छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03318**

– 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 शिवम अग्रवाल, पिता–श्री गोपाल अग्रवाल,
पता–तक्षशिला बी–704, साम्राज्य रेसीडेन्सी,
पैराडाईज होटल के सामने,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री राहुल गुप्ता, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''साम्रराज्य रेसीडेन्सी'', खमतराई, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA280818000727
आदेश
(दिनाँक–18/06/2026)

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 भू–संपदा प्रोजेक्ट ''साम्रराज्य रेसीडेन्सी'' प्राधिकरण में 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 तक्षशिला बी–704 अपार्टमेंट, साम्रराज्य रेसीडेन्सी में बुकिंग के पश्चात् दिनाँक 13.09.2021 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 08.01.2024 को प्रदान किया गया है। 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। 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 मालिकों 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 धारा–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 मालिक 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 30.12.2025 तक भरण पोषण शुल्क जो कि रूपये 44,720/– + रूपये 8,049/– जी.एस.टी. सहित का है, कुल मिलाकर रूपये 52,769/– बनता है। यानी 26 लंबित महीनों के लिये 1720 प्रति माह + लागू जी.एस.टी. सहित। इस प्रकार उल्लेखित कंडिका में रखरखाव शुल्क है और उस पर रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज आज तक बकाया है। आवेदक के अनुरोधों पर अनावेदक द्वारा 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। अनावेदक को बकाया भरण पोषण शुल्क 52,769/– रूपये का भुगतान करने का निर्देश दिया जाये। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार भरण पोषण शुल्क के भुगतान में विलंब के लिये ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया 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. 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 आवेदन की कंडिका–4 में उल्लेखित तथा पूर्णतः झूठे और भ्रामक होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक द्वारा पूर्ण संतुष्टि और निरीक्षण के बाद यूनिट तक्षशिला बी–704 का कब्जा स्वीकार किया गया था। अनावेदक द्वारा दिनाँक 01.10.2021 को कुछ छिपे हुये दोषों के साथ कब्जा लिया गया था, जो बाद में प्रकट हुये और जिन्हें आवेदक द्वारा कब्जा सौंपते समय जान–बूझकर झूपाया गया था।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–5 में उल्लेखित तथ्यों को पूर्णतः निराधार और अभिलेखों के विपरीत मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। यह अस्वीकार किया जाता है कि परियोजना का विकास प्रचलित कानूनों के अनुपालन में किया गया था या दिनाँक 13.10.2023 का पूर्णता प्रमाण पत्र वास्तविक निवास मानकों को दर्शाता है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आबंटितियों के संघ को संपत्ति का हस्तांतरण न होना आबंटितियों की गलती है, यह सीधे तौर पर आवेदक द्वारा दोषों को दूर करने और साझा क्षेत्रों के रखरखाव में लगातार लापरवाही का परिणाम है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–6 में उल्लेखित तथ्यों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह अस्पष्ट, निराधार और कानूनी रूप से लागू करने योग्य नहीं है। यह विशेष रूप से अस्वीकार किया जाता है कि कोई वैध, निर्धारित भरण पोषण राशि बकाया है या अनावेदक द्वारा कभी भी अस्पष्ट मौखिक/टेलीफोनिक मांगों को स्वीकार किया गया है। सभी कथित अनुस्मारक, यदि कोई है, वैधानिक अनुपालन और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत् प्रमोटर के पारस्परिक दायित्वों के प्रति विचार का अभाव है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–7 में वर्णित तथ्यों को पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि वह वैधानिक प्रावधानों का घोर उल्लंघन है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–11(4)(डी) के तहत् प्रमोटर पर संघ के गठन तक साझा क्षेत्रों के रखरखाव या पारस्परिक दायित्व है और रखरखाव कर्तव्यों के

वास्तविक निष्पादन पर वसूली का अधिकार निर्भर करता है, जिसकी आवेदक द्वारा घोर उपेक्षा की गई है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–8 में उल्लेखित तथ्यों को अतिरंजित और साक्ष्य रहित मानते हुये पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक द्वारा पर्याप्त रखरखाव कार्य किये गये हैं या आबंटितियों से वसूली योग्य वास्तविक व्यय किया गया है। आवेदक के प्रबंधन के अंतर्गत सार्वजनिक क्षेत्रों की निरंतर बिगड़ती स्थिति इन निराधार दावों को गलत साबित करती है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–9 में उल्लेखित तथ्यों को कानून की गलत व्याख्या मानते हुये पूर्णतः अस्वीकार किया जाता है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) और धारा–19(7) एकतरफा भुगतान दायित्व प्रदान नहीं करती है। जहाँ प्रमोटर अधिनियम की धारा–11(4)(डी) और धारा–14(3) के तहत् वैधानिक कर्तव्यों को पूरा करने में विफल रहता है। अनावेदक द्वारा गैर मौजूद या अपर्याप्त सेवाओं से किसी भी लाभ को प्राप्त करने से इंकार किया गया है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–10 में उल्लेखित तथ्य पूर्णतः झूठे, अतिरंजित और आबंटन की शर्तों के विपरीत होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। रूपये 52,769/– (1720 रूपये प्रतिमाह + जी.एस.टी. सहित 26 महीनों के लिये दिनाँक 01.04.2023 से 31.12.2025 तक) का दावा पूरी तरह निराधार है। दिनाँक 01.10.2021 के कब्जा प्रमाण पत्र के पैरा–8 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि आवेदक कब्जे की तारीख से 02 वर्षों तक यानी दिनाँक 01.10.2023 तक भरण–पोषण के लिये उत्तरदायी है। नए समझौते के अभाव में इस अवधि से पहले या इसके बाद कोई भी बकाया वैध रूप से उत्पन्न नहीं हो सकता।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–11 में उल्लेखित तथ्यों को पूरी तरह से निराधार और मनगढ़ंत मानते हुये अस्वीकार किया जाता है। आवेदक को अनावेदक के कारण कोई वित्तीय हानि, मानसिक पीड़ा या मानसिक कष्ट नहीं हुआ है। रूपये 25,000/– के मुआवजे का दावा प्रक्रिया का घोर दुरूपयोग है, जिसके लिये आवेदक पर भारी जुर्माना लगाया जाना चाहिये।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–12 में बताये गये तथ्यों को पूरी तरह से अस्वीकार किया जाता है, क्योंकि आवेदक स्वयं की गलत, समय से पहले दुर्भावनापूर्ण और अनावेदक को जबरदस्ती मुकदमेबाजी के माध्यम से दबाव डालने का प्रयास है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि कब्जे के प्रमाण पत्र के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का आबंटन दिनाँक 01.10.2021 किया गया था। उसी प्रमाण पत्र के पैरा–8 में उल्लेख है कि आवेदक कब्जे की तारीख से 02 साल तक यानी दिनाँक 01.10.2023 तक, सोसायटी के भरण–पोषण के लिये उत्तरदायी है, इसलिये आवेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2023 से 31.12.2025 तक भरण–पोषण राशि का दावा स्पष्ट रूप से बढ़ा–चढ़ाकर पेश किया गया है, क्योंकि भरण–पोषण राशि भले ही स्वीकार कर ली जाये, इसका भुगतान केवल दिनाँक 01.10.2023 से ही किया जा सकता है, न कि दिनाँक 01.04.2023 से। उक्त फ्लैट का कब्ज सौंपते समय अनावेदक द्वारा फ्लैट की गुणवत्ता से संबंधित सभी आवश्यक जांच की थी, परन्तु अनावेदक के घोर अविश्वास के साथ फ्लैट में कुछ महीनों तक रहने के बाद ही अनावेदक द्वारा फ्लैट के बुनियादी ढांचे में विभिन्न दोष देखना शुरू कर दिया गया, जिन्हें आवेदक द्वारा कब्जा सौंपते समय बड़ी चालाकी और दुर्भावना से छिपाया गया था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है। अनावेदक को आबंटित फ्लैट कब्जे के समय से ही कई समस्याओं से ग्रस्त था। आवेदक को फ्लैट की जर्जर स्थिति के बारे में कई बार सूचित किया गया था, परन्तु आवेदक द्वारा केवल अस्थायी प्रकृति के बाथरूमों की असंतोषजनक मरम्मत की करवाई की गई।

फ्लैट में गंभीर संरचनात्मक दोष थे, जिनमें बाथरूम से लगातार पानी का रिसाव शामिल था, जिसके परिणामस्वरूप दीवारों, फर्श और फिटिंग को व्यापक क्षति हुई थी। आवेदक की निष्क्रियता के कारण अनावेदक द्वारा बाथरूम की तत्काल मरम्मत के लिये निजी संसाधनों से रूपये 10,000/– खर्च किये गय। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के तहत् यह अनिवार्य है कि प्रमोटर कब्जे की तारीख से 5 वर्षों के भीतर यानी दिनाँक 01.10.2026 तक सभी संरचनात्मक दोषों और अन्य कमियों को अपने खर्च पर ठीक करेगा। आवेदक द्वारा जान–बूझकर निष्क्रियता दिखाकर इस प्रावधान का खुलेआम उल्लंघन किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के तहत् बाथरूम की मरम्मत के संबंध में अनावेदक द्वारा वहन की गई मरम्मत की लागत रूपये 10,000/– थी, जिसकी सूचना आवेदक को विधिवत् दी गई थी और यह भुगतान प्रमोटर आवेदक को किया जाना था, परन्तु अनावेदक के लिये घोर आश्चर्य की बात है कि आवेदक द्वारा इस सूचना पर कोई ध्यान नहीं दिया गया।

आवेदक द्वारा 33 महीनों के भरण पोषण शुल्क का बेशर्मी से दावा करने के बावजूद, यह बताना अत्यंत आवश्यक है कि दिनाँक 31.03.2025 तक आवेदक द्वारा किया गया भरण–पोषण बिल्कुल भी संतोषजनक नहीं था। इसके विपरीत इसके बाद आवेदक के कार्यकाल में भरण–पोषण के स्तर में भारी

गिरावट आई है, जिससे आबंटितियों के लिये रेरा के तहत् मिलने वाली सुरक्षा का मूल उद्देश्य ही विफल हो गया है। रखरखाव के स्तर में गिरावट को देखते हुये यह उल्लेख करना आवश्यक है कि तक्षशिला बी भवन की दैनिक सफाई और रखरखाव के लिये पहले से नियुक्त सफाई कर्मचारियों की सेवा को बाद में बदलकर वैकल्पिक दिनों में सफाई करने की कर दी गई। यह बताना महत्वपूर्ण है कि साम्रराज्य रेसीडेन्सी में कुल 432 यूनिट है, जिनके लिये दैनिक सफाई और स्वच्छता बनाये रखना एक मूलभूत आवश्यकता है, क्योंकि यहाँ इतनी बड़ी संख्या में निवासी रहते हैं। साम्रराज्य रेसीडेन्सी में प्रारंभ में साफ–सफाई, शिकायतों का नियमित समाधान, प्रत्येक फ्लैट से कचरा निकालना, लिफ्ट, सीढ़ियों और छत की सफाई आदि कार्यों के लिये 2 केयरटेकर नियुक्त किये गये थे। हॉलाकि बाद में आवेदक द्वारा एक केयरटेकर को पद से हटा दिया गया और वर्तमान में केवल एक ही केयरटेकर है, जिस पर सम्राराज्य रेसीडेन्सी के उपरोक्त सभी कार्यों का पूर्ण दायित्व है, जो कि पूर्व ही उल्लेखित रूप से अत्यधिक घनी आबादी वाला क्षेत्र है। संपूर्ण साम्रराज्य रेसीडेन्सी के प्रबंधन की जिम्मेदारी एक अकेल केयरटेकर पर नहीं डाली जा सकती, जिसका वेतन भी आवेदक द्वारा नहीं बल्कि 01.04.2025 से निवासियों द्वारा ही दिया जा रहा है। आवेदक का यह हठधर्मी व्यवहार दर्शाता है कि उसका संपूर्ण सम्रराज्य रेसीडेन्सी को कुशलतापूर्वक बनाये रखने का कोई इरादा नहीं है और उसका एकमात्र उद्देश्य रखरखाव लागत में कटौती करना और सम्रराज्य रेसीडेन्सी के निवासियों से प्राप्त रखरखाव राशि से लाभ कमाना है। पहले बिजली कटौती के दौरान निवासियों को बिजली प्रदान करने के लिये जनरेटर का उपयोग करके समस्या का समाधान किया गया था, जिसका खर्च निवासियों द्वारा दी गई रखरखाव राशि से वहन किया गया था। कुछ समय बाद ही अनावेदक द्वारा जनरेटर चलाने के लिये डीजल की कमी का बहाना बनाकर बिजली कटौती के दौरान जनरेटर की सुविधा देना बंद कर दिया गया, जो आवेदक की ओर से घोर लापरवाही का कार्य है। यह कृत्य सरकार द्वारा सम्रराज्य रेसीडेन्सी के रखरखाव में किसी भी प्रकार की अनिच्छा और निवासियों से रखरखाव शुल्क के रूप में ली जाने वाली राशि से यथासंभव लाभ कमाने के इरादे को दर्शाता है। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करते समय सम्रराज्य रेसीडेन्सी में स्थित क्लब हाउस की आजीवन सदस्यता के लिये रूपये 80,000/– की अनिवार्य राशि ली गई थी। हॉलाकि निवासियों से आजीवन शुल्क वसूलने के बावजूद क्लब हाउस केवल 2–3 वर्षों तक ही चालू रहा, जिसके बाद जिम और क्लब हाउस की हालात बेहद खराब हो गई है। पूरा क्लब हाउस पिछले एक साल से बंद है। यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि अनावेदक क्लब हाउस के रखरखाव में घोर लापरवाही बरत रहा है और यह

स्थान जर्जर अवस्था में है, जिसमें बच्चों के लिये जंग लगे खिलौन जैसी समस्याएँ हैं, जो बच्चों के लिये खतरनाक हैं।

आवेदक की ओर से कोई चूक और कमियों के बावजूद अनावेदक द्वारा सद्भावनापूर्वक दिनाँक 01.04.2024 से 07 महीने के लिये दिनाँक 01.10.2024 तक रूपये 1,720/– रूपये का मासिक रखरखव शुल्क प्रारंभ कर दिया गया, इस वास्तविक उम्मीद और आश्वासन के साथ कि आवेदक अब से भवन और साझा क्षेत्रों के संबंध में अपने रखरखाव दायित्वों का ठीक से निर्वहन करेगा और इसकी सूचना आवेदक को दिनाँक 05.03.2024 को पत्र के माध्यम से विधिवत् दे दी गई थी। यह भी निवेदन किया जाता है कि 07 महीने के लिये भुगतान प्रारंभ होने के बाद भी स्थिति में कोई ठोस सुधार नहीं हुआ। इसके विपरीत आवेदक द्वारा आवश्यक रखरखाव की उपेक्षा करना जारी रखा। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस अवधि के दौरान अनावेदक के मकान में पारिवारिक विवाह के कारण, अनावेदक को अपने खर्च पर कई रखरखाव गतिविधियों को स्वयं करना और उनका वित्तपोषण करना पड़ा, जिन्हें आवेदक को एकत्रित रखरखाव शुल्क से पूरा करना चाहिये था, जिससे अनावेदक पर अतिरिक्त वित्तीय बोझ और हानि हुई। जब निवासियों का धैर्य टूट गया, तो सभी निवासियों द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि दिनाँक 01.04.2025 से सम्राज्य रेसीडेन्सी के दो ब्लॉक तक्षशिला ए और तक्षशिला बी के रखरखाव का कार्य निवासियों द्वारा ही किया जायेगा। इसकी सूचना आवेदक को दिनाँक 28.03.2025 के पत्र द्वारा विधिवत् दे दी गई थीं उपरोक्त के अनुसरण में अनावेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2025 से रूपये 1,600/– की रखरखाव राशि जमा करना प्रारंभ कर दिया गया और तब से अब तक बिना किसी रूकावट के लगातार जमा करता आ रहा है। उपरोक्त सभी कृत्यों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक का इरादा निवासियों से प्राप्त भरण–पोषण राशि का अपने निजी स्वार्थ के लिये दुरूपयोग करने का दुर्भावनापूर्ण है। आवेदक का ऐसा भ्रष्ट आचरण और प्राधिकरण के समक्ष औपचारिक शिकायत दर्ज कराना विधि का घोर दुरूपयोग है, जिसे प्राधिकरण द्वारा अनदेखा नहीं किया जाना चाहिये। अनावेदक को कानून का इस प्रकार अनुचित उपयोग करने से रोका जाना चाहिये, जबकि यह कानून पीड़ितों की रक्षा करने और अन्याय के समय सहायता प्रदान करने के लिये बनाया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. 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** :– आवेदन अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट ''साम्रराज्य रेसीडेंसी'' प्राधिकरण में पंजीकरण नंबर–PCGRERA280818000727 द्वारा पंजीकृत भू–संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका आवेदक संप्रवर्तक है, अनावेदक उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में इकाई क्रमांक–तक्षशिला बी–704 अपार्टमेंट विक्रय विलेख दिनाँक 13.09.2021 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 समिति 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।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार दिनाँक 01.04.2023 से दिनाँक 30.12.2025 के मध्य देय राशि के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया है, यह आवेदन दिनाँक 15.12.2025 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।

7. **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, अनावेदक 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 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 08.01.2024 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रोजेक्ट का कार्यपूर्णता 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 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। अतः आवेदक द्वारा माँग किए गए अनुरक्षण प्रभार दिनाँक 01.04.2023 से दिनाँक 31.12.2025 रूपये 44,720/– मय जी.एस.टी. अनावेदक से भुगतान प्राप्त करने के लिए अनुतोष प्राप्त करने हेतु पात्रता रखता है।

अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क कि आवेदक द्वारा अनावेदक को कब्जा सौंपते समय कपटपूर्वक दोषों को छुपाया गया, मान्य योग्य नहीं है, क्योंकि अनावेदक द्वारा स्वतः ही कब्जा प्राप्त किया गया। यह जवाब भी मान्य योग्य नहीं है कि दिनाँक 08.01.2024 को प्रदत्त कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रचलित कानून के अनुपालन में जारी नहीं किया गया है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण को प्रश्नगत करने की अधिकारिता प्राधिकरण को नहीं है और न ही यह औचित्य पूर्ण है। यह जवाब एवं तर्क ग्राहय योग्य नहीं है, कि निर्माण की त्रुटि अथवा दोष एवं साजा क्षेत्रों के अनुरक्षण में लापरवाही के परिणाम स्वरूप अनावेदक को अनुरक्षण प्रभार भुगतान से मुक्ति प्राप्त हो जाती है। इसके लिए अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष पृथक से आवेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत करना चाहिए। किंतु इस कारण अनावेदक अधिनियम की धारा–19(6) एवं धारा–19(7) के दायित्वों से मुक्त नहीं हो जाता।

अनावेदक द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि कब्जे के प्रमाण पत्र के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट का आबंटन दिनाँक 01.10.2021 किया गया था। उसी प्रमाण पत्र के पैरा–8 में उल्लेख है कि आवेदक कब्जे की तारीख से 02 साल तक यानी दिनाँक 01.10.2023 तक, सोसायटी के भरण–पोषण के लिये उत्तरदायी है, इसलिये आवेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2023 से 31.12.2025 तक भरण–पोषण राशि का दावा स्पष्ट रूप से बढ़ा–चढ़ाकर पेश किया गया है, क्योंकि भरण–पोषण राशि भले ही स्वीकार कर ली जाये, इसका भुगतान केवल

दिनाँक 01.10.2023 से ही किया जा सकता है, न कि दिनाँक 01.04.2023 से। उक्त फ्लैट का कब्ज सौंपते समय अनावेदक द्वारा फ्लैट की गुणवत्ता से संबंधित सभी आवश्यक जांच की थी, परन्तु अनावेदक के घोर अविश्वास के साथ फ्लैट में कुछ महीनों तक रहने के बाद ही अनावेदक द्वारा फ्लैट के बुनियादी ढांचे में विभिन्न दोष देखना शुरू कर दिया गया, जिन्हें आवेदक द्वारा कब्जा सौंपते समय बड़ी चालाकी और दुर्भावना से छिपाया गया था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है। अनावेदक को आबंटित फ्लैट कब्जे के समय से ही कई समस्याओं से ग्रस्त था। आवेदक को फ्लैट की जर्जर स्थिति के बारे में कई बार सूचित किया गया था, परन्तु आवेदक द्वारा केवल अस्थायी प्रकृति के बाथरूमों की असंतोषजनक मरम्मत की करवाई की गई। आवेदक द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र में आधिपत्य प्रमाण पत्र दिनाँक 01.10.2021 का प्राधिकरण द्वारा अवलोकन किया गया। जिसमें अनावेदक का हस्ताक्षर है। उक्त आधिपत्य प्रमाण पत्र की कंडिका–08 का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

"We are responsible for society maintenance only for 2 years, which is valid till 31st March 2023, after that the fixed maintenance amount will be changed according to each month." उक्त आधिपत्य प्रमाण पत्र में दिनॉक 31 मार्च, 2023 तक समयावधि का उल्लेख है। जबकि आवेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2023 के पश्चात् अनुरक्षण प्रभार की माँग की गई है। इसलिए आवेदक पक्ष की मॉग ग्राहय योग्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया कि फ्लैट में गंभीर संरचनात्मक दोष थे, जिनमें बाथरूम से लगातार पानी का रिसाव शामिल था, जिसके परिणामस्वरूप दीवारों, फर्श और फिटिंग को व्यापक क्षति हुई थी। आवेदक की निष्क्रियता के कारण अनावेदक द्वारा बाथरूम की तत्काल मरम्मत के लिये निजी संसाधनों से रूपये 10,000/– खर्च किये गये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के तहत् यह अनिवार्य है कि प्रमोटर कब्जे की तारीख से 5 वर्षों के भीतर यानी दिनाँक 01.10.2026 तक सभी संरचनात्मक दोषों और अन्य कमियों को अपने खर्च पर ठीक करेगा। आवेदक द्वारा जान–बूझकर निष्क्रियता दिखाकर इस प्रावधान का खुलेआम उल्लंघन किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–14(3) के तहत् बाथरूम की मरम्मत के संबंध में अनावेदक द्वारा वहन की गई मरम्मत की लागत रूपये 10,000/– थी, जिसकी सूचना आवेदक को विधिवत् दी गई थी और यह भुगतान प्रमोटर आवेदक को किया जाना था, परन्तु अनावेदक के लिये घोर आश्चर्य की बात है कि आवेदक द्वारा इस सूचना पर कोई ध्यान नहीं दिया गया।

आवेदक द्वारा 33 महीनों के भरण पोषण शुल्क का बेशर्मी से दावा करने के बावजूद, यह बताना अत्यंत आवश्यक है कि दिनाँक 31.03.2025 तक

आवेदक द्वारा किया गया भरण–पोषण बिल्कुल भी संतोषजनक नहीं था। इसके विपरीत इसके बाद आवेदक के कार्यकाल में भरण–पोषण के स्तर में भारी गिरावट आई है, जिससे आबंटितियों के लिये रेरा के तहत् मिलने वाली सुरक्षा का मूल उद्देश्य ही विफल हो गया है। रखरखाव के स्तर में गिरावट को देखते हुये यह उल्लेख करना आवश्यक है कि तक्षशिला बी भवन की दैनिक सफाई और रखरखाव के लिये पहले से नियुक्त सफाई कर्मचारियों की सेवा को बाद में बदलकर वैकल्पिक दिनों में सफाई करने की कर दी गई। यह बताना महत्वपूर्ण है कि साम्रराज्य रेसीडेन्सी में कुल 432 यूनिट है, जिनके लिये दैनिक सफाई और स्वच्छता बनाये रखना एक मूलभूत आवश्यकता है, क्योंकि यहाँ इतनी बड़ी संख्या में निवासी रहते हैं। साम्रराज्य रेसीडेन्सी में प्रारंभ में साफ–सफाई, शिकायतों का नियमित समाधान, प्रत्येक फ्लैट से कचरा निकालना, लिफ्ट, सीढ़ियों और छत की सफाई आदि कार्यों के लिये 2 केयरटेकर नियुक्त किये गये थे। हॉलाकि बाद में आवेदक द्वारा एक केयरटेकर को पद से हटा दिया गया और वर्तमान में केवल एक ही केयरटेकर है, जिस पर सम्राराज्य रेसीडेन्सी के उपरोक्त सभी कार्यों का पूर्ण दायित्व है, जो कि पूर्व ही उल्लेखित रूप से अत्यधिक घनी आबादी वाला क्षेत्र है। संपूर्ण साम्रराज्य रेसीडेन्सी के प्रबंधन की जिम्मेदारी एक अकेल केयरटेकर पर नहीं डाली जा सकती, जिसका वेतन भी आवेदक द्वारा नहीं बल्कि 01.04.2025 से निवासियों द्वारा ही दिया जा रहा है। आवेदक का यह हठधर्मी व्यवहार दर्शाता है कि उसका संपूर्ण सम्रराज्य रेसीडेन्सी को कुशलतापूर्वक बनाये रखने का कोई इरादा नहीं है और उसका एकमात्र उद्देश्य रखरखाव लागत में कटौती करना और सम्रराज्य रेसीडेन्सी के निवासियों से प्राप्त रखरखाव राशि से लाभ कमाना है। पहले बिजली कटौती के दौरान निवासियों को बिजली प्रदान करने के लिये जनरेटर का उपयोग करके समस्या का समाधान किया गया था, जिसका खर्च निवासियों द्वारा दी गई रखरखाव राशि से वहन किया गया था। कुछ समय बाद ही अनावेदक द्वारा जनरेटर चलाने के लिये डीजल की कमी का बहाना बनाकर बिजली कटौती के दौरान जनरेटर की सुविधा देना बंद कर दिया गया, जो आवेदक की ओर से घोर लापरवाही का कार्य है। यह कृत्य सरकार द्वारा सम्रराज्य रेसीडेन्सी के रखरखाव में किसी भी प्रकार की अनिच्छा और निवासियों से रखरखाव शुल्क के रूप में ली जाने वाली राशि से यथासंभव लाभ कमाने के इरादे को दर्शाता है। आवेदक द्वारा विक्रय विलेख निष्पादित करते समय सम्रराज्य रेसीडेन्सी में स्थित क्लब हाउस की आजीवन सदस्यता के लिये रूपये 80,000/– की अनिवार्य राशि ली गई थी। हॉलाकि निवासियों से आजीवन शुल्क वसूलने के बावजूद क्लब हाउस केवल 2–3 वर्षों तक ही चालू रहा, जिसके बाद जिम और क्लब हाउस की हालात बेहद खराब हो गई है। पूरा क्लब हाउस पिछले एक साल से बंद है। यह भी उल्लेख करना आवश्यक है कि

अनावेदक क्लब हाउस के रखरखाव में घोर लापरवाही बरत रहा है और यह स्थान जर्जर अवस्था में है, जिसमें बच्चों के लिये जंग लगे खिलौन जैसी समस्याएँ हैं, जो बच्चों के लिये खतरनाक हैं।

आवेदक की ओर से कोई चूक और कमियों के बावजूद अनावेदक द्वारा सद्भावनापूर्वक दिनाँक 01.04.2024 से 07 महीने के लिये दिनाँक 01.10. 2024 तक रूपये 1,720/– रूपये का मासिक रखरखव शुल्क प्रारंभ कर दिया गया, इस वास्तविक उम्मीद और आश्वासन के साथ कि आवेदक अब से भवन और साझा क्षेत्रों के संबंध में अपने रखरखाव दायित्वों का ठीक से निर्वहन करेगा और इसकी सूचना आवेदक को दिनाँक 05.03.2024 को पत्र के माध्यम से विधिवत् दे दी गई थी। यह भी निवेदन किया जाता है कि 07 महीने के लिये भुगतान प्रारंभ होने के बाद भी स्थिति में कोई ठोस सुधार नहीं हुआ। इसके विपरीत आवेदक द्वारा आवश्यक रखरखाव की उपेक्षा करना जारी रखा। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस अवधि के दौरान अनावेदक के मकान में पारिवारिक विवाह के कारण, अनावेदक को अपने खर्च पर कई रखरखाव गतिविधियों को स्वयं करना और उनका वित्तपोषण करना पड़ा, जिन्हें आवेदक को एकत्रित रखरखाव शुल्क से पूरा करना चाहिये था, जिससे अनावेदक पर अतिरिक्त वित्तीय बोझ और हानि हुई। जब निवासियों का धैर्य टूट गया, तो सभी निवासियों द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि दिनाँक 01.04.2025 से सम्रराज्य रेसीडेन्सी के दो ब्लॉक तक्षशिला ए और तक्षशिला बी के रखरखाव का कार्य निवासियों द्वारा ही किया जायेगा। इसकी सूचना आवेदक को दिनाँक 28. 03.2025 के पत्र द्वारा विधिवत् दे दी गई थीं उपरोक्त के अनुसरण में अनावेदक द्वारा दिनाँक 01.04.2025 से रूपये 1,600/– की रखरखाव राशि जमा करना प्रारंभ कर दिया गया और तब से अब तक बिना किसी रूकावट के लगातार जमा करता आ रहा है। उपरोक्त सभी कृत्यों से यह स्पष्ट होता है कि आवेदक का इरादा निवासियों से प्राप्त भरण–पोषण राशि का अपने निजी स्वार्थ के लिये दुरूपयोग करने का दुर्भावनापूर्ण है। अनावेदक का उपर्युक्त जवाब एवं तर्क ग्राहय योग्य नहीं है।अधिनियम की धारा–11(4) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा किसी भी दायित्व पूर्ति में उदासीनता अथवा लापरवाही के विरूद्ध अनावेदक को आवेदक के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31 के अंतर्गत परिवाद प्रस्तुत करने का पूर्ण अधिकार है। किंतु अनावेदक स्वमेव अधिनियम की धारा–19(6) एवं 19(7) के अधीन अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने हेतु दायित्वधीन है, जिसके अनुपालन से अनावेदक इंकार नहीं कर सकता 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 धारा–19(7) 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।

चूॅकि यह अनुरक्षण प्रभार प्राप्त किए जाने का प्रकरण है और अनुरक्षण प्रभार समान रूप से सभी आबंटितियों के लिए एक समान दर पर अधिरोपित होना चाहिए। इसमें पूर्ण पारदर्शिता होनी चाहिए। संप्रवर्तक के द्वारा सम्यता का सिद्धांत का पालन होना चाहिए व प्राकृतिक न्याय सिद्धांत के परिपालन में प्राधिकरण को अधिनियम के उद्देशयिका में उल्लेखित भू–संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने में तत्तपर रहने को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण द्वारा याचित अनुरक्षण प्रभार के युक्तियुक्त होने का परीक्षण किया गया। इसके लिए आवेदक से अनुरक्षण व्ययों में होने वाले व्यय की विस्तृत जानकारी मॅगाई गई। उक्त अनुरक्षण व्यय के विरूद्ध प्रकरण में आबंटिती को आपत्ति प्रस्तुत करने एवं प्रस्तुत आपत्ति पर व्यय की आवश्यकता एवं औचित्यता प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को समुचित अवसर प्रदान किया गया। प्राधिकरण को इसकी आवश्यकता इसलिए महसूस हुई, क्योंकि विक्रय अनुबंध में अथवा भू–संपदा के रजिस्टर्ड विक्रय विलेख अथवा अन्य कोई सहमति विलेख या अनुबंध में आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अनुरक्षण प्रभार नियत नहीं है, न ही रहवासियों के प्रचलित विधि के अधीन पंजीकृत समिती व संप्रवर्तक के मध्य इस संबंध में

कोई दर निश्चित किया गया है, अतः अनुरक्षण प्रभार के युक्तियुक्त होने का परीक्षण किया जाना प्राधिकरण के लिए आवश्यक हुआ।

आवेदक द्वारा औचित्य प्रतिपादित करते हुए अनुरक्षण प्रभार 1.993 रूपये प्रतिवर्गफुट प्रतिमाह प्रतिपादित किया गया। जिसे सुनवाई एवं परीक्षण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा मान्य किया गया।

प्रकरण में सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा यह आपत्ति प्रस्तुत की गई कि आवेदक द्वारा आबंटितियों के साथ भेद–भाव किया जा रहा है व जो आबंटिती आवेदक के समक्ष शरणागत होकर उनके शर्त एवं परिस्थिति को मान्य कर रहे हैं, उन्हें आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार में छूट दी जा रही है। आबंटितियों के मध्य सम्यता के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण द्वारा इसे संज्ञान में लिया गया एवं आवेदक को यह निदेश दिया गया कि सभी आबंटितियों से अनुरक्षण प्रभार अधिरोपित किए जाने में सम्यता के सिद्धांत का पालन किया जाए और यदि कोई छूट किसी भी आबंटिती को प्रदान की गई है व छूट सभी आबंटिती को प्रदान की जाए। जिस पर आवेदक द्वारा लगभग 50 आबंटितयों को मात्र एक वर्ष के लिए वर्ष 2024–25 में 9,636/– रूपये प्रति ईकाई के मान से छूट दिया जाना स्वीकार किया गया। यह भी कथन किया गया कि यह छूट मात्र वित्तीय वर्ष 2024–25 के लिए प्रदान की गई है। अतः प्राधिकरण यह अभिनिश्चित करता है कि 9,636/– रूपये एक वित्तीय वर्ष के लिए छूट की पात्रता सभी आबंटितियों को होगी।

आवेदक द्वारा सौहार्दपूर्ण समाधान की दिशा में कतिपय रहवासियों द्वारा अपने ब्लॉक में वित्तीय वर्ष 2024–25 के लिए किए गए अनुरक्षण 803/– रूपये प्रतिमाह को मान्य किया गया और इस प्रकार 9,636/– रूपये प्रति ईकाई के मान से छूट प्रदान की गई। चूँकि एक वित्तीय वर्ष के लिए आवेदक द्वारा अनावेदक को स्वतः छूट प्रदान की गई है, अस्तु आवेदक अधिनियम की धारा–19(7) के अधीन अधिनियम की धारा–19(6) के अंतर्गत देय राशि पर ब्याज प्राप्त करने का भी अधिकारी नहीं होगा।

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

1. अनावेदक को 9,636/– रूपये छूट की पात्रता होगी अर्थात् संपूर्ण देय राशि में 9636 रूपये की कटौती हो जाएगी।
2. अनावेदक, 45 दिवस के भीतर आवेदक को देय अनुरक्षण प्रभार @1.993 रूपये प्रति वर्गफुट प्रतिमाह के मान से अनावेदक की ईकाई के लिए 1,682/– रूपये प्रतिमाह के दर से 26 माह हेतु (43,732–9,636=34,096) रूपये मय जी.एस.टी. जो प्रचलित दर पर देय होगा, का भुगतान करें।

3. अनावेदक, आवेदक को 45 दिवस के भीतर अधिनियम की धारा–18, नियम–17 भारतीय स्टेट बैंक द्वारा प्रदत्त ऋण पर मार्जिनल ब्याज दर 8.80 प्रतिशत + 2 प्रतिशत अर्थात् 10.80 प्रतिशत के ब्याज दर पर देय अनुरक्षण प्रभार 34,096/– रूपये पर ब्याज 2,148/– रूपये [ब्याज हेतु औसत कालवधि (26–12)/2=7माह] भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष