छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-ALL-2025-02731**

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

गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.,
द्वारा–अधिकृत प्रतिनिधि श्री प्रभात अग्रवाल,
निवासी–आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **आवेदक**

विरूद्ध

श्रीमती रेखा गोयल, पति–श्री सुरेन्द्र गोयल,
निवासी–अलाया विला क्रं.–सी–24 एवं सी–31,
आनन्दम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना मेन रोड,
जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) .... **अनावेदिका**

उपस्थिति :–

(1) श्री शाश्वत् सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री दुर्लभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट–''आनन्दम वर्ल्ड सिटी'', कचना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– **PCGRERA220618000264**
आदेश
(दिनाँक–16/06/2025)

आवेदक गोल्ड ब्रिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि., द्वारा–अधिकृत प्रतिनिधि श्री प्रभात अग्रवाल, निवासी–आनंदम वर्ल्ड सिटी, खम्हारडीह, कचना रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, 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 अनावेदिका द्वारा विक्रय–विलेख में उल्लेखित विक्रय प्रतिफल के लिये ''आनंदम वर्ल्ड सिटी'' में इकाई क्रमांक–सी–24 एवं सी–31 क्रय करते हुये दिनाँक 20.03.2015 को विक्रय विलेख में उल्लेखित विक्रय प्रतिफल के लिये निष्पादित किया गया है। साथ ही अनावेदिका द्वारा इकाई का आधिपत्य प्राप्त कर लिया गया है और रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार एक आबंटिती है। प्रोजेक्ट के फेस–1 का सामान्य क्षेत्र तथा सभी सुविधाओं को आवेदक

द्वारा पूरी तरह से विकसित किया जा चुका है, इसके पश्चात् आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने हेतु आवेदन किया गया है तथा परिणामस्वरूप शासकीय अधिकारियों के दल द्वारा प्रोजेक्ट का विधिवत् निरीक्षण तथा सत्यापन के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनाँक 15.06.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है। आवेदक के वर्तमान फेस का पूर्ण होना आबंटितियों के संघ द्वारा भी अभिस्वीकृत किया गया है, जिसका अनावेदिका भी एक सदस्य है।

विभिन्न इकाई मालिकों के साथ निजी बैंठकों, टेलीफोन, पत्रों तथा मांग पत्रों से आवेदक बार–बार बकाया रखरखाव भुगतान के लिये अनावेदिका से निवेदन किया गया है और आवेदक तथा उसके स्टॉफ के कई स्मारणों के बावजूद अनावेदिका द्वारा भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा कई अवसरों में बकाया रखरखाव भुगतान के लिये कई मांग पत्रों से अनावेदिका को संबोधित किया गया है, परन्तु आवेदक के लिये सर्वथा आघातकारी था कि बकाया रखरखाव भुगतान करने को टालते रहने के असद्भावपूर्ण आशय से अनावेदिका द्वारा मांग पत्रों को नजरअंदाज किया गया है। अनावेदिका द्वारा आवेदक द्वारा की जा रही रखरखाव सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्रों का उपयोग करने के बावजूद एक या अन्य दूसरे असंगत बहानों का कथन करते हुये बकाया रखरखाव भुगतान करने में विलंब कर रहा है, जिसके लिये अनावेदिका रखरखाव लागत भुगतान करने हेतु उत्तरदायी है। अनावेदिका द्वारा बकाया रखरखाव भुगतान करने का कृत्य, विक्रय विलेख में अभिलिखित पारस्परिक सहमत हुये शर्तों का पूर्ण उल्लंघन तथा रेरा अधिनियम, 2016 के उपबंधों का भी अतिलंघन है। बिना किसी आधार तथा तर्क के मौखिक रूप से कथन करके प्रोजेक्ट के कुछ रहवासियों द्वारा अनावेदिका को गुमराह किया जा रहा है कि रखरखाव भुगतान करने के लिये उत्तरदायी नहीं है, जो बिना किसी औचित्य के है तथा आधारहीन है एवं विक्रय शर्तों के विरूद्ध है और प्रभावी नियमों तथा विधियों के उल्लंघन में है। आवेदक का कथन है कि अनावेदिका द्वारा मई, 2022 से आज दिनाँक तक बकाया रखरखाव शुल्क आवेदक को भुगतान नहीं किया गया है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का रखरखाव अभी भी आवेदक द्वारा किया जा रहा है। वर्तमान भू–संपदा प्रोजेक्ट मेगा प्रोजेक्ट होने से फेसों में विकसित किया जा रहा है। प्रोजेक्ट के सभी इकाई मालिकों के हित में प्रोजेक्ट के समुचित अनुरक्षण को सुनिश्चित करने के लिये रखरखाव बहुत आवश्यक है, परन्तु आवेदक को प्रोजेक्ट के कुछ इकाई मालिकों द्वारा अनावेदिका अप्रत्यक्ष रूप से रखरखाव नहीं दिया जा रहा है। परिणामस्वरूप आवेदक को भारी वित्तीय दबाव में है। अनावेदिका द्वारा सामान्य क्षेत्रों, सेवाओं तथा सामान्य सुविधाओं का उपयोग करने के बावजूद बकाया रखरखाव का भुगतान नहीं कर रहा है, जिसके लिये रेरा अधिनियम, 2016 अनुसार अनावेदिका विधिक रूप से उत्तरदायी है। ऐसे कृत्य द्वारा

प्रोजेक्ट के दूसरे आबंटितियों के अधिकारों में बाधा डाल रहा है, जिसके लिये अनावेदिका पर भारी शास्ति अधिरोपित किया जाना चाहिये। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(6) के अनुसार प्रोजेक्ट के प्रत्येक आबंटिती से प्रोजेक्ट के रखरखाव के लिये आवश्यक भुगतान प्रमोटर को करने की अपेक्षा की जाती है। वर्तमान प्रकरण में कुछ इकाई मालिक तथा वर्तमान अनावेदिका रखरखाव शुल्क का भुगतान करने में असफल रहे हैं, इसलिये आवेदक विधि के प्रभावी उपबंधों के अनुसार ब्याज सहित शुल्क की वसूल करने का अधिकार रखता है। अनावेदिका द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19 के अनुसार ब्याज सहित बकाया रखरखाव का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी है। आवेदक द्वारा अनावेदिका को शामिल करते हुये प्रोजेक्ट के इकाई मालिकों के साथ रखी गई कर्ठ बैंठकों में बकाया संधारण शुल्क के भुगतान के लिये निवेदन किया गया, इसके अतिरिक्त कई अवसरों में प्रेषित मांग पत्रों दिनाँक 31.01.2022, 15.06.2023, 09.02.2024, 11.11.2024 तथा 27.01.2025 में दिनाँक 01.01.2023 से दिनाँक 31.03.2025 तक बकाया संधारण शुल्क रूपये 3,79,960/– का 18 प्रतिशत जी.एस.टी. सहित देने का अनावेदिका से निवेदन किया गया है, जिसमें उभय पक्षों द्वारा सहमति हुई है कि रूपये 4,600/– प्रतिमाह की दर से 08 वर्षों से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद बिना किसी को बढ़ाये हुये सहमत राशि की मांग की गई थी। अनावेदिका द्वारा आज दिनाँक तक संधारण शुल्क का भुगतान करने के विधिक दायित्व के अधीन है :–

सरल क्रमांक	अवधि	रखरखाव शुल्क
01	01.05.2022 से 31.03.2023	1,19,416/–
02	01.04.2023 से 31.03.2024	1,30,272/–
03	01.04.2024 से 30.11.2024	86,848/–
04	01.12.2024 से 31.03.2025	43,424/–

उपरोक्त पैरा में उल्लेखित बकाया संधारण शुल्क एवं रेरा अधिनियम के अनुसार उस पर ब्याज आज दिनाँक तक बकाया है। अनावेदिका द्वारा आवेदक के निवेदनों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया है। एक या दूसरे कारणों को अभिकथन करके भुगतानों को केवल लंबित कर रखा है, जिससे अनावेदिका का असद्भावपूर्ण आशय दर्शित होता है। आवेदक द्वारा अनावेदिका भुगतान में किये गये जान–बूझकर विलंब के कारण भारी वित्तीय नुकसान एवं मानसिक पीड़ा सहन किया गया है, जिसके लिये अनावेदिका समाहित कारणों से रूपये 1,00,000/– तक क्षतिपूर्ति आवेदक को करने के लिये दायी है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है कि बकाया रखरखाव शुल्क रूपये 3,79,960/– का भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्रभावी ब्याज दरों को बकाया रखरखाव राशि पर

ब्याज भुगतान करने के लिये अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आबंटितियों के संघ को सुपुर्दगी के वास्तविक दिनाँक तक आवेदक को मासिक संधारण शुल्क रूपये 6,300/– की दर से 18 प्रतिशत जी.एस.टी सहित भुगतान करने हेतु अनावेदिका को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 1,00,000/– दिलाये जाने तथा प्रकरण को न्याय निर्णायक अधिकारी को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया 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 अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(i) की विषयवस्तु आवेदक फर्म के निगमन तथा आवेदक द्वारा दिये गये प्राधिकार से संबंधित है, इसलिये आवेदक ठोस एवं विश्वसनीय साक्ष्य से साबित करने के लिये दायी है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(iii) के संबंध में कथन किया गया है कि विक्रय विलेख आवेदक एवं अनावेदिका के मध्य निष्पादित किया गया था, जो दोनों पक्षकारों पर समान रूप से आबद्धकारी है और पृष्ठ–8 के विशिष्ट खण्ड है, जो अनुरक्षण शुल्कों के भुगतान के संबंध में है :–

''(ख) विक्रेता भूखण्डों को विकसित करेगा तथा क्रेता को सभी आधारिक सुविधायें यथा सड़के, उद्यान आदि अनुमोदित नक्शा में उल्लेखित क्रेता के सामान्य उपयोग के लिये प्रदान करेगा, परन्तु यह कि क्रेता पक्षकारों द्वारा पारस्परिक रूप से सहमत सामान्य एवं साधारण सुविधाओं के लिये शुल्कों के भुगतान के लिये दायी होगा और उसकी शर्तों एवं निर्बंधनों को पृथक आधारिक सुविधा विकास अनुबंध के अंतर्गत आच्छारित किया जायेगा।''

अनावेदिका का कथन है कि पूर्व उल्लेखित खण्ड के अनुपालन में लगभग 10 वर्षों के विलंब के बावजूद कोई पृथक आधारिक सुविधायें विकास अनुबंध आवेदक द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है, जिससे यह पूरी तरह स्पष्ट हो जाता है कि उसे जान–बूझकर अनावेदिका सहित रहवासियों से मनमाना अनुरक्षण शुल्क वसूलने के लिये निष्पादित नहीं किया गया है। आवेदक द्वारा मिथ्या मांग नोट संलग्न किया गया है। जबकि अनावेदिका द्वारा समयबद्ध रीति से अनुरक्षण राशि का भुगतान किया गया है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(iv) के संबंध में कथन किया गया है कि कोई अभिस्वीकृति अनावेदिका से नहीं लिया गया

है। जबकि पैराग्राफ की विषयवस्तु शेष परिवाद की विषयवस्तु से संबंधित नहीं है, इसलिये कोई विशिष्ट उत्तर की आवश्यकता नहीं है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(v) की विषयवस्तु आधारहीन एवं तुच्छ है, इसलिये पूर्णतः अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि कई माँग नोट अनावेदिका को जारी किये गये थे, जिसे बकाया अनुरक्षण शुल्क के भुगतान को टालने के असद्भावपूर्ण आशय से उसके द्वारा नजरअंदाज की गई थी। यह भी विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि बकाया अनुरक्षण शुल्क का भुगतान नहीं हुआ है तथा अनावेदिका द्वारा विक्रय–विलेख में उल्लेखित पारस्परिक निर्णीत शर्तों के उल्लंघन में कृत्य किया गया है।

अनावेदिका द्वारा कथन किया गया है कि विक्रय–विलेख के अनुसार एकमत से अनुरक्षण शुल्क के निर्णय हेतु आधारिक सुविधा विकास अनुबंध निष्पदित करने के लिये आवेदक कर्तव्यबद्ध था, परन्तु अनुरक्षण शुल्क के नाम से वसूली करने के लिये उक्त अनुबंध जान–बूझकर आवेदक द्वारा नहीं किया गया है। आवेदक से संलग्न दस्तावेजों के अनुशीलन से यह प्रत्यक्ष है कि अनुरक्षण शुल्क के अभिनिश्चियन के लिये कोई शर्तें अथवा निर्बंधन नहीं है, जिससे यह भी समझने योग्य है कि अवैध माँग नोट मनमाना एवं एकतरफा गणना कर आवेदक द्वारा जारी किये गये हैं। इसके अतिरिक्त विक्रय विलेख के पेज–10 से यह प्रत्यक्ष है कि अनावेदिका द्वारा मिनी क्लब हाउस के लिये प्रवेश शुल्क हेतु 02 लाख रूपये, विद्युत शुल्क के लिये रूपये 17,000/–, शोधन निधि हेतु रूपये 25,000/– प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से अग्रिम अनुरक्षण शुल्क पूर्व ही निक्षेपित कर चुकी है, जो जी.एस.टी. सहित कुल रूपये 7,48,177/– होता है। इसके पश्चात् अनुरक्षण शुल्क के अभिनिश्चियन के लिये पृथक आधारिक सुविधा विकास अनुबंध निष्पादित करना आवेदक का दायित्व था, परन्तु आज तक निष्पादित नहीं किया गाय है, इस कारण से अनुरक्षण शुल्क में कोई निश्चितता नहीं है और आवेदक, अनावेदिका द्वारा वस्तुतः किये गये व्यय का ब्यौरा दिये बिना अनुरक्षण शुल्क के लिये मनमानी राशि वसूल कर रहा है। इस संबंध में उल्लेख करना आवश्यक है कि आवेदक द्वारा अनुरक्षण के संबंध में पृथक अनुबंध निष्पादित किये बिना रहवासियों से मनमानी राशि की मांग कर रहा है। ऊपर अभिकथन किया गया है, जो आवेदक द्वारा अपने पत्र दिनाँक 20.02.204 से रहवासी कल्याण संघ के समक्ष प्रस्तुत मांग भी अनुशीलन योग्य है। आवेदक के पत्र दिनाँक 20.02.2024 से संलग्न सूची से दर्शित होता है कि आवेदक द्वारा विभिन्न गृह–स्वामियों/भूखण्ड मालिकों से मनमाने रूप से अलग–अलग राशि की मांग किया गया है। कुछ भूखण्ड मालिकों द्वारा प्रतिमाह 600/– रूपये की मांग किया गया है। जबकि कुछ रहवासियो से एक महीन के लिये रूपये 10,000/– मांग किया गया है तथा दूसरों से रूपये 4,600/– एक माह के लिये मांग किया गया है। इस विसंगति एवं मनमाना रूप से दर्शित होता हे

कि आवेदक का आशय आबंटितियों से किसी तरह धन को जबदस्ती प्राप्त करने का है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(vi) की विषयवस्तु पूरी तरह मिथ्या एवं भ्रामक है, इसलिये अस्वीकार है। यह भी विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदिका द्वारा बिना किसी आधार एवं तर्क के प्रोजेक्ट के कुछ रहवासियों द्वारा गुमराह किया जा रहा है। यह भी अस्वीकार है कि उपरोक्त प्रोजेक्ट के रहवासीगण मौखिक रूप से आवेदक को कह रहे है कि वह संधारण शुल्क का भुगतान करने के लिये दायी है। अनावेदिका का कथन है कि आवेदक के स्वयं के अभिवचन से स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट के रहवासीगण संधारण शुल्क का औचित्य की याचना कर रहे हैं, जिसे आवेदक द्वारा प्रदान नहीं किया जा रहा है तथा संधारण शुल्क के बारे में स्पष्टीकरण देने से विरत रहने के कारण वर्तमान परिवाद आवेदक द्वारा अनावेदिका एवं अन्य रहवासियों से भारी एवं मनमाना संधारण शुल्क भुगतान करने को मजबूर करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। यदि आवेदक पृथक आधारिक सुविधा विकास अनुबंध निष्पादित किया होता, तो संधारण शुल्क के भुगतान के संबंध में कोई विवाद नहीं हुआ होता। अनावेदिका द्वारा अन्य दूसरे रहवासियों के साथ आवेदक से पूर्वकथित अनुबंध निष्पादित करने के लिये कई बार निवेदन किया गया था, परन्तु उनसे जबरन पैसा वसूलने के लिये आवेदक द्वारा जान–बूझकर उससे दूर भाग रहा है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(vii) की विषयवस्तु निरर्थक एवं भ्रामक है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया जाता है कि दिनाँक 01.05.2022 से अब तक अनावेदिका संधारण शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है। इस संबंध में अनावेदिका का कथन है कि विक्रय विलेख के अनुसार अनावेदिका द्वारा आवेदक से एक भूखण्ड क्रय किया गया था तथा उसके अनुशीलन मात्र से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा स्वतः वचन दिया गया है और अनावेदिका को प्रलोभित किया गया है कि वह संबंधित प्राधिकारी से बिना संनिर्माण अनुमति प्राप्त कर लेगा। जबकि भूखण्ड के क्रय के पश्चात् कोई ऐसी अनुमति उसके द्वारा प्राप्त नहीं की गई थी, इसलिये वह प्रक्रियाधीन है। अनावेदिका द्वारा स्वयं अपने खर्चे से लिया जा रहा है। अनावेदिका का कथन है कि सद्‌भावनापूर्ण विश्वास के अंतर्गत आवेदक आवश्यक अनुज्ञायें हो चुका है। अनावेदिका अपने भूखण्ड में संनिर्माण करना प्रारंभ कर दिया गया है और बाद में भारी व्यय के बाद उसकी जानकारी में आया है कि आवेदक द्वारा कोई अनुमति प्राप्त नहीं की गई है, इसलिये अपना संनिर्माण कार्य रोकना पड़ तथा अंतिम रूप में वह वर्ष 2022 में पूर्ण किया गया था। वर्ष 2022 में आवेदक द्वारा अनावेदिका से आवश्यक भवन अनुमति के शुल्कों को समायोजित करने का एवं संधारण शुल्क अवधारित करने का निवेदन किया गया है। क्योंकि उसके संनिर्माण में आवेदक के मिथ्या आश्वासनों के कारण विलंब हुआ है। आवेदक द्वारा अपनी स्वयं की गलती के लिये प्रतिकर देनक के स्थान पर अनावेदिका को अगणित संधारण शुल्कों का

भुगतान करने के लिये प्रताड़ित करना प्रारंभ कर दिया गया। आबंटितियों के मध्य संधारण शुल्क भुगतान के कोई तर्क आधार नहीं है। कुछ से एकमुश्त शुल्क लिया जा रहा है। जबकि कुछ को प्रति वर्गफीट की दर से भुगतान करने को आबद्ध किया गया है तथा कुछ को निश्चित संधारण शुल्क भुगतान करने को मजबूर किया गया है, इसलिये वास्तविक संधारण शुल्क अभिनिश्चित करने के लिये आवेदक को आधारिक विकास अनुबंध करना होगा। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(viii) की विषयवस्तु भ्रामक है, अतः अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदिका द्वारा संधारण राशि का भुगतान नहीं किया गया है, जिसके कारण आवेदक भारी वित्तीय दबाव में है तथा संधारण संकर्म उसके द्वारा किया जा रहा है। इस संबंध में कथन किया गया है कि एकतरफ तो आवेदक बिना किसी जवाबदेही के मनमाना एवं भारी संधारण शुल्क की याचना किया गया है, वहीं दूसरी तरफ कोई वास्तविक संधारण कार्य उसके द्वारा नहीं किया जा रहा है। अनावेदिका का कथन है कि प्रारंभ में आवेदक द्वारा अनावेदिका को एवं दूसरे रहवासियों को प्रलोभित किया गया था कि जलापूर्ति 24 घंटे रहेगी, जबकि आवेदक रहवासियों से अपने स्वयं के पैसो से एवं जोखिम में उपार जल टैंक लगवाने हेतु दबाव बना रहा है और यह कहते हुये कि जलापूर्ति उन्हें केवल सुबह एवं शाम को दो घंटों के लिये की जायेगी, जिससे यह स्वतः स्पष्ट हो जाता है कि समुचित संधारण लागू किये बिना आवेदक रहवासियों से भारी संधारण शुल्कों की याचना कर रहा है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(ix) एवं (x) की विषयवस्तु मिथ्या एवं निरर्थक है, इसलिये अस्वीकार है। यह विशेष रूप से अस्वीकार है कि अनावेदिका से अपना विधिक दायित्व निर्वाह करने के लिये निवेदन किया गया है, जिसका उसके द्वारा भुगतान नहीं किया गया है, जिस कारण से आवेदक वित्तीय दबाव में है तथा अपने स्वयं के धन से संधारण लागत देनी पड़ती है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(xi) की मिथ्या एवं निरर्थक है, इसलिये अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदिका द्वारा संधारण शुल्क का भुगतान करने में असफल हुई है और उससे वसूली की जा रही है। अनावेदिका का कथन है कि अनावेदिका अपना संधारण शुल्क सदैव समय में भुगतान किया गया है, परन्तु आवेदक के गलत कार्य के कारण उसने संनिर्माण की नगरीय अनुज्ञा की लागत में समायोजित करने का निवेदन किया गया तथा उचित पृथक अनुबंध निष्पादित करने को कहा गया था। विक्रय विलेख में उल्लेखित है, जिसे आवेदक द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(xii) की विषयवस्तु मिथ्या है, अतः अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि अनावेदिका द्वारा संधारण शुल्क का भुगतान करने के लिये दायी है तथा इस पैरा में उल्लेखित किया गया है। इस पैरा की विषयवस्तु के अनुशीलन से स्पष्ट है कि इस पैरा में उल्लेखित संधारण शुल्क का विक्रय विलेख में नहीं दिया गया है, न ही

इस प्रमाण का कोई अनुबंध आवेदक द्वारा निष्पादित किया गया है, इस प्रकार मनमाना एवं आधारहीन गणना अभिलेख में लाई गई है, इसलिये इस पैरा में उल्लेखित राशि मनमाना होने से आवेदक प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनावेदिका द्वारा आवेदन की कंडिका–5(xiii) (xiv) एवं (xv) की विषयवस्तु मिथ्या है, इसलिये अस्वीकार है। यह विशिष्ट रूप से अस्वीकार है कि आवेदक को बहुत आर्थिक हानि हुई है तथा मानसिक पीड़ा हुई है। यह भी अस्वीकार है कि अनावेदिका द्वारा जान–बूझकर संधारण राशि का भुगतान नहीं किया गया है और आवेदक द्वारा रूपये 01 लाख की क्षतिपूर्ति का अधिकारी है। इस संबंध में अनावेदिका का कथन है कि आवेदक स्वतः नियम के उपबंधों का उल्लंघन किया गया है। क्योंकि संधारण शुल्क के लेखा हेतु कोई औपचारिक दस्तावेज आवेदक द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है तथा इसके अभाव में आवेदक को अनावेदिका से भारी संधारण शुल्क हेतु प्रताड़ित करने के लिये अनुमति नहीं की जा सकती है। अनावेदिका द्वारा कथन किया गया है कि आवेदक स्वतः अनाावेदिका को क्षतिपूर्ति भुगतान करने हेतु दायी है। क्योंकि आवश्यक विला की अनुमति प्राप्त होने के मिथ्या आश्वासन के आधार पर भूखण्ड अनावेदिका को विक्रय किया गया है, ऐसे सद्‌भाविक विश्वास पर अनावेदिका ने अपना संनिर्माण प्रारंभ कर दिया गया है। इसके पश्चात् जब उसे इसकी जानकारी हुई, उसने नियमितीकरण के लिये आवेदन किया गया। विला संनिर्माण की अनुमति के होने के संबंध में मिथ्या वचन आवेदक के संलग्न से स्पष्ट है। अनावेदिका का कथन है कि संलग्न आर/2 के अनुसार यह प्रत्यक्ष है कि आवेदक स्वयं 600 रूपये प्रतिमाह खुले भूखण्डों के संधारण हेतु पर्याप्त मानता है। चूँकि अनावेदिका के मकान का संनिर्माण जनवरी, 2022 में पूर्ण हुआ था, इसलिये अनावेदिका से विक्रय विलेख का निष्पादन दिनाँक से उसके मकान संनिर्माण पूरा होने तक 600 रूपये प्रतिमाह की दर से संधारण शुल्क भुगतान कराया जा सकता है। चूँकि अनावेदिका अग्रिम संधारण के रूप में जी.एस.टी. सहित रूपये 7,48,177/– का भुगतान कर चुकी है। इससे प्रतीत होता है कि उसकी तरफ से संधारण के रूप में आवेदक को दये कोई राशि बकाया नहीं है। अनावेदिका का कथन है कि अधिनियम की धारा–11(4)(घ) समादेशित करती है कि संप्रवर्तक रहवासियों के संघ द्वारा संधारण किये जाने तक युक्तियुक्त लागत पर प्रोजेक्ट को संधारित करने हेतु दायी है। इस संबंध में आवेदक की भूखण्डों तथा विला दोनों के लिये वहीं संधारण शुल्क की मांग अनुचित है और अस्वीकार की जानी चाहिये। इसके अतिरिक्त अनावेदिका का कथन है कि स्वतः अधिनियम के अनुसार आवेदक से संधारण शुल्कों के लिये उचित अंकेक्षित पुस्तिकाये तथा संधारण हेतु उचित लागत और उसके संबंध में पारदर्शित बनाये रखने की अपेक्षा है। परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्राधिकरण से न केवल अत्यधिक संधारण शुल्कों की मांग कर रहा है, बल्कि प्राधिकरण तथा आबंटितियों को संधारण लागत

एवं गणना के संबंध में अंधेरे में रखा गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन को लागत सहित खारिज करने का अनुरोध किया गया है। विला का संनिर्माण, अनुज्ञा प्राप्त करने में मिथ्या आश्वासन तथा स्वयं के ब्रोशर के उल्लंघन हेतु रूपये 01 लाख क्षतिपूर्ति का भुगतान करने हेतु आवेदक को निर्देशित 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 प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
   2. क्या आवेदक का आवेदन समय–सीमा के भीतर है?
   3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार** :– ''आनंदम वर्ल्ड सिटी'' एक भू–संपदा परियोजना है जिसका आवेदक संप्रवर्तक है। उक्त भू–संपदा प्रोजेक्ट में ईकाई सी–24, सी–31 क्रय करते हुए अनावेदिका आबंटिती है, दोनों पक्ष के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अनावेदिका के विरूद्ध अधिनियम की धारा–31 एवं नियम–35 के अधीन अनुरक्षण प्रभार दिनाँक 01.05.2022 से 31.03.2025 तक नहीं दिए जाने को लेकर प्राधिकरण के समक्ष आवेदक को प्राधिकरण द्वारा अनुरक्षण प्रभार का भुगतान अनावेदिका से मय ब्याज एवं मय जी.एस.टी. किए जाने हेतु निर्देश पारित करने के लिए परिवाद प्रस्तुत किया गया है, चूँकि आवेदनानुसार अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं किए जाने को लेकर उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधानों को लेकर विवाद की स्थिति है, अस्तु प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की पात्रता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा दिनाँक 01.05.2022 से दिनाँक 31.03.2025 तक अनुरक्षण प्रभार की भुगतान के लिए आवेदन दिनाँक 03.03.2025 को प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय–सीमा के तीन वर्ष के भीतर आवेदन है, अतः कालसीमा बाह्य होने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार** :– आवेदक द्वारा आवेदन किया गया है कि अनावेदिका द्वारा दिनाँक 01.03.2022 से अनुरक्षण प्रभार का भुगतान नहीं किया जा रहा है, जिसके लिए आवेदक द्वारा अनावेदिका से कई बार मौखिक एवं माँग पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया है। अनुरक्षण प्रभार भुगतान

करने हेतु अनावेदिका विधिक रूप से उत्तरदायी है, अधिनियम की धारा–19(6) के अधीन अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने की जिम्मेदारी अनावेदिका की है। आवेदक द्वारा माँग पत्र दिनाँक 31.01.2022, 15.06.2023, 09.02.2024, 11.11.2024 एवं 27.01.2025 द्वारा दिनाँक 01.01.2023 से 31.03.2025 तक बकाया संधारण प्रभार 3,79,960/– रूपये मय जी.एस.टी. भुगतान करने हेतु अनावेदिका से अनुरोध किया गया। आबंटितियों के संगम में 4,600/– रूपये मासिक अनुरक्षण प्रभार भुगतान किए जाने की सहमति हुई है, जिसके आधार पर अनुरक्षण प्रभार की माँग की जा रही है।

अनावेदिका द्वारा जवाब एवं तर्क प्रस्तुत किया गया है, चूँकि आवेदक द्वारा 10 वर्ष के विलंब के उपरांत भी अनुबंध के अधीन कई सुविधाएँ उपलब्ध नहीं कराई गई है, अतः आवेदक की मॉग मिथ्या है, अनावेदिका द्वारा अनुरक्षण राशि का भुगतान किया गया है, विक्रय विलेख में उल्लेखित है कि मिनी क्लब हाउस के लिये प्रवेश शुल्क हेतु 02 लाख रूपये, विद्युत शुल्क के लिये रूपये 17,000/–, शोधन निधि हेतु रूपये 25,000/– प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से पूर्व में ही अनावेदिका द्वारा जमा की जा चुकी है, जो कि कुल जी.एस.टी. सहित 7,48,177/– रूपये होता है, इसके उपरांत भी अनुरक्षण शुल्क की माँग करना न्यायोचित नहीं है, बिना व्यय का ब्यौरा दिए अनुरक्षण प्रभार की मनमानी वसूली की जा रही है, अलग–अलग आबंटितियों से अलग–अलग अनुरक्षण प्रभार की माँग की जा रही है, किसी से 4,600/– रूपये महीना एवं किसी से 10,000/– रूपये अनुरक्षण प्रभार की माँग की जा रही है, अतः अनावेदिका से अनुरक्षण प्रभार की माँग करना उचित नहीं है। आबंटितियों द्वारा स्वयं के व्यय से जलापूर्ति की व्यवस्था की जा रही है। अनावेदिका का उपर्युक्त तर्क ग्राहय एवं स्वीकार योग्य नहीं है, यदि कतिपय सुविधाएँ उपलब्ध संप्रवर्तक द्वारा नहीं कराई गई है, उसके संबंध में अनावेदिका प्राधिकरण के समक्ष पृथक से अनुतोष की माँग करते हुए अधिनियम की धारा–31 के अधीन आवेदन कर सकती है। किंतु इसका तात्पर्य यह कतई नहीं है कि अधिनियम की धारा–19(6) के अधीन अनावेदिका अनुरक्षण प्रभार के दायित्व से मुक्त हो जाती है। मनमाने ढंग से अलग–अलग आबंटितियों से अनुरक्षण प्रभार वसूली के संबंध में भी पृथक से आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकता है। अधिनियम की धारा–17 के अधीन आबंटितियों के एसोसिएशन का गठन आवश्यक है एवं एसोसिएशन के द्वारा अनुरक्षण एवं सामान्य क्षेत्र के स्वत्व का हस्तांतरण प्राप्त किया जाना है। आबंटितियों के संगम का सदस्य होना प्रत्येक आबंटिती के लिए अधिनियम के प्रावधान के अधीन अज्ञापक प्रावधान है। आबंटितियों के संगम के द्वारा अनुरक्षण दायित्व प्राप्त करते हुए युक्तियुक्त अनुरक्षण प्रभार निश्चित किया जा सकता है। किंतु जब तक आबंटितियों के संगम को

हस्तारंतरण नही होता है। अनुरक्षण का दायित्व संप्रवर्तक का है और संप्रवर्तक द्वारा अनुरक्षण प्रभार निर्धारित कर आबंटितयों से भुगतान प्राप्त करने की अधिकारिता है। यह भी तर्क एवं जवाब स्वीकार्य योग्य नहीं है कि मिनी क्लब हाउस के लिये प्रवेश शुल्क हेतु 02 लाख रूपये, विद्युत शुल्क के लिये रूपये 17,000/–, शोधन निधि हेतु रूपये 25,000/– प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से अनुरक्षण शुल्क अनावेदिका द्वारा पूर्व में ही जमा किया जा चुका है। जवाब से ही स्पष्ट है कि उक्त राशि विभिन्न विकास मदों के लिए अनावेदिका द्वारा आवेदक को भुगतान किया गया है, इसे अनुरक्षण प्रभार माना जाना उचित नहीं है। अनावेदिका का यह तर्क की मकान का सन्निर्माण जनवरी, 2022 में पूर्ण हुआ, इसलिये अनावेदिका से विक्रय–विलेख निष्पादन से मकान सन्निर्माण पूर्ण होने तक 06 माह तक संधारण शुल्क का भुगतान कराया जा सकता है। इस संबंध में आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है कि आवेदक द्वारा अनुरक्षण प्रभार की माँग दिनाँक 01.05.2022 के पश्चात् से ही की जा रही है, इसकी पूर्व समय के लिए अनुरक्षण राशि की माँग के संबंध में आवेदन नहीं है। इस संदर्भ में आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क ग्राहय योग्य है। अधिनियम की धारा–19(6) के अधीन अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने का दायित्व अनावेदिका का है, उनके द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है कि जनवरी, 2022 में पूर्ण किया गया। अतः आवेदक मई, 2022 से 31.03.2025 तक के लिए अनुरक्षण प्रभार मय जी.एस.टी. एवं मय ब्याज भुगतान प्राप्त करने की पात्रता रखता है। आवेदक संधारण मद में किए गए व्यय का ब्यौरा आवेदिका को समय–समय पर प्रेषित करें।

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

1. अनावेदिका, आवेदक को अनुरक्षण प्रभार अवधि दिनाँक 01.05.2022 से दिनाँक 31.03.2025 तक के लिए देय राशि 4,600/– रूपये प्रतिमाह के मान से 35 माह के लिए दो इकाई हेतु 3,22,000/– रूपये मय जी.एस.टी. का भुगतान 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।
2. देय अनुरक्षण प्रभार राशि 3,22,000/– रूपये पर 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 औसत अवधि 17.5 माह हेतु 52,124/–रूपये ब्याज आवेदक को 45 दिवस के भीतर भुगतान करें।

सही/–	सही/–
(धनंजय देवांगन)	(संजय शुक्ला)
सदस्य	अध्यक्ष