छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –133 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2025-02762**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सर्वोदय विहार'', प्रमोटर–सर्वोदय बिल्डर एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री जय कुमार सिंघई, पता–पूजा श्री टॉकीज कैम्पस, पेन्ड्रा, जिला–गौरेला पेन्ड्रा–मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सर्वोदय विहार'' पता–गोरखपुर, पेन्ड्रा रोड, जिला–गौरेला–पेन्ड्रा–मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28/05/2025	– प्रकरण प्रस्तुत । – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्रतिवेदन के अनुसार यह पाया गया कि भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''सर्वोदय विहार'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA200918000777** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 20.09.2018 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। 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 11.04.2025 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अनावेदक द्वारा रेरा के किसी भी नियम अथवा विनियमन का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा तीन एकाउंट खोला गया है। इस संबंध में पूर्व में भी प्राधिकरण द्वारा जारी पत्र दिनाँक 29.07.2024 के द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार नहीं किया	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा धारा–60 के अधीन रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित की गई थी, जिसे अनावेदक द्वारा दिनाँक 25.11.2024 को चालान के माध्यम से जमा किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाते में आहरण हेतु फार्म–17 में आर्किटेक्ट प्रमाण पत्र दिनाँक 10.07.2022, फार्म–18 इंजीनियर प्रमाण पत्र दिनाँक 10.07.2022 एवं फार्म–19 चार्टर्ड एकाउंटेट प्रमाण पत्र दिनाँक 10.07.2022 को प्राधिकरण के पास जमा किया गया है एवं अनावेदक द्वारा अधिकृत खाते से राशि के आहरण हेतु फार्म–17, 18 एवं 19 को बैंक में भी जमा किया गया था, जिसके पश्चात् ही अनावेदक बैंक से आहरण की अनुमति प्राप्त हुई थी। अनावेदक द्वारा बैंक से उपरोक्त राशि के आहरण के लिये निवेदन किया गया था, परन्तु बैंक के अधिकारियों के पास भी इस संबंध में नियम की जानकारी के अभाव में उन्होंने अनावेदक से रेरा अधिकृत खाते से ही आहरण की अनुमति दी गई थी, जिससे अनावेदक द्वारा राशि का आहरण किया गया। अनावेदक द्वारा किसी भी गलत उद्देश्य से इस राशि का आहरण नहीं किया गया था एवं इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा जिस शास्ति को अधिरोपित किया गया था, उसका भुगतान भी अनावेदक द्वारा कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिकृत खाते से दिनाँक 03.11.2023 को रूपये 04 लाख पार्टनर सर्वोदय बिल्डर एवं डेव्हलपर्स को किया गया था एवं दिनाँक 10.11.2023 को रूपये 6,04,692/– सर्वोदय विहार में निर्माण हेतु कॉन्ट्रेक्टर को भुगतान किया गया था, इसके अतिरिक्त कोई भी कार्य हेतु रेरा अधिकृत खाते में राशि का आहरण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार से रेरा के किसी भी नियम एवं विनियमन का उल्लंघन करना अनावेदक का उद्देश्य नहीं था। अनावेदक द्वारा अधिकृत खाते से जो भी राशि आहरित की गई है, उसका	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –133 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2025-02762**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सर्वोदय विहार'', प्रमोटर–सर्वोदय बिल्डर एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री जय कुमार सिंघई, पता–पूजा श्री टॉकीज कैम्पस, पेन्ड्रा, जिला–गौरेला पेन्ड्रा–मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सर्वोदय विहार'' पता–गोरखपुर, पेन्ड्रा रोड, जिला–गौरेला–पेन्ड्रा–मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उपयोग सिर्फ निर्माण कार्य के भुगतान हेतु एवं साझेदार को फार्म के संबंध में रेरा की शुल्क राशि का भुगतान एवं उसके संबंध में आर्किटेक्ट, इंजीनियर एवं चार्टर्ड एकाउंटेट के भुगतान हेतु ही किया गया है और किसी भी अन्य उद्देश्य हेतु नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा पुनः प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन रेरा अधिनियम के प्रावधाना के अनुसार नहीं करने के कारण अधिरोपित शास्ति का भुगतान पूर्व में कर दिया गया है, अतः पुनः उस कार्य के लिये दण्डित न किया जाये। अनावेदक द्वारा जल्द से जल्द पंजीयन अवधि विस्तार की अनुमति प्रदान करने की कृपा करे, ताकि अनावेदक कार्य को सुचारू रूप से संचालित कर सके। – 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 तीसरे पक्ष को भुगतान किया गया है। यह मानने योग्य नहीं है कि रेरा प्रावधानों अनुसार रेरा विनिर्दिष्ट खाता का संचालन किया गया। अनावेदक द्वारा पूर्व में रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–4(2)(l)(D) का उल्लंघन किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा धारा–60 अंतर्गत रूपये 10,000/– की शास्ति अधिरोपित की गई थी, जिसे अनावेदक द्वारा दिनाँक 25.11.2024 को निर्धारित शासकीय मद में चालान के माध्यम से जमा कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2023 से रेरा विनिर्दिष्ट खाते से कोई राशि आहरित नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा विनिर्दिष्ट खाते से जो भी राशि आहरित की गई है, उसका उपयोग प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य के लिये राशि का भुगतान किया गया है और किसी भी अन्य उद्देश्य हेतु नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –133 प्रकरण क्रमांक–**M-COM-2025-02762**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सर्वोदय विहार'', प्रमोटर–सर्वोदय बिल्डर एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा–श्री जय कुमार सिंघई, पता–पूजा श्री टॉकीज कैम्पस, पेन्ड्रा, जिला–गौरेला पेन्ड्रा–मरवाही (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सर्वोदय विहार'' पता–गोरखपुर, पेन्ड्रा रोड, जिला–गौरेला–पेन्ड्रा–मरवाही (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2016 की धारा–4(2)(l)(D) का अनुपालन किया जा रहा है। अस्तु प्रकरण में कोई कार्यवाही शेष नहीं होने के कारण समाप्त किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही / – (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	