# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)**

**प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| 31/03/2022 | – प्रकरण प्रस्तुत ।<br>– भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA210119000894** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत किया गया है। छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत सभी प्रोजेक्ट्स को भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–11 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति रेरा के वेबपोर्टल पर अद्यतन करना अनिवार्य है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–17/रेरा/2018/562, दिनाँक 28.09.2018 एवं क्रमांक–22/ रेरा/2018/676, दिनाँक 03.11.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किये गये थे। जो प्राधिकरण की वेबसाईट पर सहज उपलब्ध हैं।<br>प्राधिकरण द्वारा समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि अनावेदकगण द्वारा उपरोक्त उल्लेखित प्रावधानों व निर्देशों की अवहेलना करते हुए, उपरोक्त वर्णित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की त्रैमासिक प्रगति पोर्टल पर अद्यतन नहीं की गई है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध दिनाँक 25.11.2021 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।<br>– अनावेदक क्रमांक–2 ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया है कि अनावेदकगण द्वारा दिनाँक 21.01.2019 को छ.ग. रेरा द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पंजीकृत किया गया था। अनावेदक क्रमांक–2 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट उनकी पैतृक भूमि पर निर्माण करने करने के उद्देश्य से लाया गया था, जिसमें अनावेदकगण को किसी भी प्रकार का अनुभव नहीं था। अनावेदक क्रमांक–2 ने आगे लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संचालन के कुछ माह पश्चात् जिले की एक भवन निर्माता कंपनी मेसर्स शिरिन कन्स्ट्रक्शन कंपनी के डायरेक्टर द्वारा कूटरचित | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)**

**प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | दस्तावेज बनाकर अत्याधिक आर्थिक नुकसान पहुंचाया गया, जिससे उन्हें काफी समस्या का सामना करना पड़ा और उक्त भवन निर्माण संबंधित कार्य को तत्काल बंद करना पड़ा। अनावेदक क्रमांक–2 ने शपथ पत्र में यह उल्लेख किया है कि उनके द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में अत्याधिक राशि व्यय की जा चुकी है। परन्तु प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विफल होने के कारण भागीदारों में विवाद की स्थिति उत्पन्न हो गई है। अतः अनावेदक क्रमांक–2 द्वारा उक्त परिस्थितिवश व हिस्सेदारो के मध्य विवाद उत्पन्न होने के कारण उक्त संचालित प्रोजेक्ट के कार्य को प्रारंभ करना असंभव होने का लेख करते हुये प्रोजेक्ट के छ. ग. रेरा रजिस्ट्रेशन को निरस्त करने का अनुरोध किया है।<br><br>– प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदकगण द्वारा नवम्बर, 2019 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन करने उपरांत प्रोजेक्ट संबंधी कोई भी जानकारी प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड नहीं की गई है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना सुसंगत होगा कि प्राधिकरण में किये गये पंजीयन अनुसार प्रश्नाधीन की प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 30.09. 2021 है। अनावेदकगण ने उपरोक्त अवधि व्यतीत हो जाने उपरांत भी रेरा अधिनियम अनुसार अनिवार्य जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है। इस कारण ही प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध नवम्बर, 2021 में प्रकरण पंजीबद्ध करते हुये अनिवार्य जानकारी अपलोड करने हेतु नोटिस प्रेषित किया गया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने वर्तमान संस्थित प्रकरण की सुनवाई के दौरान ही शपथ पत्र प्रस्तुत करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में विक्रय व प्राप्त राशि संबंधित संव्यवहारों में विवाद हो जाने के कारण प्रोजेक्ट में अत्याधिक व्यय होने की वजह से प्रोजेक्ट का विकास करने में सक्षम नहीं होने का उल्लेख किया है। अनावेदक क्रमांक–2 ने शपथ पत्र के माध्यम से यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में भागीदारों के मध्य भी विवाद हो गया है। परन्तु अनावेदकगण ने इसके पूर्व प्रोजेक्ट का विकास करने में सक्षम नहीं होने या भागीदारों में विवाद होने के कारण प्रोजेक्ट का विकास | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)**

**प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | कार्य अवरूद्ध होने के बारे में प्राधिकरण को सूचित नहीं किया है, जो कदापि उचित नहीं है। अनावेदक क्रमांक–2 ने यह भी लेख किया है कि उनके द्वारा प्रोजेक्ट में दो भूखण्डों का विक्रय किया गया है, जिसमें कोई विवाद नहीं है तथा कुछ भूखण्डों के सौदे में कूटरचना व धोखाधड़ी होने के कारण सौदा विवादित है। अनावेदकगण ने छ.ग. रेरा पंजीयन अनुसार कार्य पूर्णता अवधि समाप्त हो जाने उपरांत भी कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। अर्थात् अनावेदकगण के कथनानुसार अनावेदकगण दो भूखण्डों का विक्रय करने के उपरांत भी संबंधित आबंटिती/आबंटितियों को वायदे अनुसार/स्वीकृत ले–आउट अनुसार सुविधायें उपलब्ध नहीं करा पाये हैं। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक हो जाता है कि प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुये सौदे के संबंध में आवेदक मेसर्स शिरिन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. द्वारा अधिनियम की धारा–31 अंतर्गत निर्धारित रीति से प्रस्तुत प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2020-01165 में दिनाँक 29.09.2021 को पारित आदेश में छह भूखण्डों के सौदे के संबंध में अनावेदकगण को उपरोक्त उल्लेखित आवेदक की राशि मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित किया गया है। अनावेदकगण ने उक्त आदेश के विरूद्ध माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय, बिलासपुर के समक्ष रिट पिटीशन क्रमांक–WP(C)No. 4856/2021 प्रस्तुत किया है। माननीय छ.ग उच्च न्यायालय द्वारा अपने अंतरिम आदेश दिनाँक 03.12.2021 के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनाँक 29.09.2021 के क्रियान्वयन को स्थगित किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के आदेश के परिपालन में क्रियान्वयन संबंधी कार्यवाही नहीं की गई है। किन्तु वर्तमान प्रकरण में प्रकट तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अनावेदकगण द्वारा आबंटितियों को भूखण्ड का विक्रय करने उपरांत भी प्रोजेक्ट का विकास नहीं किया जा रहा है। अर्थात् वर्तमान प्रोजेक्ट का विकास कार्य अवरूद्ध है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा–4 में उल्लेखित रेरा विनिर्दिष्ट खाते संबंधी प्रावधानों का भी पालन नहीं किया गया है और ना ही अधिनियम की | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)**

**प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | धारा–11 में उल्लेखित प्रमोटर के कृत्य एवं कर्तव्यों अंतर्गत त्रैमासिक जानकारी अपलोड की गई है। अनावेदकगण का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। अधिनियम के उक्त प्रावधानों के उल्लंघन हेतु क्रमशः अधिनियम की धारा–60 व 61 में शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। उक्त शास्ति की राशि प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है। इसके अतिरिक्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रोजेक्ट अवरूद्ध के संबंध में आबंटितयों के हितों के संरक्षण हेतु दिनाँक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, ''विक्रम चटर्जी व अन्य विरूद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य'' में यह निर्देशित किया है कि "Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded." उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितो के संरक्षण हेतु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन् और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनाँक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का चिन्हांकन कर ऐसे प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु कार्य योजना तैयार कर शीघ्र कार्यवाई करने का लेख किया गया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही है। अतः आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेत विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराना प्राधिकरण का | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)**

**प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | दायित्व है। साथ ही प्रमोटर/अनावेदकगण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का पालन नहीं किये जाने के कारण अनावेदकगण पर पूर्व उल्लेखित प्रावधानों अंतर्गत राशि रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट संबंधी उपरोक्त उल्लेखित समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आबंटितियों के हितों के सरंक्षण हेतु माननीय छ.ग. उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन प्रकरण से संबंधित छह भूखण्डों (क्रमांक–21 से 26) को छोड़कर अनावेदकगण के आधिपत्याधीन अन्य भूखण्डों व प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना तथा प्रोजेक्ट संबंधी समस्त खातों से आहरण को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में किये गये विकास कार्यो तथा शेष विकास कार्यों के संबंध में कलेक्टर, जिला–बिलासपुर के माध्यम से नगर निगम, जिला–बिलासपुर से जानकारी मंगाया जाना भी आवश्यक है। अतः उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाना भी उचित है। चूँकि अनावेदकगण ने कुछ आबंटितियों को भूखण्ड विक्रय किया है और अधिनियम की धारा–3 अनुसार बिना छ.ग. रेरा पंजीयन के विक्रय नहीं किया जा सकता। इसलिये प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को निरस्त करने संबंधी अनावेदकगण के आवेदन को अस्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।<br>– उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–<br>1. प्रमोटर पर अधिनियम के प्रावधानों को पालन नहीं किये जाने पर और अधिनियम की धारा–4 व धारा–11 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण रूपये 50,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। अनावेदकगण उपरोक्त राशि दो माह के भीतर निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

**आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)**

**प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)**

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|
| | 2. कलेक्टर, जिला–बिलासपुर से एक माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट में किये गये विकास कार्यों की वर्तमान स्थिति तथा स्वीकृत ले–आउट अनुसार शेष विकास कार्यों की जानकारी प्राप्त करने हेतु पृथक से पत्र प्रेषित करने हेतु रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देशित किया जाता है।<br>3. आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु प्रोजेक्ट में भूखण्ड क्रमांक–21 से 26 को छोड़कर अनावेदकगण के आधिपत्याधीन अन्य भूखण्डों व प्रोजेक्ट के क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाता है। रजिस्ट्रार, छ. ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) व जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे।<br>4. विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित बैंक खातों से आहरण को प्रतिबंधित किया जाता है। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा, उक्त संबंध में आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।<br>– आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे।<br>– प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ दाखिल किया जावे।<br><br>सही/–<br>**(राजीव कुमार टम्टा)**<br>**सदस्य**<br><br>सही/–<br>**(विवेक ढाँड)**<br>**अध्यक्ष** | |

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|

# छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

**प्रकरण क्रमांक – 326** **M-COM-2021-01585**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद'', प्रमोटर–श्री बशीर मोहम्मद, श्रीवजीर मोहम्मद, श्री कादिर मोहम्मद, पता–आदर्श चौक, मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' बशीर मोहम्मद, वजीर मोहम्मद, कादिर मोहम्मद '' मंगला, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

| आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान | आदेश अथवा कार्यवाही | पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर |
|---|---|---|