छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 361 प्रकरण क्रमांक –SM-URP-2025-02990

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशीर्वाद आवासीय सहकारी समिति, भागीदार– श्री विजय कुमार प्रीतवानी, पता–पुराना हाईकोर्ट के समीप, जिला–बिलासपुर(छ.ग.)

प्रोजेक्ट ''आशीर्वाद कॉलोनी'' पता–जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
02/07/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता सिद्धार्थ तिवारी उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक अनुसार मेसर्स आशीर्वाद वैली आवासीय सहकारी समिति, भागीदार श्री विजय कुमार प्रीतवानी एवं श्री रवि प्रीतवानी, पता–पुराना हाईकोर्ट के पास, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा भूमि का अवैध उपविभाजन किया जा रहा है। भू–सपंदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 प्रावधानानुसार रेरा में पंजीयन किये बिना किसी भू–खण्ड, अपार्टमेंट या भवन आदि को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। रजिस्ट्रार, छ.ग. द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–3 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–59 के अंतर्गत अनोवदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 06.08.2025 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 07.02.2026 को जारी नोटिस में आशीर्वाद वैली आवासीय सहकारी समिति को संबोधित है, परन्तु इसमें आशीर्वाद बिल्डकॉन के साझेदारों, श्री विजय प्रीतवानी	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	और श्री रवि प्रीतवानी के नाम उल्लेखित है। आशीर्वाद बिल्डकॉन छत्तीसगढ़ के बिलासपुर में रामा वैली के सामने, हाई कोर्ट रोड पर स्थित आशीर्वाद वैली आवासीय आवास परियोजना का प्रवर्तक है। उक्त तथ्य प्राधिकरण के संज्ञान में लाया गया था और आशीर्वाद बिल्डकॉन के साझेदारों की ओर से उपस्थिति दर्ज कराई गई थी, परन्तु आज तक आशीर्वाद बिल्डकॉन को न तो नोटिस दिया गया है और न ही कार्यवाही में पक्षकार बनाया गया है। केवल इसी आधार पर मेसर्स आशीर्वाद बिल्डकॉन के साझेदारों के विरूद्ध वर्तमान याचिका खारिज किये जाने योग्य है, क्योंकि फर्म को कार्यवाही में पक्षकार नहीं बनाया गया है, इसलिये प्रवर्तक फर्म के विरूद्ध कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। प्राधिकरण के मौखिक निर्देशों पर साझेदारों का पक्ष प्रस्तुत करने के लिये यह जवाब केवल साझेदारों की व्यक्तिगत क्षमता में दाखिल किया जा रहा है, न कि प्रवर्तक फर्म की क्षमता में। यदि प्रवर्तक फर्म के विरूद्ध कोई निर्देश पारित किया जाता है, तो सर्वप्रथम प्रवर्तक फर्म को स्वतः संज्ञान कार्यवाही में पक्षकार बनाया जाये और नोटिस जारी किये जाए तथा मामले की योग्यता के आधार पर कार्यवाही करने के बाद ही प्रवर्तक फर्म के विरूद्ध कोई आदेश पारित किया जा सकता है। अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। यह जवाब श्री विजय कुमार प्रीतवानी और श्री रवि कुमार प्रीतवानी की व्यक्तिगत हैसियत से दाखिल किया जा रहा है, न कि मेसर्स आशीर्वाद बिल्डकॉन के साझेदारों की हैसियत से, क्योंकि प्रमोटर फर्म इस कार्यवाही में पक्षकार नहीं है। यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि नोटिस उस आवासीय सोसायटी के विरूद्ध जारी किया गया है, जिसमें न तो श्री विजय कुमार प्रीतवानी और न ही श्री रवि कुमार प्रीतवानी पदाधिकारी है। आशीर्वाद वैली परियोजना जो रामा वैली के सामने हाईकोर्ट रोड, नगर पंचायत बोदरी, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) में स्थित है। एक पूर्ण परियोजना है,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 361 प्रकरण क्रमांक –**SM-URP-2025-02990**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशीर्वाद आवासीय सहकारी समिति, भागीदार– श्री विजय कुमार प्रीतवानी, पता–पुराना हाईकोर्ट के समीप, जिला–बिलासपुर(छ.ग.)
प्रोजेक्ट ''आशीर्वाद कॉलोनी'' पता–जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जिसका पूर्णता प्रमाण पत्र नगर पंचायत बोदरी, जिला–बिलासपुर द्वारा दिनाँक 26.04.2017 को पत्र के माध्यम से जारी किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बाद नगर पंचायत बोदरी दिनाँक 05.05.2017 को बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया। वर्तमान परियोजना से संबंधित एक शिकायत श्रीमती कविता सिंह नामक शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई थी, जिन्होंने प्राधिकरण से दिनाँक 22.11.2023 को प्रकरण क्रमांक–M-ALL-2023-01886 में आदेश प्राप्त करने के बाद संपत्ति बेच दी थी। उक्त आदेश में आशीर्वाद बिल्डकॉन के विरूद्ध केवल दो निर्देश पारित किये गये थे। पहला 03 महीने के भीतर स्वीमिंग पूल का निर्माण करना, दूसरा 01 माह के भीतर रूपये 01 लाख जमा करना। दिनाँक 22.12.2023 को रूपये 01 लाख जमा किये गये हैं। स्वीमिंग पूल के निर्माण के लिये सोसायटी द्वारा दिनाँक 29.01.2024 को एक पत्र प्रकाशित किया गया था, जिसमें स्वीमिंग पूल के विवरण मांगे गये थे। दिनाँक 29.01.2024 को ही आशीर्वाद बिल्डकॉन द्वारा स्वीमिंग पूल के विनिर्देशों सहित एक पत्र प्रकाशित किया गया। दिनाँक 11.01.2024 को सोसायटी द्वारा स्वीमिंग पूल के निर्माण से संबंधित निर्णय के लिये एक आम बैठक बुलाई गई थी और दोनों पक्षों की राय ली गई थी कि स्वीमिंग पूल का निर्माण किया जाना चाहिये या नहीं। उक्त बैठक के बाद सोसायटी द्वारा दिनाँक 25.02.2024 के पत्र के माध्यम से आशीर्वाद बिल्डकॉन को स्पष्ट रूप से निर्देश दिया गया कि वह स्वीमिंग पूल का निर्माण न करें, क्योंकि स्वीमिंग पूल का रखरखाव सोसायटी पर अतिरिक्त बोझ होगा और आबंटितियों द्वारा पहले से ही बुनियादी रखरखाव शुल्क का भुगतान नहीं किया जा रहा है। ले–आउट के अनुसार 220 आबंटितियों हैं और इसका 2/3 भाग 147 है। 160 से अधिक आबंटितियों द्वारा स्वीमिंग पूल के निर्माण न करने की सहमति दी गई है, जिसके आधार पर आशीर्वाद बिल्डकॉन द्वारा दिनाँक 03.07.2024 को ले–आउट में संशोधन दाखिल किया गया था। दिनाँक 06.06.2025 को नगरपालिका परिषद, बोदरी द्वारा स्वीमिंग पूल के निर्माण न करने के लिये	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 361 प्रकरण क्रमांक –SM-URP-2025-02990

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध मेसर्स आशीर्वाद आवासीय सहकारी समिति, भागीदार– श्री विजय कुमार प्रीतवानी, पता–पुराना हाईकोर्ट के समीप, जिला–बिलासपुर(छ.ग.) प्रोजेक्ट ''आशीर्वाद कॉलोनी'' पता–जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	ले–आउट में संशोधन हेतु अनापत्ति प्रदान की गई है। यह याचिका विचारणीय नहीं है, क्योंकि परियोजना पहले से ही पूर्ण हो चुकी है, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा छ.ग. नगरपालिका नियम, 2013 की धारा–11(8) के तहत दिनाँक 26.04.2017 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गय है और गिरवी लगभग 9 वर्ष पहले ही मुक्त कर दी गई है। ऐसी स्थिति में यह याचिका खारिज किये जाने योग्य है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं तर्क का विश्लेषण किया गया। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि वह एक पूर्ण परियोजना है, जिसका पूर्णता प्रमाण पत्र नगर पंचायत बोदरी, जिला–बिलासपुर द्वारा दिनाँक 26.04.2017 को पत्र के माध्यम से जारी किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के बाद नगर पंचायत बोदरी दिनाँक 05.05.2017 को बंधक मुक्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया। अस्तु प्राधिकरण द्वारा प्रकरण को निरस्त किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	