छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/08/2022	– प्रकरण प्रस्तुत । – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''सांई माया'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA070820001131** 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। प्राधिकरण द्वारा समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि अनावेदक 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 अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 04.04.2022 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के लिये दिनाँक 20.11.2019 को नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय, जिला–बिलासपुर से विकास अनुमति प्राप्त की गई है। इसके पश्चात् 09.07.2020 को अनुविभागीय कार्यालय, जिला–बिलासपुर से विकास अनुमति प्राप्त की गई है। अनावेदक के अनुसार उसके द्वारा प्राप्त अनुमतियों में दिये गये निर्देशों के अनुसार विकास कार्य किया जा रहा है। अनावेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पंजीयन क्रमांक– **PCGRERA070820001131** के रूप में छ.ग. रेरा में	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पंजीकृत कराया है तथा पंजीयन अनुसार प्रोजेक्ट की निर्धारित कार्य पूर्णता अवधि दिनाँक 10.05.2025 तक है। अनावेदक ने आगे बताया है कि वह रेरा अधिनियम, 2016 व संबंधित नियमों की सभी आवश्यकताओं का भी पालन करने हेतु तत्पर व प्रयासरत है। परन्तु अनावेदक के अनुसार दिनाँक 07.07.2017 को आर.ओ.सी, छ.ग. ने कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा–248 (5) के तहत् कंपनी के नाम को कंपनी के रजिस्टर से विलोपित किये जाने का आदेश किया है; जिसके विरूद्ध अनावेदक ने कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा–252 (3) अंतर्गत माननीय नेशनल कंपनी लॉ अधिकरण, कटक के समक्ष अनावेदक की कंपनी का नाम बहाल करने हेतु याचिका प्रस्तुत की है। माननीय न्यायालय के समक्ष आर.ओ.सी. ने भी अपनी रिपोर्ट व जवाब में सशर्त बहाली की अनुशंसा की है। किन्तु माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनाँक 28.12.2020 में अनावेदक के आवेदन को खारिज कर दिया गया है। इसके पश्चात् अनावेदक ने उक्त आदेश के विरूद्ध नई दिल्ली में माननीय राष्ट्रीय कंपनी लॉ अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील दायर की है। यह विशेष अपील (एटी) नं. –24/2021 के रूप में दर्ज है और निर्णय के लिये माननीय अपीलीय अधिकरण के समक्ष लंबित है। उक्तानुसार प्रकरण के विचाराधीन होने के कारण अनावेदक द्वारा संचालित आई.सी.आई.सी. बैंक के खाता नं.–028205500345 को जब्त कर लिया है और वर्तमान में अनावेदक के पास लेन–देन करने के लिये उसके नाम से संचालित कोई खाता नहीं है। अनावेदक ने उक्त जब्ती के कारण के रूप में आर.ओ.सी, छ.ग. के द्वारा रजिस्टर से अनावेदक के नाम को विलोपित किया जाना बताया है। इस संबंध में अनावेदक ने पत्र दिनाँक 29.11.2019 का भी उल्लेख किया है। अनावेदक के अनुसार उसने रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलने के लिये विभिन्न बैंकों से कई बार अनुरोध किया है। किन्तु बैंकों ने रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलने से इन्कार कर दिया है। इसलिये	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक, अपना रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलने और संचालित करने में सक्षम नहीं है। अतः अनावेदक ने बैंकों को अनावेदक का रेरा विनिर्दिष्ट खाता खोलने के लिये निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया है। साथ ही अनावेदक ने उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक के विरूद्ध शिकायत को खारिज करने का भी अनुरोध किया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन उपरांत प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार दिसम्बर, 2020 तक विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 41 प्रतिशत है और प्राधिकरण में प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता दिनाँक 10.05.2025 है। किन्तु अनावेदक द्वारा दिसम्बर, 2020 उपरांत कोई त्रैमासिक जानकारी अपलोड नहीं की गई है, जिसके कारण प्रोजेक्ट की वर्तमान प्रगति का आंकलन किया जाना संभव नहीं है। अनावेदक ने प्रोजेक्ट के संबंध में वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट वर्ष 2020–2021 व 2021–2022 भी प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान जवाब प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि आर.ओ.सी. छ.ग. द्वारा दिनाँक 07.07.2017 को ही अनावेदक कंपनी का नाम रजिस्टर ऑफ कंपनीस् से हटाने का आदेश किया गया है, जिसके विरूद्ध अपीलीय प्रकरण क्रमांक–24 /2021 माननीय राष्ट्रीय अपीलीय अधिकरण में विचाराधीन है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उक्त आदेश के परिप्रेक्ष्य में अनावेदक फर्म के आई.सी.आई.सी.आई. बैंक खाता क्रमांक– 028205500345 को जब्त कर लिया गया है और उक्त आदेश के कारण अनावेदक किसी भी बैंक में प्रोजेक्ट का रेरा विनिर्दिष्ट खाता नहीं खोल पा रहा है। अनावेदक द्वारा प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट में विकास व विक्रय के संबंध में	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कोई जानकारी प्रस्तुत नहीं की गई है। इससे प्राधिकरण के पास यह जानकारी नहीं है कि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में आबंटितियों से कितनी निधि प्राप्त की और क्या प्राप्त निधि का उपयोग प्रोजेक्ट के विकास में अधिनियम के प्रावधानों अनुसार किया है अथवा नहीं? अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान यह भी बताया है कि खाते के अभाव में उसके द्वारा पोस्ट डेटेड चेक्स प्राप्त कर रजिस्ट्री की जा रही है। किन्तु अनावेदक का उक्त कृत्य सर्वथा अनुचित है। अनावेदक ने वर्तमान वाद संस्थित किये जाने के पूर्व पंजीयन के समय या उसके उपरांत कभी भी कंपनी अधिनियम, 2013 अंतर्गत की गई कार्यवाही के संबंध में प्राधिकरण को अवगत नहीं कराया है; जबकि त्रैमासिक अद्यतन के समय भी अनावेदक/प्रमोटर द्वारा लंबित न्यायालयीन प्रकरणों की जानकारियाँ दिया जाना अनिवार्य है। अतः उपरोक्त को ध्यान में रखते हुये कंपनी अधिनियम, 2013 अंतर्गत कार्यवाही पूर्व से संस्थित होने के कारण खाता खोलने के संबंध में कोई निर्देश दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। साथ ही यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–4 व धारा–11 का उल्लंघन है। चूँकि अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत आबंटितियों के हितों का संरक्षण व रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का निर्धारित समयावधि में विकास सुनिश्चित कराना प्राधिकरण का प्रमुख दायित्व है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया जाना भी उचित प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त उक्त अपीलीय प्रकरण के निराकरण तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का पंजीयन भी निलंबित किया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–36 अंतर्गत निम्नानुसार अंतरिम आदेश आदेश पारित किया जाता है :–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	1. माननीय राष्ट्रीय कंपनी लॉ अपीलीय अधिकरण के समक्ष लंबित अपील प्रकरण क्रमांक–24/2021 के निराकरण होने तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित किया जाता है। साथ ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को भी प्रतिबंध किया जाता है तथा रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि कलेक्टर, जिला–बिलासपुर (छ.ग.), जिला–पंजीयक, जिला–बिलासपुर (छ.ग.) को इस संबंध में पृथक से पत्र प्रेषित करे। 2. अनावेदक, एक माह के भीतर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटितियों से विक्रय के माध्यम से प्राप्त की गई राशि की जानकारी, प्रोजेक्ट में व्यय की गई राशि की जानकारी तथा प्रोजेक्ट के विकास कार्य की वर्तमान स्थिति की जानकारी प्रस्तुत करना सुनिश्चित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। सही/– (विवेक ढाँड) अध्यक्ष	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, 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 –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, 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 –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, 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 –76 **M-COM-2022-01697**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''सांई माया'', प्रमोटर–सुपरटेक प्रोजेक्ट एण्ड कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., द्वारा–श्री आशीष जायसवाल, पता– शॉप नं.–ए, द्वितीय तल, गुरूकृपा टॉवर, व्यापार विहार, जिला–बिलासपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' सांई माया'' ग्राम–मोहतराई, जिला–बिलासपुर (छ.ग.)

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