छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –215 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2024-02350**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'', प्रमोटर–नवा रायपुर विकास प्राधिकरण, पता–नार्थ ब्लॉक, पर्यावास भवन, सेक्टर–19, नवा रायपुर अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'' पता–कटोराभाठा, आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
08/07/2024	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA160718000561** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 16.07.2018 से पंजीकृत किया गया है। 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 01.03.2024 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 01.04.2024 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक जिम्मेदार प्रमोटर के रूप में कार्य कर रहा है और रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों और छ.ग. रेरा द्वारा समय–समय पर जारी निर्देशों का सख्ती से पालन कर रहा है। प्रोजेक्ट सेक्टर–12 दिनाँक 16.07.2018 को पंजीकृत किया गया है। परियोजना के निष्पादन के लिये अनावेदक द्वारा दिनाँक 06.01.2017 को पंजीकरण से पूर्व एच.डी. एफ.सी बैंक में अनावेदक बैंक खाता खोला गया है। खाते का उपयोग खरीदारों से धन एकत्र करने के लिये किया गया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –215 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2024-02350**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'', प्रमोटर–नवा रायपुर विकास प्राधिकरण, पता–नार्थ ब्लॉक, पर्यावास भवन, सेक्टर–19, नवा रायपुर अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'' पता–कटोराभाठा, आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दिनाँक 01.04.2018 को एच.डी.एफ.सी. बैंक खाते का शेष रूपये 3,77,12,898.65/– अनावेदक की पुस्तिका में थे और सेक्टर–12 परियोजना का एकमात्र बैंक खाता था, जिसका उपयोग संग्रह के लिये किया गया है। अनावेदक द्वारा सेक्टर–12 में आवासीय भूखण्ड खरीदने वाले व्यक्तियों से दिनाँक 01.04.2018 से 31.03.2024 की अवधि तक कुल रूपये 83,98,16,402.46/– प्राप्त किये गये हैं। चूँकि केवल एक खाता था, उपरोक्त राशिक को 30 प्रतिशत और 70 प्रतिशत के अनुपात में दो भागों में रेगुलर फंड और नामित फंड में विभाजित किया गया था। नामित खाते की निधि के लिये अनावेदक द्वारा कुल प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत उपयोग किया गया जो कि रूपये 58,78,71,482/– और 30 प्रतिशत का 25,19,44,921/– नियमित फण्ड है। अनावेदक द्वारा कुल रूपये 60,38,93,087.54/– सेक्टर–12 परियोजना के विकास के लिये उपयोग किया गया है। उपरोक्त राशि को दो प्रमुख उपयोगों में विभाजित किया जा सकता है। भूमि अधिग्रहण और उसके मुआवजे के लिये 38,40,52,402/–रूपये का उपयोग किया गया है। सेक्टर–12 की परियोजना पर काम कर रहे विभिन्न ठेकेदारों को भुगतान के लिये 21,98,40,685.44/– रूपये है। उपरोक्त दलीलों के आलोक में यह स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा किसी भी तरीके से निधि और नामित खाता की राशि 58,78,71,482/– का दुरूपयोग नहीं किया गया है और नियमित निधि की राशि 1,60,21,605.24/– रूपये परियोजना विकास के लिये पूर्ण उपयोग किया गया है। इसलिये रेरा विनिर्दिष्ट खाते में अब तक कोई राशि शेष नहीं है और अनावेदक रेरा नियमित खाता में शेष राशि 23,59,23,315.46/– का उपयोग करने के लिये स्वतंत्र है। अनावेदक द्वारा दिनाँक 29.06.2020 को जारी अनुबंध एनेक्सर–19 में सी.ए. द्वारा दिये गये प्रमाण पत्र को भर रहा है, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अनावेदक द्वारा रेरा नामित खाते से कुल रूपये 59.96 करोंड़ तक निकाल सकता है और रूपये 52.75 करोड़ निर्दिष्ट खाते से निकाल लिया है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –215 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2024-02350**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'', प्रमोटर–नवा रायपुर विकास प्राधिकरण, पता–नार्थ ब्लॉक, पर्यावास भवन, सेक्टर–19, नवा रायपुर अटल नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' रेसीडेन्सियल प्लॉट्स सेक्टर–12'' पता–कटोराभाठा, आरंग, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उपरोक्त चर्चा के आलोक में केवल एक ही खाता था जिसमें अनावेदक द्वारा नामित खाते और नियमित खाते की एक रेखा खींची थी। खाते का समय–समय पर ऑडिट किया गया था। बैंक खाते के किसी भी फंड का कोई दुरूपयोग या गलत उपयोग नहीं हुआ है। रिपोर्ट अनुसार कोई नकद निकासी नहीं हुई है। ठेकेदारों को सभी भुगतान चेक के माध्यम से किये गये हैं और अनावेदक के पास बैंक खाते के प्रत्येक लेन–देन का स्पष्टीकरण है। अनावेदक द्वारा अधिनियम के सभी प्रावधानों के साथ–साथ छ.ग. रेरा के सभी निर्देशों का पालन कर रहा है। किसी भी प्रावधान के उल्लंघन का कोई मामला नहीं है और अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से प्रार्थना की गई है कि प्रकरण को समाप्त किया जावे। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोला गया, किन्तु रेरा प्रावधानों के अनुसार परिपालन नहीं किया गया। अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाता से थर्ड पार्टी को भुगतान किया गया है, जो धारा–4(2)(l)(D) का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाता, नियमित खाता एवं संग्रहण खाता एच.डी.एफ.सी. बैंक में खोला गया है। अनावेदक द्वारा छ.ग. रेरा द्वारा जारी सभी निर्देशों का पालन किया जा रहा है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत भविष्य में पुनर्रावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुये प्रकरण समाप्त 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	