

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेण्ड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरूद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28 / 06 / 2024	<p>- प्रकरण प्रस्तुत।</p> <p>- आवेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री पुष्कर भण्डारकर उपस्थित।</p> <p>- अनावेदक द्वारा विद्वान अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित।</p> <p>- आवेदक प्रमोटर द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि आवेदक द्वारा भू-संपदा परियोजना सिटी हार्ट कैलाशपुरी विकसित की गई है, जो कि रेरा में पंजीकृत है, जिसका पंजीयन क्रमांक-PCGRERA291018000031 है। अनावेदक उक्त भू-संपदा के आबंटितियों की सहकारी समिति है।</p> <p>आवेदक की शिकायत है कि आवेदक सिटी हार्ट, कैलाशपुरी, फेस-1 जो कि खसरा नंबर-1902/3 (नया खसरा नंबर-1902/21, 1902/22) क्षेत्रफल-43,587 वर्गफीट का संप्रवर्तक है एवं उसके पास खसरा नंबर-1902/19, 1902/20, 1902/76 व 1902/77 क्षेत्रफल 38,128 वर्गफीट कैलाशपुरी रेसीडेसी, फेस-2 विकसित करने का भविष्य की योजना है। आवेदक द्वारा फेस-2 का कार्य प्रारंभ करने जा रहा है एवं निर्माण कार्य प्रारंभ किया गया है, किंतु अनावेदक समिति द्वारा फेस-2 के कार्यों में व्यवधान उत्पन्न किया जा रहा है, जबकि फेस-2 के लिये नगर एवं ग्राम निवेश द्वारा अभिन्यास स्वीकृत किया गया है व फेस-2 के लिये फेस-1 से पहुँच मार्ग दिया गया है, फेस-2 के निर्माण के लिये आवेदक द्वारा उक्त पहुँच मार्ग का उपयोग किया जा सकता है, आवेदक एवं आबंटितियों के मध्य निष्पादित संप्रेषण विलेख (हस्तांतरण विलेख) में इस तथ्य का उल्लेख है और इससे समस्त आबंटिती</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेण्ड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरुद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>आबद्ध है, जिसका उल्लंघन आबंटितियों की समिती द्वारा नहीं किया जा सकता है, जिसके प्रति उसके सदस्य आबद्ध है, आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई, कि अनावेदक सहकारी समिती और उनके पदाधिकारियों के विरुद्ध व्यवधान/बाधा उत्पन्न नहीं करने हेतु प्राधिकरण द्वारा स्थाई निषेधाज्ञा जारी की जाए व आवेदक को भू-संपदा परियोजना का अनुरक्षण प्रभार 17,49,400/- रुपये अनावेदक से दिलवाई जाए।</p> <p>अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिसमें आवेदन के तथ्यों को अस्वीकार किया गया। अनावेदक की प्रारंभिक आपत्ति है, कि कैलाश विहार रेसीडेसी फेस-2 रेरा में पंजीकृत भू-संपदा परियोजना नहीं है, न ही प्रचलित परियोजना है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-03 के अधीन अधिकृत पंजीकरण नहीं होने के कारण उक्त परियोजना के वाद बिंदुओं पर विचारण का क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है, कैलाशपुरी फेस-2 परियोजना कैलाश विहार रेसीडेसी फेस-1 से किसी प्रकार संबधित नहीं है, इसका स्वीकृत अभिन्यास भिन्न है। दोनों प्रोजेक्ट में कोई अंतरसंबंध नहीं है, अतः प्रकरण प्रचलन योग्य नहीं है। कैलाश विहार रेसीडेसी फेस-2 के अनावेदकगण आबंटिती नहीं है और न ही उनका कोई संगम है, अतः कैलाश विहार रेसीडेसी के संप्रवर्तक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध कोई परिवाद प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जा सकता, प्राधिकरण को सुखाचार संबंधी कोई निषेधाज्ञा जारी करने का कोई अधिकार नहीं है, यह सिविल न्यायालय से संबधित है। अनुरक्षण प्रभार वसूली के लिये अनावेदक समिती के विरुद्ध आवेदक द्वारा वाद अधिनियम के प्रावधानों के अधीन नहीं लाया जा सकता, सिटी हार्ट कैलाशपुरी</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेण्ड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरुद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>परियोजना प्रक्षेपित करने के कई वर्ष बाद संप्रवर्तक द्वारा भू-संपदा परियोजना से सटे हुए भूमि को क्रय कर लिया गया एवं भू-संपदा अप्रोच रोड का उपयोग करना चाह रहा है, जिसके प्रति अनावेदक समिती को आपत्ति है, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-17 के प्रावधानों के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार प्राधिकरण को नहीं है।</p> <p>उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक का तर्क सुना गया।</p> <p>भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 का उद्धरण निम्नानुसार है, "(1) कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास परिवाद फाईल कर सकेगा। "स्पष्टीकरण-इस उप-धारा 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) उप-धारा(1) के अधीन परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो (विहित) की जाए।" उक्त उद्धरण से स्पष्ट है, कि किसी व्यथित व्यक्ति द्वारा संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किय जा सकता है, उक्त उद्धरण में आबंटितियों के संगम या रजिस्ट्रीकृत समिती के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत करने का उल्लेख नहीं है, यद्यपि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-17 में प्रावधान है, कि आबंटितियों के संगम के पक्ष में हस्तांतरण विलेख संप्रवर्तक द्वारा निष्पादित किया जाएगा, किंतु यह प्रावधान सामान्य क्षेत्र के हस्तांतरण के संदर्भ में है, आवेदक</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेंड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरुद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>का परिवाद अनावेदक के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा जारी करने के संबंध में है, अस्तु स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक के विरुद्ध प्रस्तुत परिवाद भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा-31 के अधीन विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है।</p> <p>आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण के प्रकरण क्रमांक M-PRO-2021-01616 में पारित आदेश दिनांक 24.05.2022 मेसर्स श्री कृष्णा कॉलोनाईजर विरुद्ध श्री कृष्णा नगर रेसीडेंट्स एसोसिएशन एवं अन्य में उल्लेखित माननीय सर्वोच्च न्यायालय के प्रकरण एस. कुमार विरुद्ध एस. रामालिंगम (2020) एससीसी 553 में प्रतिपादित निम्नलिखित सिद्धांत का भी उल्लेख किया है:-</p> <p>"Since there is specific mention of easement rights reserved for defendant 2 which recital (of sale deed) is supported by a strip of land 16 ft. wide in the layout plan which is part of the sale deed, which provides access to the plot of land purchased by defendants and also to the plaintiff. Once the land has been sold with the right of access through the land adjoining the property sold, such right could not thereafter be exclusively conferred to the plaintiff in the sale deed dated 31.05.1988(Subsequent sale deed).....</p> <p>The appellants have been granted right to use passage in the sale deed. Thus it is not easement of necessity being claimed by the appellants. It is right granted to Defendant 2 in the sale deed therefore, such right will not extinguish in terms of section 41 of the Easements Act, 1882." उपर्युक्त न्याय दृष्टांत एवं प्राधिकरण द्वारा उपर्युक्त प्रकरण में पारित आदेश के आधार पर आवेदक के विद्वान अभिभाषक का तर्क है, कि</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेंड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरूद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>आबंटिती एवं मेसर्स फ्रेंड्स कन्स्ट्रक्शन के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख जिसे आवेदक द्वारा हस्तांतरण विलेख कहा गया है, कि कांडिका-12, 13 एवं 15 जिसका उद्धरण निम्नानुसार है:- (12) यह कि क्रेता स्वीकार करता है कि उसने उक्त फ्लैट (आर.एस. 302) का पजेशन प्राप्त कर लिया है एवं विक्रेता द्वारा उक्त फ्लैट (आर.एस. 302) को छोड़कर अन्य संबंधित भवन/फ्लैट/भूमि में किसी प्रकार का निर्माण अथवा उपयोग/उपभोग कार्य किये जाने पर कभी भी, किसी भी प्रकार का व्यवधान/आपत्ति क्रेता नहीं करेगा। (13) यह कि क्रेता स्वीकार करता है कि विक्रयशुदा फ्लैट के अंतिम मंजिल की छत, विक्रेता के स्वामित्व की रहेगी उस पर क्रेता का कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होगा, छत पर निर्माण करने उसका उपयोग-उपभोग करने एवं विक्रय करने का अधिकार विक्रेता को रहेगा, भवन के अंतिम मंजिल की छत तथा उसके किसी भी भाग का किसी प्रकार से उपयोग करने की अनुमति क्रेता को नहीं होगी। (15) यह कि क्रेता स्वीकार करता है, कि वह उक्त फ्लैट के बाहरी दीवाल में कोई तोड़फोड़ या रंगरोगन में रद्दोबदल नहीं करेगा एवं बाहरी दीवाल में होर्डिंग्स आदि नहीं लगवायेगा। साथ ही ऐसा कोई भी निर्माण कार्य नहीं करेगा जिससे कॉम्प्लेक्स के बाहर की डिजाईन की एकरूपता, सुंदरता एवं आंतरिक सुरक्षा के लाभ लेने से अन्य रहवासी प्रभावित हो। यह कि क्रेता स्वीकार करता है कि क्रेता विक्रयशुदा फ्लैट के आने जाने के रास्ते सीढ़ी बरामदा एवं सर्वसामान्य सुविधा हेतु छोड़ी गई स्थान का उपयोग करेगा परंतु इस पर किसी भी प्रकार स्थायी/अस्थायी प्रकृति का निर्माण/सामान्य /जूते के रेक आदि नहीं रखेगा, जिससे अन्य रहवासियों को किसी भी प्रकार की आपत्ति हो। यह कि क्रेता स्वीकार करता है कि वह विक्रेता के नाम की जमीन खसरा नंबर-1902/9, 20 76, 77</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेण्ड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरूद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>जो खसरा नंबर-1902/21,22 के पीछे स्थित है, इसमें आने-जाने व विक्रेता द्वारा निर्माण करने में पूर्ण सहमति है एवं कभी भी किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं करेगा।</p> <p>विक्रय-विलेख की यह शर्तें आबंटिती एवं समिति के मध्य है, आबंटितियों के संगम के साथ नहीं है, छत, सीढ़ी, बरामदा, जूते का रेक इत्यादि के संबंध में दीवाल में कोई तोड़ फोड़, रंगरोगन या होडिंग्स लगाये जाने के संबंध में यह परिवाद नहीं है, अतः आवेदक पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत के तथ्य इस प्रकरण के तथ्य से भिन्न है। माननीय उच्चतम न्यायलय द्वारा पारित तथा 'In the matter of Pioneer Urban Land and Infrastructure Limited V/s Govindam Raghavan (2019) 5 SCC 725, Hon'ble Supreme Court observe in paragraph no. 6.7 and 7 which reads as under-</p> <p>'6.7. A term of a contract will not be final and binding if it is shown that the flat purchasers had no option but to sign on the dotted line, on a contract framed by the builder. The contractual terms of the agreement dated 08.05.2012 are Ex-facie one sided, unfair, and unreasonable. The incorporation of such one-sided clauses in an agreement constitutes an unfair trade practice as per section 2(r) of the Consumer Protections Act, 1986 since it adopts unfair methods or practices for the purpose of selling the flats by the builder.'</p> <p>7. In view of the above discussion, we have no hesitation in holding that the terms of the apartments buyer's agreement dated 08.05.2012 where wholly one sided and unfair to the respondents-Flat Purchaser. The Appellant/Builder could not seek to bind the respondent with such one-sided contractual</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेंड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरूद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>terms तथा Wg. Cdr Ariful Rahman Khan V/s DLF Southern Home Pvt. Ltd. Reported in 2020 SCC online, 667 Hon'ble Supreme Court laid down the following judicial precedent that the term of the agreement authored by the developer does not maintain a level platform between the Developer and the house purchaser. The stringent terms imposed on the house purchaser are not in consonance with the obligation of the developer to meet the time lines for construction and handing over possession, and do not reflect an even bargain. The failure of the developers to comply with the contractual obligation to provide that house with the contractually stipulated period, would amount to a deficiency of services.</p> <p>भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा-23 का प्रावधान कहता है कि 'What consideration and objects are lawful, and what are not, it says that the consideration or object of an agreement is lawful, unless, it is forbidden by law; or is of such a nature that, if permitted, it would defeat the provisions of any law; or is, fraudulent; or involves or implies, injury to the person or property of another; or the Court regards it as immoral, or opposed to public policy. In each of these cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every Agreement of which the object or consideration is unlawful is void to the extent it is 'opposed to public policy.' इस प्रकार यह स्पष्ट है कि एकतरफा विक्रय-विलेख की कतिपय शर्तें अधिनियम के स्पष्ट प्रावधान के ऊपर वरीयता प्राप्त नहीं करता है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन में मार्ग दिलाये जाने हेतु आवेदन किया गया है, मार्ग का सुखाचार के लिये प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार नहीं है। उचित फोरम में आवेदक द्वारा इस संबंध में अनुतोष की मांग की जा सकती है।</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेंड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरूद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा माननीय छत्तीसगढ़ भू-संपदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील प्रकरण क्रमांक-155/2023 में पारित आदेश दिनांक 20.09.2023 के आदेश की प्रति अवलोकनार्थ प्रस्तुत की गई जिसके हेड नोट का उद्धरण निम्नानुसार है:-(1) The adjudicating officer can exercise the delegated powers delegated under section 81 of the Act 2016 until they resumed by the RERA. (2) The delegated powers delegated under Section 81 of the Act 2016 to the Adjudicating Officer automatically do not cease on account of retirement of the Chairman and Member of the RERA. (3) The functions and duties of the promoter of a project mentioned in Chapter III of the Act 2016 are towards the allottee of the same project. (4) Similarly, the rights of the allottee of a project envisaged in Chapter-IV of the Act 2016 are available against the promoter of same project and an allottee of a project is bound to perform the duties mentioned in chapter IV of the Act 2016 towards the promoter same project. (5) If a promoter of a project violates or contravenes of the provisions of the Act 2016 or of Chhattisgarh Real Estate (Regulation and Development) Rule 2017 (here in after called as Rules 2017), and regulations made there under, in his project, then the allottee of same project may file complaint against such promoter under Section 31(1) of the Act 2016. But, the allottee of another project cannot file complaint against such promoter under Section 31(1) of the Act 2016. In other words if the promoter of a project violates or contravenes of the provisions of the Act 2016 or Rule 2017 and regulations made there under, in another project, then the allottee of another project may not file the complaint under Section</p>	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक-02

प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02137

आवेदक :- श्री निलेश अग्रवाल, पिता-श्री कपिल नारायण अग्रवाल, प्रोपराईटर-मेसर्स फ्रेंड्स कन्स्ट्रक्शन, पता-सी-101, 102, कैलाश विहार, कैलाशपुरी सिटी हार्ट अपार्टमेंट, जिला-रायपुर विरूद्ध कैलाश विहार रेसीडेन्सियल को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी मर्या. द्वारा-अध्यक्ष श्री अशोक जैन, पता-कैलाश विहार, कैलाशपुरी, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट - "कैलाश विहार", पता-कैलाश विहार, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	<p>31(1) of the Act 2016 against that promoter. Meaning thereby that there should be proximity between aforesaid violation or contravention in a project and the promoter of the same project. (6) If an allottee of a project violates or contravenes of the provisions of the Act 2016 or Rule 2017, and regulations made there under, in his project, then the promoter of same project may file complaint against such allottee under section 31(1) of the Act 2016. But, the promoter of another project cannot file complaint against such allottee under Section 31(1) of the Act 2016 against that allottee. In other words if the Allottee of a project violates or contravenes of the provisions of the Act 2016 or Rule 2017 and regulation made there under, in another project, the the allotteeof another project may not file the complaint under Section 31(1) of the Act 2016 against the allottee. Meaning thereby that there should be proximity between aforesaid violation or contravention in a project and the allottee of the same project.</p> <p>उपर्युक्त विवेचना पश्चात् प्राधिकरण का अभिमत है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के प्रावधान के अनुसार प्रस्तुत न्याय दृष्टांत के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में नहीं है। अतः अनावेदक की आपत्ति स्वीकार करते हुए आवेदन नस्तीबद्ध किया जाता है।</p> <p style="text-align: center;">सही / - (धनंजय देवांगन) सदस्य</p> <p style="text-align: center;">सही / - (संजय शुक्ला) अध्यक्ष</p>	