छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 348 **प्रकरण क्रमांक– M-ALL-2025-02976**

आवेदक : सालासार ग्रीन्स रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी, द्वारा–अधिकृत सचिव, पता–रिंग रोड नं.–01, सरोना वार्ड नं.–70, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री नारायण दास मोटवानी, पिता–श्री बी.ए. मोटवानी, पता–विला नं.–01, सालासार ग्रीन्स, रिंग रोड नं.–01, सरोना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट –''सालासार ग्रीन्स'' पता–सरोना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
13/10/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा विधिक प्रतिनिधि श्री ओम कुकरेजा उपस्थित। – आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन भू–संपदा प्रोजेक्ट सालासर ग्रीन्स के आबंटिती के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। कि आवेदक भू–संपदा प्रोजेक्ट सालासर ग्रीन्स के रहवासियों की विधि के अधीन पंजीकृत समिती है, आबंटिती समिती के उपविधि के अंतर्गत समिती के सदस्य है। वार्षिक सामान्य सभा में लिए गए निर्णय अनुसार अनुरक्षण प्रभार नहीं दिया जा रहा है, जिससे व्यथित होकर आवेदक द्वारा अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है। – प्रकरण में प्रकरण की ग्राहयता पर आवेदक का तर्क सुना गया। – आवेदक का तर्क है कि अधिनियम की धारा–31 में रहवासियों की सहकारी समिती के द्वारा परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है, धारा के परंतुक में इसका स्पष्ट उल्लेख है, अधिनियम की धारा–19 के अधीन उपधारा 06 में आबंटिती का कर्तव्य है, कि वह अनुरक्षण प्रभार का भुगतान करें। अधिनियम की धारा–17 के अधीन आवेदक समिती को अनुरक्षण का हस्तांतरण किया जा चुका है, अतः अधिनियम की धारा–19 के अंतर्गत अनावेदक आबंटिती को आवेदक समिति को अनुरक्षण प्रभार भुगतान करने में जिसका उल्लंघन किए जाने पर आवेदक को अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत करने का अधिनियम के अधीन अधिकार है, जिसका प्रयोग किया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 348 **प्रकरण क्रमांक– M-ALL-2025-02976**

आवेदक : सालासार ग्रीन्स रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी, द्वारा–अधिकृत सचिव, पता–रिंग रोड नं.–01, सरोना वार्ड नं.–70, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री नारायण दास मोटवानी, पिता–श्री बी.ए. मोटवानी, पता–विला नं.–01, सालासार ग्रीन्स, रिंग रोड नं.–01, सरोना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट –''सालासार ग्रीन्स'' पता–सरोना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	– प्राधिकरण के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है, कि रहवासियों की सहकारी समिति एवं उसके सदस्य के मध्य क्या अधिनियम के प्रावधान के अंतर्गत विवाद निराकरण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को है? अधिनियम की धारा–31 का उद्धरण निम्नानुसार है :– प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाइल किया जाना–(1)कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता के विरूद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद फाईल कर सकेगा। स्पष्टीकरण–इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, 'व्यक्ति' के अंतर्गत आबंटियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है। (2)उपधारा(1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विहित की जाए। अधिनियम की धारा–19 की उपधारा–6 का उद्धरण निम्नानुसार हैः– 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 348 **प्रकरण क्रमांक– M-ALL-2025-02976**

आवेदक : सालासार ग्रीन्स रेसीडेन्ट्स वेलफेयर सोसायटी, द्वारा–अधिकृत सचिव, पता–रिंग रोड नं.–01, सरोना वार्ड नं.–70, जिला–रायपुर (छ.ग.) विरूद्ध श्री नारायण दास मोटवानी, पिता–श्री बी.ए. मोटवानी, पता–विला नं.–01, सालासार ग्रीन्स, रिंग रोड नं.–01, सरोना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट –''सालासार ग्रीन्स'' पता–सरोना, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा। – आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–17 के अधीन हक का अंतरण संबंधी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। जिससे यह माना जाए, कि अधिनियम की धारा–17 के अधीन हक का अंतरण के पश्चात् अधिनियम की धारा–19(6) के अधीन अनुरक्षण प्रभार प्राप्त करने का दायित्व रहवासियों की सहकारी समिति को हस्तांतरित हो गया है। – आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–04(iii) में यह उल्लेख किया गया है, कि समिति की उपविधि के अधीन अनावेदक समिती का सदस्य है, आवेदन की कंडिका–04(vi) में यह उल्लेख किया गया है, कि समिति की वार्षिक सामान्य सभा में अनुरक्षण प्रभार भुगतान नहीं किए जाने के मुद्दे पर विचार किया गया। यह उल्लेखनीय है कि समिति की उपविधि एवं सामान्य सभा के कार्यवृत्त पर विचारण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन में कहीं भी यह उल्लेख नहीं किया गया है कि आवेदक एवं अनावेदक के मध्य अधिनियम के किस प्रावधान का उल्लंघन हुआ है एवं अधिनियम के किस प्रावधान के अधीन आवेदक राहत प्राप्त करने का अधिकारी है। अस्तु प्राधिकरण का यह अभिमत है कि सहकारी समिति के उपविधि के अधीन किसी विवाद का निराकरण प्राधिकरण का विचारण विषय नहीं है। अतः आवेदक का आवेदन निरस्त किया जाता है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	