छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2025-02674**

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

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

<u>विरूद्ध</u>

श्री संदीप कुमार सरकार, पिता–श्री के.सी. सरकार,
पता–यूनिट क्रमांक–LIG–16, विनायक सिटी,
वालफोर्ट सिटी के सामने, भाठागांव, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदक

<u>उपस्थिति</u> :–

(1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।

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

<u>आदेश</u>

<u>(दिनाँक–07/04/2025)</u>

आवेदक स्टार वैली बिल्डर्स इंडिया प्रा.लि., द्वारा–डायरेक्टर श्री बाने सिंह 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 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 12.04.2023 को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा ''विनायक सिटी'' में भू–संपदा में भूखण्ड क्रमांक–LIG–16 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 13.10.2023 से दिसंबर, 2024 तक 1.5 रूपये प्रति वर्गफुट अर्थात् रूपये 886.5/— मासिक प्रभार पर देय है। अनावेदक द्वारा अनुरक्षण राशि का भुगतान नहीं किया गया 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), 2016 अधिनियम 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 को अनावेदक से 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. सुनवाई तिथि 22.01.2025 को विदुषी अभिभाषिका सुश्री साक्षी देवांगन उपस्थित हुई किंतु उनके द्वारा वकालतनामा प्रस्तुत नहीं किया गया। नोटिस तामिली संबंधी ट्रेक कंसाईमेंट के अनुसार अनावेदक को नोटिस तामील हुआ। न्यायहित में दिनाँक 07.02.2025 को पुनः रजिस्टर्ड एडी नोटिस जारी किया गया। दिनाँक 14.02.2025 को आगामी सुनवाई तिथि 21.02.2025 को भी अनावेदक की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। दिनाँक 12.03.2025 की सुनवाई तिथि पर आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा दैनिक समाचार पत्र में नोटिस तामिली हेतु सूचना प्रकाशन हेतु अनुरोध किया

गया, जिसकी अनुमति प्रदान की गई। दिनाँक 28.03.2025 को आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा दैनिक समाचार पत्र अमृत संदेश में दिनाँक 25.03.2025 को नोटिस प्रकाशन किये जाने की जानकारी दी गई। अनावेदक के अनुपस्थित रहने के कारण अधिनियम के प्रावधानों के अधीन अनावेदक के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4. आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क श्रवण किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन 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 भूखण्ड क्रमांक—LIG—16 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 आधारः—** आवेदक द्वारा दिनाँक 13.10.2023 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। अतः आवेदक द्वारा माँग किए गए अनुरक्षण प्रभार दिनाँक 13.10.2023 से दिसंबर, 2024 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(07) 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, 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।

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 है:–

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 1,107/– रूपये (औसतम कालवधि ब्याज हेतु 09 माह) भुगतान करें।
3. अनावेदक, प्रतिमाह अनुरक्षण प्रभार नियमित रूप से आवेदक को देय तिथि पर भुगतान करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष