छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-03338**

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

मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स,
द्वारा–पार्टनर श्री अशोक पटेल,
पता–साम्रराज्य रेसीडेन्सी, बिजनेस प्लाजा,
द्वितीय तल, पैराडाईज होटल के सामने,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

<u>विरूद्ध</u>

श्रीमती खुशबू वर्मा, पति–श्री संजय वर्मा,
पता–इन्द्रप्रस्थ ए–601, साम्रराज्य रेसीडेन्सी,
पैराडाईज होटल के बाजू,
बिलासपुर रोड खमतराई, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदिका**

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

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

आवेदक मेसर्स आधारशिला डेव्हलपर्स, द्वारा–पार्टनर श्री अशोक पटेल, पता–साम्राज्य रेसीडेन्सी, पैराडाईज होटल के बाजू, 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 अनावेदिका 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। अनावेदिका द्वारा यूनिट संख्या इन्द्रप्रस्थ

ए–601 अपार्टमेंट, साम्रराज्य रेसीडेन्सी में बुकिंग के पश्चात् दिनाँक 01.02.2021 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। विक्रय विलेख में उल्लेखित विक्रय मूल्य के लिये अनावेदिका 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 अनावेदिका से रखरखाव शुल्क के भुगतान का अनुरोध किया गया है, जिसे अनावेदिका द्वारा आवेदक और उसके कर्मचारियों द्वारा कई बार याद दिलाने के बावजूद भुगतान नहीं किया गया है। अनावेदिका, 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 अनावेदिका का कृत्य विक्रय विलेख में शामिल पारस्परिक रूप से तय शर्तों का पूर्ण उल्लंघन है और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन है।

अनावेदिका 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 अनावेदिका 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 अनावेदिका 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 अनावेदिका 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 19(7) के अनुसार परियोजना के प्रत्येक आबंटिती को प्रमोटर को परियोजना के रखरखाव के लिये भुगतान करना आवश्यक है। वर्तमान मामले में वर्तमान अनावेदिका 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 अनावेदिका सहित प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ बकाया रखरखाव के लिये अनुरोध किया गया, जो दिनाँक 01.04.2023 से 31.12.2025 तक रूपये 70,950/– + जी.एस.टी. रूपये 12,771/– इस प्रकार कुल रूपये 83,721/– यानी रूपये 2,150/– प्रति व्यक्ति है। साथ ही 33 लंबित महीनों के लिये लागू जी.एस.टी. सहित भुगतान का अनुरोध किया गया है और उस पर रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार ब्याज आज तक बकाया है। अनावेदिका द्वारा आवेदक के अनुरोधों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया। एक या दूसरे कारण बताते हुये भुगतान को लंबित रखा गया है, जो अनावेदिका के दुर्भावनापूर्ण इरादे को दर्शाता है। अनावेदिका द्वारा भुगतान में जान–बूझकर की गई विलंब के परिणामस्वरूप आवेदक को कई वित्तीय नुकसान और मानसिक पीड़ा का सामना करना पड़ा, जिसके लिये अनावेदिका रूपये 25,000/– का मुआवजा देने के लिये उत्तरदायी है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों ब्याज सहित 83,721/– रूपये की बकाया रखरखाव शुल्क राशि का भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किया जाये। आबंटितियों की एसोसियेशन को सामान्य क्षेत्र सौंपे जाने तक मासिक रखरखाव का भुगतान करने हेतु अनावेदिका 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 अनावेदिका 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. अनावेदिका द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि ''साम्रराज्य रेसीडेन्सी'' परियोजना में पूर्व में सोसायटी के गठन का प्रयास किया गया था, परन्तु उक्त सोसायटी विधि अनुसार गठित नहीं हुई, क्योंकि इसमें विधिवत् प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया। यद्यपि उक्त सोसायटी को प्राधिकरण द्वारा हैंडओवर लेने हेतु निर्देशित किया गया था, तथापि उक्त प्रक्रिया प्रभावी रूप से पूर्ण नहीं हो सकी, क्योंकि उसके कई सदस्य एवं पदाधिकारी वर्तमान में उपलब्ध नहीं हैं, जिसके कारण वह सोसायटी निष्क्रिय हो चुकी है। पिछली सुनवाई के दौरान आवेदक को अवगत कराया गया कि सोसायटी गठन की जिम्मेदारी आबंटितियों पर है; तथापि अपने वैधानिक अधिकार सुरक्षित रखते हुये एवं प्राधिकरण के निर्देशों के अनुपालन में आवेदक एवं अन्य आबंटितियों द्वारा सोसायटी गठन हेतु प्रयास किये जा रहे हैं। प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत शिकायत भ्रांतिपूर्ण एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के विपरीत है। अधिनियम की धारा–11(4)(ई) के अनुसार सोसायटी/एसोसिएशन का गठन करना प्रमोटर की वैधानिक जिम्मेदारी है। सोसायटी गठन की प्रक्रिया प्रारंभ एवं पूर्ण करना पूर्णतः प्रमोटर का दायित्व है, न कि आबंटितियों का। धारा–11(4)(ई) एवं धारा–17 के अनुसार सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण एवं परियोजना का कन्वेयंस करना भी प्रमोटर का दायित्व है। अनावेदिका केवल सहभागिता भूमिका में हैं एवं उसे सोसायटी गठन हेतु उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता कि प्रमोटर द्वारा उक्त जिम्मेदारी आबंटितियों पर डालना विधि विरूद्ध है एवं अस्वीकार्य है। प्रमोटर द्वारा बी ब्लॉक के 28 आबंटिती के साथ पृथक समझौता किया गया, जिसमें 31.03.2026 तक मेंटनेंस शुल्क माफ किया गया। उक्त आधार पर उनकी शिकायतें वापस करवाई गई। वर्तमान अनावेदिका एवं अन्य समान स्थिति वाले आबंटिती को यह लाभ नहीं दिया गय, जो कि भेदभावपूर्ण एवं अन्यायपूर्ण है। यह आचरण प्राकृतिक न्याय एवं समान्ता के सिद्धांतों के विरूद्ध है। दिनाँक 09.03.2026 की सुनवाई में रूपये 2,150/– मेंटनेंस शुल्क का आधार स्पष्ट करने हेतु निवेदन किया गया था कि आज तक कोई संतोषजनक विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया। प्रारंभ में रूपये 1.50 प्रति वर्गफीट निर्धारित था, जिसे एकतरफा बढ़ाकर रूपये 1.72/– प्रति वर्गफीट कर दिया गया। उक्त वृद्धि बिना सहमति एवं बिना सूचना के की गई है। इसमें पूर्णतः पारदर्शिता का अभाव है। प्रमोटर द्वारा दिनाँक 01.04.2024 से सोसायटी के आवश्यक रखरखाव कार्य जैसे सुरक्षा, सफाई, गार्डन, मेंटनेंस, क्लब हाउस, बच्चों के खेल क्षेत्र आदि मनमाने ढंग से बंद कर दिये गये।

उक्त परिस्थितियों में आबंटितियों ब्लॉक वाईज चंदा एकत्रित कर स्वयं मेंटनेंस कार्य संचालित किये जा रहे हैं। इस संबंध में किये गये संग्रह एवं व्यय का पूरा विवरण ऑनलाईन माध्यम से सुरक्षित है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदिका द्वारा प्रकरण को 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, अनावेदिका उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में इकाई क्रमांक–इन्द्रप्रस्थ ए–601 विक्रय विलेख दिनाँक 01.02.2021 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 अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, अतः अनावेदिका से अनुरक्षण प्रभार मय ब्याज आवेदक को दिलावाया जाए तथा क्षतिपूर्ति दिलाई जाए व अनावेदिका को निर्देश दिया जाए कि रहवासियों के सहकारी समिती को हस्तांतरित होते तक मासिक अनुरक्षण प्रभार आवेदक द्वारा अनावेदिका 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 31.12.2025 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 ''साम्रराज्य रेसीडेंसी'' का संप्रवर्तक है, अनावेदिका 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 कार्य पूर्णता 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 83,721/– मय जी.एस.टी. अनावेदिका 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 अनावेदिका से प्राधिकरण द्वारा दिलाया जाए व नियमित रूप से मासिक अनुरक्षण प्रभार का भुगतान किए जाने हेतु अनावेदिका को निर्देश दिया जाए। अधिनियम की धारा–19(6) एवं धारा–19(07) 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 अनावेदिका 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।

अनावेदिका द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि ''साम्रराज्य रेसीडेन्सी'' परियोजना में पूर्व में सोसायटी के गठन का प्रयास किया गया था, परन्तु उक्त सोसायटी विधि अनुसार गठित नहीं हुई, क्योंकि इसमें विधिवत् प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया। यद्यपि उक्त सोसायटी को प्राधिकरण द्वारा हैंडओवर लेने हेतु निर्देशित किया गया था, तथापि उक्त प्रक्रिया प्रभावी रूप से पूर्ण नहीं हो सकी, क्योंकि उसके कई सदस्य एवं पदाधिकारी वर्तमान में उपलब्ध नहीं हैं, जिसके कारण वह सोसायटी निष्क्रिय हो चुकी है। पिछली सुनवाई के दौरान आवेदक को अवगत कराया गया कि सोसायटी गठन की जिम्मेदारी आबंटितियों पर है; तथापि अपने वैधानिक अधिकार सुरक्षित रखते हुये एवं प्राधिकरण के निर्देशों के अनुपालन में आवेदक एवं अन्य आबंटितियों द्वारा सोसायटी गठन हेतु प्रयास किये जा रहे हैं। प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत शिकायत भ्रांतिपूर्ण एवं भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के विपरीत है। अधिनियम की धारा–11(4)(ई) के अनुसार सोसायटी/एसोसिएशन का गठन करना प्रमोटर की वैधानिक जिम्मेदारी है। सोसायटी गठन की प्रक्रिया प्रारंभ एवं पूर्ण करना पूर्णतः प्रमोटर का दायित्व है, न कि आबंटितियों का। धारा–11(4)(ई) एवं धारा–17 के अनुसार सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण एवं परियोजना का कन्वेयंस करना भी प्रमोटर का दायित्व है। अनावेदिका केवल सहभागिता भूमिका में हैं एवं उसे सोसायटी गठन हेतु उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता कि प्रमोटर द्वारा उक्त जिम्मेदारी आबंटितियों पर डालना विधि विरूद्ध है एवं अस्वीकार्य है। अनावेदिका का यह तर्क स्वीकार्य एवं ग्राहय योग्य नहीं है। प्रचलित विधि के अधीन सोसायटी गठित होने पर अनुरक्षण एवं सामान्य साझा क्षेत्र के प्रबंधन का दायित्व लेना रहवासियों के संगम का दायित्व है।

अनावेदिका द्वारा यह जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रमोटर द्वारा उक्त जिम्मेदारी आबंटितियों पर डालना विधि विरूद्ध है एवं अस्वीकार्य है। प्रमोटर द्वारा बी–ब्लॉक के 28 आबंटिती के साथ पृथक समझौता

किया गया, जिसमें दिनाँक 31.03.2026 तक मेंटनेंस शुल्क माफ किया गया। उक्त आधार पर उनकी शिकायतें वापस करवाई गई। वर्तमान अनावेदिका एवं अन्य समान स्थिति वाले आबंटिती को यह लाभ नहीं दिया गय, जो कि भेदभावपूर्ण एवं अन्यायपूर्ण है। यह आचरण प्राकृतिक न्याय एवं समान्ता के सिद्धांतों के विरूद्ध है। दिनाँक 09.03.2026 की सुनवाई में रूपये 2,150/- मेंटनेंस शुल्क का आधार स्पष्ट करने हेतु निवेदन किया गया था कि आज तक कोई संतोषजनक विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया। प्रारंभ में रूपये 1.50 प्रति वर्गफीट निर्धारित था, जिसे एकतरफा बढ़ाकर रूपये 1.72/- प्रति वर्गफीट कर दिया गया। उक्त वृद्धि बिना सहमति एवं बिना सूचना के की गई है। इसमें पूर्णतः पारदर्शिता का अभाव है। प्रमोटर द्वारा दिनाँक 01.04.2024 से सोसायटी के आवश्यक रखरखाव कार्य जैसे सुरक्षा, सफाई, गार्डन, मेंटनेंस, क्लब हाउस, बच्चों के खेल क्षेत्र आदि मनमाने ढंग से बंद कर दिये गये। उक्त परिस्थितियों में आबंटितियों ब्लॉक वाईज चंदा एकत्रित कर स्वयं मेंटनेंस कार्य संचालित किये जा रहे हैं। इस संबंध में किये गये संग्रह एवं व्यय का पूरा विवरण ऑनलाईन माध्यम से सुरक्षित है। अनावेदिका का यह तर्क आंशिक रूप से ग्राहय एवं स्वीकार्य योग्य है, आवेदक को सभी आबंटितियों से पारदर्शिता एवं साम्यता का व्यवहार रखना चाहिए एवं प्राकृतिक न्याय सिद्धांत का पालन करना चाहिए।

चूँकि 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 उद्देश्यिका 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 मँगाई गई। उक्त अनुरक्षण व्यय के विरूद्ध अन्य प्रकरण में अन्य आबंटिती जिनके विरूद्ध आवेदक द्वारा सामान्य पृष्ठ भूमि एवं आधार पर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, में अनावेदिका 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 अनावेदिका 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।

अन्य प्रकरण में सुनवाई के दौरान कतिपय अनावेदिका 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 निर्देश 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 अनावेदिका 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।

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

1. अनावेदिका को 9,636/– रूपये छूट की पात्रता होगी अर्थात् संपूर्ण देय राशि में 9,636/– रूपये की कटौती हो जाएगी।
2. अनावेदिका 45 दिवस के भीतर आवेदक को देय अनुरक्षण प्रभार @1.993 रूपये प्रति वर्गफुट प्रतिमाह के मान से अनावेदिका की ईकाई के लिए 2098.59 रूपये प्रतिमाह के दर से 33 माह हेतु (69,253–9,636=59,617) रूपये मय जी.एस.टी. जो प्रचलित दर पर देय होगा, का भुगतान करें।

3. अनावेदिका, 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 59,617/– रूपये पर ब्याज 5,634/– रूपये [ब्याज हेतु औसत कालवधि (33–12)/2=10.5 माह] भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष