवर्तक के कंपनी खाता में जमा नहीं की जा सकती है। इसके लिए आवेदक को अनुरक्षण कार्पस निधि और नियमित अनुरक्षण प्रभार हेतु पृथक से विनिर्दिष्ट खाता खोला जाना विधि द्वारा आपेक्षित है। उक्त खातो के रकम पर प्राप्त ब्याज संप्रवर्तक के आमदनी का हिस्सा नहीं हो सकता है एवं अनुरक्षण मद में ही उपयोग किया जाना चाहिए। जिसका आवेदक द्वारा उल्लंघन किया गया है। नगद एवं अनुरक्षण प्रभार लिया गया, जिससे पारदर्शिता एवं दायित्व का अभाव रहा। रहवासियों को अधिकारिक पावती दिए जाने के स्थान पर मात्र वाउचर प्रदान किया गया है, अनावेदक द्वारा मात्र वित्तीय पारदर्शिता एवं दायित्व वहन की माँग की गई है।

अनावेदक द्वारा रहवासियों की अनुरक्षण प्रभार भुगतान नहीं किए जाने वाले रहवासियों का नाम सहित सूची का दस्तावेज प्राधिकरण द्वारा विस्तारण आदेश दिनाँक 12.02.2024, आवेदक के विरूद्ध दिनाँक 16.06.2024 की बैठक अनुसार निर्णय के आधार पर आवेदक को प्रदत्त ज्ञापन जिसमें 77 रहवासियों द्वारा हस्ताक्षर किया गया है कि प्रतिलिपी, आवेदक को दिनाँक 15.06.2024 को प्रदत्त ज्ञापन जिसमें 25 रहवासियों द्वारा हस्ताक्षर किया गया है। ज्ञापन की प्रति पुनः दिनाँक 25.06.2024 को आवेदक को प्रस्तुत स्मरण पत्र जिसमें 39 रहवासियों का हस्ताक्षर किया गया है की प्रति, दिनाँक 18.07.2024 को प्रेषित ज्ञापन की प्रति व दिनाँक 19.01.2025 को क्लब हॉउस ओपनिंग के आमंत्रण की प्रति व अनुरक्षण प्रभार के लिए अनावेदक को प्राप्त पावती स्वरूप वाउचर तथा आवेदक द्वारा विद्युत कनेक्शन के लिए प्रदत्त अदेयता प्रमाण पत्र की प्रति दस्तावेज के रूप में प्रस्तुत की गई है।

4. आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया, जिसमें अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब के तथ्यों जो कि आवेदक के आवेदन के तथ्यों को स्वीकार करने के अतिरिक्त है, अस्वीकार किया गया है। श्री हरीश विरूद्ध स्टार वैली बिल्डर्स प्रा.लि.

के प्रकरण का उल्लेख आधारहीन एवं भ्रामक परियोजन से है, उक्त प्रकरण को शिकायतकर्ता द्वारा वापस लिया गया। अतः वापस लेने के कारण वह प्रकरण शून्यवत् है। आवेदक द्वारा पुनः दोहराया गया कि उसके द्वारा शिकायतकर्ता द्वारा इंगित समस्त कमियों को परियोजना में पूर्ण कर लिया गया है परियोजना सभी दृष्टिकोण से पूर्ण है और आबंटितियों को किए गए समस्त वचन की पूर्ति जा चुकी है, दिनॉक 13.10.2023 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है, कतिपय वित्तीय देयताओं से बचने के लिए अनावेदक द्वारा यह जवाब प्रस्तुत किया गया है, प्रकरण प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में है एवं प्रचलन योग्य है, बिना किसी विधिक आधार के अनावेदक द्वारा तर्क एवं कथन किया जा रहा है, अनावेदक के अनुरक्षण प्रभार भुगतान नहीं किए जाने के कृत्यों के कारण विधिक आधारों पर प्राधिकरण के समक्ष यह शिकायत की गई है, विक्रय विलेख में उल्लेखित शर्तों जो कि अनावेदक द्वारा निष्पादित किया गया, के आधार पर ही अनुरक्षण प्रभार की मॉग की गई है, आवेदक द्वारा इसका खंडन किया गया है कि श्री हरीश दीवान विरूद्ध स्टार वैली बिल्डर्स प्रा.लि. प्रकरण में शिकायत प्रस्तुत किये जाने के कारण प्रतिशोधात्मक कार्यवाही के चलते आवेदक द्वारा अनावेदक के विरूद्ध यह शिकायत प्रस्तुत की गई है, उक्त प्रकरण आवेदक श्री हरीश दीवान द्वारा वापिस लिया जा चुका है, अतः शून्यवत् है, आवेदक द्वारा इस तथ्य से इंकार किया गया है, कि 158 रहवासियों द्वारा क्लब हॉउस प्रभार का भुगतान नहीं किया जा रहा है, किंतु मात्र 31 रहवासियों को लक्षित कर आवेदक द्वारा शिकायत प्रस्तुत की गई है, जो कि अनावेदकगण को आवेदक द्वारा परेशान करने की प्रवृत्ति का परिचायक है, अनावेदक द्वारा जानबूझकर अज्ञापक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नही किए जाने के कारण अधिनियम के अज्ञापक प्रावधान के अधीन आवेदक द्वारा शिकायत की गई है, जिसका कारण अनावेदक के कृत्य से उद्‌भूत हुआ है, आवेदक द्वारा समस्त रहवासियों से अनुरक्षण प्रभार भुगतान किए जाने के लिए बिना किसी पूर्वाग्रह के मॉग पत्र प्रेषित किया गया, इससे स्पष्ट होता है, कि अनावेदक एवं अन्य 30 रहवासी को आवेदक द्वारा लक्षित नहीं किया गया है, अनावेदक अधिनियम की धारा–11(4)(डी) के परिपालन में अनुरक्षण प्रभार का भुगतान किए जाने हेतु अज्ञापक रूप से बाध्य है, अतः अनावेदक का जवाब स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है। आवेदक द्वारा अधिनियम के प्रावधान के अधीन अनुरक्षण प्रभार भुगतान में व्यतिक्रम करने पर आवश्यकता अनुसार किसी भी रहवासी के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की जायेगी। जवाब में अनावेदक द्वारा कथित बिंदु क्रमांक–ए से पी कोई कमी परियोजना में नहीं है, आवेदक द्वारा जल मृदुता उपकरण एवं नगर निगम से जल प्रदाय कनेक्शन उपलब्ध कराए जाने का वचन नहीं दिया गया था, वास्तविकता यह है, कि संप्रवर्तक द्वारा दिए गए आश्वासन एवं प्राप्त स्वीकृतियों के अनुरूप ही परियोजना पूर्ण की गई है एवं कार्यपूर्णता प्रमाण

पत्र प्राप्त किया जा चुका है, पूर्ण किए गए एवं उपलब्ध कराए गए सुविधाओं का फोटोग्रॉफ भी आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है, आवेदक द्वारा अनावेदक के प्रस्तुत जवाब से इंकार किया गया है, कि विक्रय विलेख निष्पादित करते समय प्रस्तुत ब्रोशर में संप्रवर्तक द्वारा रहवासियों के लिए कम्युनिटी हॉल बच्चों के खेल क्षेत्र, बहुउद्देशीय उद्यान, पार्किंग स्थल, क्लब हॉउस का वचन देते हुए भूखंड का विक्रय किया गया था एवं जिमनेशियम इंडोर गेम्स टेबिल टेनिस बिलिर्ड, कैरम का उल्लेख किया गया था, आवेदक द्वारा यह भी अस्वीकार किया गया है, कि आवेदक के विरूद्ध शिकायत होने के पश्चात् आवेदक द्वारा अपूर्ण विकास कार्य एवं सुविधाओं को पूर्ण किया गया एवं क्लब हॉउस का उदघाटन दिनॉक 19.01.2025 को किया गया, आवेदक द्वारा दिए गए वचन के अनुरूप समस्त सुविधाओं की पूर्ति अधिनियम की धारा–11(4)(डी) के अधीन की जा चुकी है, जिसका उपभोग अनावेदक द्वारा किया जा रहा है, किंतु अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने से अस्वीकार किया जा रहा है, आवेदक द्वारा इस तथ्य से भी इंकार किया गया है, कि पारदर्शिता एवं उत्तरदायित्व का अभाव रखते हुए नगद में अनुरक्षण प्रभार प्राप्त किया जा रहा है, यद्यपि अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि विधि की प्रक्रिया के अनुरूप एवं विधि के रीति से अनुरक्षण प्रभार भुगतान हेतु अनावेदक तैयार है, आवेदक द्वारा अनुरक्षण के लिए पृथक से एकाउंट इंडसइंड बैंक में खाता क्रमांक–201003320984 स्टार वैली बिल्डर्स प्रा.लि. के नाम पर खोला जा चुका है, किंतु अनावेदक द्वारा अभी तक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं किया गया है, कतिपय रहवासियों द्वारा जुलाई, 2024 से दिसम्बर, 2024 ऑनलाईन भुगतान प्रदर्शित करते हुए पावती प्राप्त कर लिया गया है, किंतु उनके द्वारा सोसायटी के खाते में यह राशि जमा की गई है, जबकि अनुरक्षण का कार्य संप्रवर्तक द्वारा किया जा रहा है, सहयोग किए जाने के स्वीकृति देने के उपरांत भी अभी तक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान अनावेदक द्वारा नहीं किया गया है, अनावेदक को अनुरक्षण प्रभार भुगतान के लिए कई अवसरों पर एवं कई चर्चा के दौरान सूचित किया जा चुका है, किंतु अनावेदक द्वारा अपने दायित्व एवं कर्तव्य की उपेक्षा करते हुए अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं किया गया है एवं सामान्य क्षेत्र की सभी सुख सुविधाओं का उपभोग किया जा रहा है, देय अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं करने से एवं अनुरक्षण सतत् बनाए रखने के कारण आवेदक संप्रवर्तक को वित्तीय हानि हो रही है, अस्तु मयब्याज आवेदक अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने का अधिकारी है।

4. उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों का तर्क श्रवण किया गया। उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय 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 हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक भू–संपदा प्रोजेक्ट ''विनायक सिटी'' का संप्रवर्तक है एवं अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में यूनिट क्रमांक–LIG–75 क्रय करते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम 35 के अनुसार अनुरक्षण प्रभार जमा नहीं किए जाने के कारण अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। रहवासियों के संगम को अनुरक्षण दायित्व हस्तांतरित नहीं होने तक युक्तियुक्त प्रभार पर अनुरक्षण करना संप्रवर्तक का दायित्व है। चूँकि अनावेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिए जाने की शिकायत करते हुए आवेदक द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन निराकरण की अधिकारिता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा अक्टूबर, 2023 से दिसम्बर, 2024 तक के अनुरक्षण प्रभार के लिए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, यह परिवाद दिनाँक 23.12.2024 को प्रस्तुत किया गया है। स्पष्ट है कि भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य परिसीमा के तीन वर्ष के भीतर आवेदन प्रस्तुत किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** अधिनियम की धारा–11 संप्रवर्तक के कृत्य एवं कर्तव्य की उपधारा–04(घ) के अनुसार अनुरक्षण का दायित्व रहवासियों के संगम को हस्तांतरित होने तक अनुरक्षण (रखरखाव) संप्रवर्तक अर्थात आवेदक का दायित्व है। अधिनियम की धारा–11 की उपधारा–04(घ) का उद्धरण निम्मानुसार 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 समिति 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 13.10.2023 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका है, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02556 में आदेश दिनाँक 11.11.2024 द्वारा रहवासियों

की सहकारी समिति 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।

अनावेदक द्वारा प्रस्तुत यह जवाब एवं तर्क है कि प्रोजेक्ट में संरचनात्मक दोष है, मूलभूत सुविधाएँ अपूर्ण है अथवा निर्माणाधीन है, कतिपय सुविधाएँ अपूर्ण है, आवेदक/संप्रवर्तक द्वारा आश्वासन के अनुरूप सुविधाएँ अभी तक उपलब्ध नहीं कराई गई है, आवेदक मूलभूत सुविधाएँ एवं संरचना उपलब्ध करवाने में असफल रहा है, अधिनियम के प्रावधान के अनुसार एवं दिए गए वचन के अनुरूप आवेदक/संप्रवर्तक सुविधाएँ उपलब्ध कराने में असफल रहा है:-

a) Defective Road Slope: The road have an uneven slope, causing wastewater from one house to flow into the neighbouring house, leading to frequent disputes among residents.
b) Inadequate Security: There is no proper security arrangement,allowing unrestricted entry and exit of unauthorized persons into the colony at any time.
c) Water Softener Not Installed: The absence of a water softener has resulted in damage to household taps and appliances due to hard water.
d) Faulty Streetlight Cabling: The streetlight cabling has not been installed correctly, leading to frequent malfunctions or streetlights.
e) Improper Fencing: The fencing is either incomplete or defective, resulting in multiple theft incidents within the colony.
f) Lack of Public and Guard Toilets: No public toilets or toilets for security guards have been provided.
g) Unfinished Entry Gates: The construction of the 2nd and 3rd entry gates remains incomplete, and due to the absence of security personnel, these gate are not in use.
h) Substandard Drainge System: The drainage pipelines do not conform to prescribed standards. frequently causing blockages. Many drainage covers are broken or missing.
i) Inadequate Transformer Capacity: The transformer capacity is insufficient, and there is a high risk of failture due to excessive electricity consumption, especially during summer.
j) Non-Compliance with Plantation Requirements: The mandatory plantation of 500 trees with a minimum height of 10 feet, as required under the completion certificate, has not been carried out.
k) Narrow Sewerage Pipes: The installed sewerage pipes are only 6 inches wide, which is inadequate for efficient drainage.

l) Defective STP Plant: The Sewage Treatment Plant(STP) is not operating as per the prescribed norms.
m) Insufficient CCTV Coverage: The minimum required number of CCTV cameras has not been installed, leaving large areas of the colony unmonitored.
n) Incomplete Approach Road: The approach road to the colony remains unfinished.
o) Absence of Rainwater Harvesting System: The rainwater harvesting system has not been installed as per statutory requiredments.
p) Unclear Status of Municipal Water Pipeline: It is unclear whether the municipal corporation's water pipeline connection has been extended from the main gate to the water supply tank.

अनावेदक अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) जिसका 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, ऐसी 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।

आबंटिती अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करने हेतु बाध्य हैं, जब तक कि अनुरक्षण का दायित्व विधिवत् अधिनियम की धारा–17 के अधीन रहवासियों की सहकारी समिति को हस्तांतरित न हो गया हों, प्रस्तुत प्रकरण में ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं है, जिससे आवेदक द्वारा अनुरक्षण की माँग किए गए अवधि में अनुरक्षण का दायित्व रहवासियों की सहकारी समिति को विधिवत् हस्तांतरित हो चुकना प्रमाणित होता है, अतः अनुरक्षण प्रभार भुगतान के लिए आबंटिती अधिनियम के अधीन दायित्वाधीन है, जहाँ तक ब्रोशर में दर्शित कतिपय सुविधाओं की पूर्ति यदि संप्रवर्तक द्वारा पूर्ण नहीं किया गया है, उस स्थिति में आबंटिती संप्रवर्तक के विरूद्ध पृथक से अधिनियम की धारा–31 में प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है, किंतु इस प्रकरण यह कारण युक्तियुक्त नहीं है, कि कतिपय सुविधाओं की पूर्ति नहीं किए जाने के कारण आबंटिती अनुरक्षण प्रभार भुगतान से मुक्त हो जाता है।

अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है कि कॉलोनी के विकास कार्य अपूर्ण होने के उपरांत भी आवेदक द्वारा नगर पालिक निगम रायपुर से दिनाँक 13.10.2023 को झूठ के आधार पर कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र को अस्वीकार करने का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। इस संबंध में यदि अनावेदक ऐसा महसूस करता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई त्रुटि की गई है, उस स्थिति में वह संबंधित विधि के अधीन सक्षम प्राधिकारी के अपीलीय फोरम में नियमानुसार कार्यवाही कर सकता है।

अनावेदक का जवाब एवं तर्क है कि क्लब हाउस दिनाँक 19.01.2025 रहवासियों के शिकायत प्रस्तुत करने के मात्र दो दिवस पूर्व उद्घाटन किया गया। इस संबंध में खंडन में आवेदक का तर्क है कि दिनाँक 19.01.2025 को क्लब हाउस की रिलांचिंग की गई है। क्लब हाउस पहले से निर्मित था एवं उपयोग, उपभोग में था, आवेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, क्लब हाउस एक संरचनात्मक वास्तु निर्माण होता है। यह कोई कार्यक्रम अथवा योजना नहीं है, जिसकी रिलांचिंग की जाए। अतः क्लब हाउस का अनुरक्षण प्रभार देय नहीं होगा। आवेदक द्वारा इसकी माँग भी नहीं की गई है।

अनावेदक का यह तर्क एवं जवाब है कि अनुरक्षण प्रभार परियोजना को पूर्ण करने के समय से लिया जाना चाहिए। आवेदक द्वारा अक्टूबर, 2023 से अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है तथा आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी से कार्य पूर्णता प्रमाण दिनाँक 13.10.2023 को प्राप्त किया गया है, अतः अनावेदक का तर्क अप्रासंगिक है।

अनावेदक द्वारा किया गया कथन कि आवेदक द्वारा मात्र माँग पत्र दिया गया, जिसे प्राप्त होने पर अनावेदक द्वारा अन्य रहवासियों के साथ कई बार आवेदक से बैठक करने अनुरक्षण प्रभार के संबंध में चर्चा करने एवं अन्य समस्याओं के समाधान करने के लिए आवेदक से अनुरोध किया गया। किंतु आवेदक न तो कोई बैठक आयोजित किया गया न तो कोई चर्चा किया गया। अनावेदक एवं अन्य रहवासियों द्वारा कई बार आवेदक को इस संबंध में ज्ञापन दिया गया। अनावेदक सहयोग करने एवं अनुरक्षण प्रभार दिए जाने हेतु तैयार है, जो कि जुलाई, 2024 से दिसम्बर, 2024 तक के अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने की पावती से ही स्पष्ट होता है। आवेदक एवं रहवासियों के मध्य आपसी निर्णय हुआ था, कि जुलाई, 2024 से अनुरक्षण प्रभार देय होगा, न कि अप्रैल, 2024 से अतः अनावेदक द्वारा जुलाई, 2024 से अनुरक्षण प्रभार का भुगतान किया गया है, रहवासियों से आवेदक द्वारा जुलाई, 2024 से ही अनुरक्षण प्रभार एकत्रित किया जा रहा है, अतः वर्तमान आवेदन में अनावेदक को लक्षित किया जाना उचित नहीं है और आवेदक के

बदनीयती का परिचायक है, ताकि दबाव से अनावेदक आवेदक के विरूद्ध प्राधिकरण से शिकायत वापस लेले, स्वीकार्य योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा–19(6)(7) के अधीन जब तक रहवासियों को अनुरक्षण का दायित्व अधिनियम की धारा–17 के अधीन विधिवत् हस्तांतरित न हो जाए, अनुरक्षण संप्रवर्तक का दायित्व होता है एवं इसके युक्तियुक्त प्रभार पर भुगतान हेतु आबंटिती दायित्वाधीन होता है। अनावेदक पक्ष से ऐसा कोई दस्तावेज अथवा तर्क अथवा कारण प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि अधिरोपित अनुरक्षण प्रभार 1.5 प्रति वर्गफीट अनुरक्षण प्रभार युक्तियुक्त नहीं है, अधिनियम की धारा–11(घ) के अधीन युक्तियुक्त प्रभार निर्धारित करने हेतु अधिनियम के अधीन सशक्त किया गया है।

अनावेदक का कथन एवं तर्क है कि आवेदक द्वारा लिया जाने वाला अनुरक्षण प्रभार कार्पस निधि का हिस्सा होता है, न कि संप्रवर्तक की आमदनी होती है। इसलिए अनुरक्षण की राशि संप्रवर्तक के कंपनी खाता में जमा नहीं की जा सकती है। इसके लिए आवेदक को अनुरक्षण कार्पस निधि और नियमित अनुरक्षण प्रभार हेतु पृथक से विनिर्दिष्ट खाता खोला जाना विधि द्वारा आपेक्षित है। उक्त खातो के रकम पर प्राप्त ब्याज संप्रवर्तक के आमदनी का हिस्सा नहीं हो सकता है एवं अनुरक्षण मद में ही उपयोग किया जाना चाहिए। जिसका आवेदक द्वारा उल्लंघन किया गया है। नगद एवं अनुरक्षण प्रभार लिया गया, जिससे पारदर्शिता एवं दायित्व का अभाव रहा। रहवासियों को अधिकारिक पावती दिए जाने के स्थान पर मात्र वाउचर प्रदान किया गया है, अनावेदक द्वारा मात्र वित्तीय पारदर्शिता एवं दायित्व वहन की माँग की गई है। अनावेदक का यह कथन स्वीकार्य योग्य है कि अनुरक्षण प्रभार का पारदर्शिता पूर्ण वित्तीय हिसाब किताब होना चाहिए एवं अनुरक्षण प्रभार का अनुरक्षण के मदों में ही होना चाहिए।

अतः आवेदक द्वारा माँग किए गए अनुरक्षण प्रभार अक्टूबर, 2023 से दिसम्बर, 2024 तक रूपये 13,298/– 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 निर्देश दिया जाए। अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) का उद्धरण निम्नानुसार है:–

''(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा–13 के अधीन यथास्थिति कोई अपार्टमेंट, भू–खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी 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।

आवेदक द्वारा 25,000/– रूपये क्षतिपूर्ति की याचना की गई है, आवेदक द्वारा यह आवेदन अधिनियम की धारा–71 के अधीन न्याय निर्णायक अधिकारी रेरा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है। अतः प्राधिकरण इस पर विचारण का औचित्य महसूस नहीं करता है।

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

1. अनावेदक, 45 दिवस के भीतर देय अनुरक्षण प्रभार 13,298/– 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 984/– रूपये (औसतम कालवधि ब्याज हेतु 08 माह) भुगतान करें।
3. अनावेदक, प्रतिमाह अनुरक्षण प्रभार नियमित रूप से आवेदक को देय तिथि पर भुगतान करें।
4. आवेदक, आबंटिती से प्राप्त अनुरक्षण प्रभार पृथक खाते में रखें एवं अनुरक्षण के निमित्त ही इस राशि का उपयोग किया जाए, प्राप्त अनुरक्षण प्रभार की विधिवत् पावती आबंटिती/अनावेदक को प्रदान की जाए।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष