छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –179 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02045**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'', प्रमोटर–ग्रीनअर्थ इन्फ्रावेन्चर्स प्रा. लि., पता–के.एन. बिल्डिंग, सुभाष रोड, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'' ग्राम–अमलेश्वर, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/01/2024	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA200618000246** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 20.06.2018 से पंजीकृत किया गया भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 (2)(l)(D) में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सभी प्रमोटर्स को उनके प्रत्येक रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में आबंटितियों से प्राप्त राशि एवं उपयोग रेरा विनिर्दिष्ट खाते के माध्यम से नियमानुसार करना अनिवार्य है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–06 / रेरा / 2018 / 158, दिनाँक 19.04.2018 के माध्यम से विस्तृत दिशा निर्देश भी जारी किये गये थे, जो प्राधिकरण की वेबसाईट पर सहज उपलब्ध हैं। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन दिनाँक 22.08.2023 के अनुसार यह पाया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम के प्रावधानों तथा प्राधिकरण के निर्देशों की अवहेलना करते हुए, रेरा विनिर्दिष्ट खाता का नियमानुसार संचालन नहीं किया जा रहा है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 30.11.2023 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत करते हुये लेख किया गया है कि पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर ब्रांच में रेरा विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक–3246002100029063 का संचालन रेरा नियमानुसार नहीं किया जाने एवं छ.ग. रेरा के निर्देश के उपरांत भी निम्नानुसार खाते चालू नहीं हुये, इसलिये मजबूर होकर अनावेदक रेरा विनिर्दिष्ट खाता आई.डी.एफ.सी फर्स्ट बैंक, शंकर नगर, रायपुर में खोलना पड़ा। पंजाब नेशन बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर ब्रांच से हुये परेशानी का विवरण निम्नानुसार है :– 1. प्रोजेक्ट का पंजीयन छ.ग. रेरा में दिनाँक 20.06.2018 को किया गया।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –179 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02045**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'', प्रमोटर–ग्रीनअर्थ इन्फ्रावेन्चर्स प्रा. लि., पता–के.एन. बिल्डिंग, सुभाष रोड, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'' ग्राम–अमलेश्वर, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2. रेरा विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक–3246002100029063 पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर ब्रांच में खोला गया। 3. अनावेदक द्वारा बैंक को दिनाँक 17.03.2021 को लिखित में सूचित किया गया कि रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन नियमानुसार करने का कष्ट करें, परन्तु बैंक द्वारा कोई परिवर्तन नहीं किया गया। 4. प्राधिकरण के निर्देश पर पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब रायपुर द्वारा नवम्बर के प्रथम सप्ताह में रेरा नियमानुसार खाते खोलने के लिये फार्म भरकर बताया गया कि 2–3 दिनों में खाता चालू हो जाएंगे। 5. उसके पश्चात् पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर द्वारा निम्नलिखित खातों का विवरण भी दिया गया – खाता क्रमांक–3146002100030041 Current Account खाता क्रमांक–3246002100029063 Escrow collection A/c खाता क्रमांक–3246002900000167 Remmittance A/c 6. उपरोक्त खाता का संचालन आज तक नहीं किया गया है, जिसका मुख्य कारण उनके द्वारा भिन्न–भिन्न दस्तावेजों की मांग की जा रही है, जैसे कि उनके द्वारा दिनाँक 28.11.2023 को भेजी गई ई–मेल द्वारा प्रश्नाधीन में 10 प्रतिशत या उससे अधिक अंशधारियों का के.वाई.सी. दस्तावेजों की मांग की गई, जबकि सभी निर्देशकों के के.वाई.सी. दस्तावेज बैंक को दिये जा चके हैं, जिनके आधार पर प्रश्नाधीन खाता क्रमांक–3246002100029063 का संचालन हो रहा है। 7. रेरा विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक–3246002100029063 पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर ब्रांच में संचालन नहीं हो पा रहा है एवं जमा राशि रूपये 1,82,25,993/– फंसे हुये हैं। उपरोक्त तथ्यों का अवलोकन करने एवं पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर ब्रांच को निर्देशित करने की कृपा करे	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –179 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2023-02045**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'', प्रमोटर–ग्रीनअर्थ इन्फ्रावेन्चर्स प्रा. लि., पता–के.एन. बिल्डिंग, सुभाष रोड, रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' ग्रीनअर्थ सिटी फेस–4'' ग्राम–अमलेश्वर, तहसील–पाटन, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कि खाता क्रमांक–3246002100029063 की उपरोक्त राशि नये रेरा विनिर्दिष्ट खाता क्रमांक–10161684436 आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैंक खाते में स्थानांतरित करें, जिससे अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाता का नियमानुसार संचालन कर प्रोजेक्ट के शेष कार्यों को समाप्त किया जा सके। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार सितम्बर, 2023 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 70 प्रतिशत है। रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोला गया, किन्तु रेरा प्रावधानों के अनुसार परिपालन नहीं किया गया। परियोजना को विकसित किया जा रहा है, किन्तु अधिनियम के प्रावधानों की गंभीर अवहेलना की गई। अनावेदक द्वारा पंजाब नेशनल बैंक, कटोरा तालाब, रायपुर ब्रांच को निर्देशित करने तथा खाता क्रामंक–3246002100029063 की उपरोक्त राशि को नये रेरा विनिदिष्ट खाता क्रमांक–10161684436 आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैंक खाते में स्थानांतरित करने का निवेदन किया गया है, जिससे अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाता का नियमानुसार संचालन कर प्रोजेक्ट के शेष कार्यों को पूर्ण किया जा सकता है। उक्त संबंध में प्राधिकरण कार्यालय द्वारा दिनाँक 28.12.2023 को शाखा प्रबंधक, पंजाब नेशनल बैंक, फूल चौक, जिला–रायपुर को पत्र प्रेषित किया गया। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को अधिनियम के प्रावधानों का भविष्य में पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुए प्रकरण नस्तीबद्ध 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	