छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–**M-PRO-2022-01631**

– समक्ष –

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्री ललित कुमार चौरसिया, पिता–श्री रामनारायण चौरसिया,
निवासी–रामनारायण निवास, गली नं.–08,
न्यू शांति नगर, रायपुर (छ.ग.) .... आवेदक

विरूद्ध

ए.आई.एम. इन्फ्रास्ट्रक्चर,
भागीदार संस्थान– श्री अनिल नंदकुमार हरचंदानी,
निवासी–सेन्ट्रल प्लाजा, कटोरा तालाब, रायपुर (छ.ग.)

(1) ए.आई.एम. इन्फ्रास्ट्रक्चर,
द्वारा–भागीदार आदिश बिल्डकेयर प्रा.लि.,
निवासी–4, पुष्पक अपार्टमेंट,
छोटापारा, रायपुर (छ.ग.)

(2) ए.आई.एम. इन्फ्रास्ट्रक्चर,
द्वारा–डायरेक्टर श्री विनोद आहूजा,
निवासी–एच.आई.जी.–17,
सेक्टर–1, शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.) .... अनावेदकगण

उपस्थिति :–

(1) श्री कमलेश अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री राधे अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट–''औरा द रेसीडेन्ट्स फेस–1'', शंकर नगर, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA160718000566

आदेश
(दिनाँक–05/09/2022)

आवेदक श्री ललित कुमार चौरसिया, पिता–श्री रामनारायण चौरसिया, निवासी–रामनारायण निवास, गली नं.–8, न्यू शांति नगर, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''औरा द रेसीडेन्ट्स फेस–1'' शंकर नगर, रायपुर में फ्लैट क्रमांक–601, सुपर बिल्टअप

एरिया 1496 वर्गफीट को क्रय करने हेतु कुल विक्रय मूल्य रूपये 37,35,750/– में सौदा किया। आवेदक ने अनावेदकगण को विवादित सौदे हेतु आर.टी.जी.एस. के माध्यम से दिनाँक 02.08.2017 को रूपये 5,00,000/– तथा दिनाँक 30.11.2017 को रूपये 3,00,000/– अर्थात् कुल रूपये 8,00,000/– का भुगतान कर दिनाँक 19.01.2018 को विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया है। आवेदक के अनुसार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य वर्ष 2018 तक प्रदान किया जाना था और आवेदक को इकरारनामा की अनुसूची–अ अनुसार शेष राशि का भुगतान करना था। परन्तु अनावेदकगण द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ करने उपरांत आधा–अधूरा निर्माण कर, कार्य बंद कर दिया गया तथा आवेदक से प्रतिफल की शेष राशि की मांग की जाने लगी। जबकि अनावेदकगण को इकरारनामा अनुसार निर्माण कार्य में प्रगति के अनुरूप विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान किया जाना था। उक्त की पूर्ति नहीं होने पर आवेदक ने राशि का भुगतान करने से इंकार करने का लेख करते हुये आगे बताया है कि वर्तमान में उसे प्राप्त जानकारी के अनुसार अनावेदकगण द्वारा विकसित किये जा रहे प्रश्नाधीन परिसर का निर्माण आधा अधूरा है तथा निर्माण कार्य काफी समय से बंद है। आवेदक ने यह भी लेख किया है कि प्रश्नाधीन परिसर वर्तमान में रहने लायक नहीं है तथा प्रश्नाधीन परिसर में अनावेदकगण द्वारा किसी भी सुविधा का निर्माण नहीं किया गया है। साथ ही अनावेदकगण द्वारा इकरारनामा अनुसार क्रयशुदा फ्लैट का विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन भी नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट में ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं का निर्माण तथा व्यवस्था भी नहीं की गई है। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों का जान–बूझकर निर्वहन नहीं किया जा रहा है, जिसके कारण आवेदक को मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। अतः आवेदक ने भुगतान की गई राशि मय ब्याज दिलाये जाने, क्षतिपूर्ति दिलाये जाने, वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदकगण ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब सह–प्रारंभिक आपत्ति में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये यह लेख किया है कि आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये वर्तमान शिकायत प्रस्तुत की है, जो अस्वीकार किये जाने योग्य है। अनावेदकगण के अनुसार वर्तमान शिकायत प्रस्तुत करने हेतु आवेदक के पास कोई वाद कारण नहीं है। अनावेदकगण ने आगे बताया है कि

उन्होंने श्री ललित चौरसिया के साथ प्रोजेक्ट में निवेश किये जाने हेतु अनुबंध किया था। परन्तु श्री ललित चौरसिया द्वारा सुनियोजित तरीके से षडयंत्र कर अनावेदकगण को धोखा दिया गया है। अनावेदकगण ने यह भी लेख किया है कि श्री चौरसिया द्वारा डिफाल्ट्स व उल्लंघन किये जाने के कारण संपूर्ण प्रोजेक्ट खराब हो गया है। अनावेदकगण ने यह भी बताया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के सी.ए. श्री कुनाल कांकरिया व अनावेदकगण ने श्री चौरसिया से अनेकों बार प्रोजेक्ट में हिस्सेदारी की राशि लगाने का अनुरोध किया है। परन्तु श्री चौरसिया ने निवेश में विलंब किया है; जिससे अनावेदकगण पर अत्याधिक ब्याज का बोझ है। अनावेदकगण ने श्री चौरसिया द्वारा प्रोजेक्ट में रूपये 10.85 करोड़ निवेश करने का झूठा प्रलोभन देकर अनुबंध निष्पादित कराने का भी लेख किया है। अनावेदकगण ने आवेदक के आबंटिती नहीं होने के कारण, आवेदक से कोई विधिक संबंध नहीं होने का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदकगण ने श्री ललित चौरसिया के साथ निष्पादित एम.ओ.यू. का उल्लेख कर आवेदक के आवेदन को पोषणीय नहीं होना बताते हुये प्रस्तुत शिकायत को सव्यय अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया है।

3. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने–अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :–

   1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
   2. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?

4. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–1** :– प्रकरण में आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट ''औरा द रेसीडेन्ट्स'' शंकर नगर, रायपुर में फ्लैट क्रमांक–601 को विक्रय प्रतिफल रूपये 37,35,750/– में क्रय करने के सौदे हेतु निष्पादित इकरारनामा दिनाँक 19.01.2018 का उल्लेख करत हुये निर्माण कार्य नहीं होने के कारण भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस चाहा है। अनावेदकगण ने अपने जवाब के साथ यह आपत्ति प्रस्तुत की है कि आवेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में आबंटिती नहीं है। अनावेदकगण ने इस संबंध में प्रोजेक्ट में निवेशक श्री ललित चौरसिया के साथ निष्पादित एम.ओ.यू. का उल्लेख करते हुये बताया है कि श्री चौरसिया अर्थात् आवेदक ने निवेश करने का झूठा प्रलोभन देकर अनुबंध निष्पादित कराया है। अतः अनावेदकगण ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के सुनवाई योग्य नहीं होने का लेख किया है।

उभय पक्षों के उपरोक्त अभिकथनो के संबंध में प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदकगण ने दिनाँक 15.06.2017 को इनवेस्टमेंट एण्ड फाइनेन्शियल कन्सलटेन्ट प्रो. श्रीमती आरती देवी चौरसिया तथा श्री ललित कुमार चौरसिया के साथ प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में रूपये 10.85 करोड़ निवेश हेतु एम.ओ.यू. निष्पादित किया है। एम.ओ.यू. के अनुसार प्रोजेक्ट के टॉवर डी तथा ई में तृतीय तल से छठवें तल तक स्थित समस्त फ्लैट्स को अनावेदकगण को उपरोक्त निवेशक को 01.07.2017 से 15 माह के भीतर बल्क विक्रय करना है, जिसके एवज में निवेशक को एम.ओ.यू. के अनुसार राशि का भुगतान करना है। परन्तु अनावेदकगण ने आवेदक के साथ पृथक विक्रय इकरारनामा दिनाँक 19.01.2018 को निष्पादित किया है। उक्त इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि इकरारनामा में आवेदक के साथ डी विंग के पंचम तल पर निर्मित फ्लैट क्रमांक–601 का रूपये 37,35,750/– में सौदा हुआ है। उक्त इकरारनामा में कहीं भी पूर्व उल्लेखित एम.ओ.यू. का वर्णन नहीं है। हाँलाकि अनावेदकगण ने अनुबंध दिनाँक 19.01.2018 को एम.ओ.यू. से संबंधित बताया है। परन्तु अनावेदकगण ने उक्त संबंध को प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त दोनों दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से दोनों दस्तावेज अलग–अलग व्यक्तियों के साथ किये गये पृथक–पृथक संव्यवहार से संबंधित प्रतीत होते हैं। साथ ही अनुबंध के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रय करने हेतु आबंटिती के रूप में संव्यवहार किया है। इस प्रकार सारवान साक्ष्य के अभाव में अनावेदकगण की आपत्ति को स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है।

5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक–2** :– प्रकरण में यह प्रमाणित तथ्य है कि आवेदक ने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट में फ्लैट क्रमांक–601, विंग–डी, को रूपये 37,35,750/– में क्रय करने हेतु दिनाँक 19.01.2018 को अनावेदकगण के साथ अनुबंध निष्पादित किया है। इकरारनामा में अंतिम राशि रूपये 8,00,000/– का भुगतान अनावेदकगण को दिनाँक 30.11.2017 को प्राप्त होने की अभिस्वीकृति भी है। इकरारनामा के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि इकरारनामा में आधिपत्य अवधि के संबंध में कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं है। हाँलाकि इकरारनामा में अनुसूची–अ में भुगतान अनुसूची का उल्लेख है। परन्तु आवेदक ने इकरारनामा के साथ ''अनुसूची–अ'' की छायाप्रति प्रस्तुत नहीं की है। उक्त जानकारी के अभाव में प्राधिकरण निर्धारित भुगतान रीति तथा निर्धारित आधिपत्य अवधि के बारे में कोई विनिश्चय नहीं कर सकता। अनावेदकगण ने अपने जवाब में उक्त संबंध में कोई जानकारी नहीं दी है। साथ ही अनावेदकगण ने पूरे संव्यवहार को ही धोखाधड़ी व

षडयंत्र कर निष्पादित कराये जाने का लेख किया है। परन्तु अनावेदकगण ने उक्त अभिकथन को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है। यहाँ यह भी उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पंजीयन क्रमांक–PCGRERA160718000566 के माध्यम से छ.ग. रेरा में दिनाँक 16.07.2018 को पंजीकृत किया गया था। परन्तु पंजीयन उपरांत प्रोजेक्ट विकास के संबंध में कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण प्राधिकरण ने अनावेदकगण के विरूद्ध प्रकरण क्रमांक–M-COM-2019-00511 दिनाँक 11.04.2019 को दर्ज कर अनावेदकगण को लंबित अनुपालनों को पूर्ण करने हेतु सूचित किया। उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान समुचित अवसर प्रदान करने के बावजूद भी अनावेदकगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण प्राधिकरण ने आदेश दिनाँक 10.03.2021 के माध्यम से प्रोजेक्ट के पंजीयन को निलंबित कर, अनावेदकगण पर शास्ति अधिरोपित करते हुये प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित किया है। उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी दिनाँक 08.01.2021 को प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराये जाने पर प्रोजेक्ट को अपूर्ण तथा निर्माण कार्य बंद पाया गया था। आवेदक द्वारा सुनवाई के दौरान भी निर्माण कार्य को बंद बताते हुये स्थल की फोटोग्राफ्स प्रस्तुत की गई है। अनावेदकगण ने आवेदक के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यदि आवेदक ने अग्रिम राशि रूपये 8,00,000/– का भुगतान करने उपरांत अनावेदकगण को शेष राशि का भुगतान नहीं किया है, तो इसे अनुचित नहीं माना जा सकता। साथ ही प्रकरण में अनावेदकगण द्वारा किये गये अभिकथनों तथा उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि अनावेदकगण निर्माण कार्य करने में सक्षम नहीं है। अतः अनावेदकगण को आवेदक को भुगतान की गई राशि अनुबंध दिनाँक 19.01.2018 से मय ब्याज वापस करने हेतु निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।

6. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार ''प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।'' इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में अनुबंध दिनाँक से 4 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनाँक 15.08.2022 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर 7.80% + 2% = 9.80% होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदक द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 8,00,000/– पर उक्त दर से 4 वर्ष 7 माह की विलंबित अवधि हेतु ब्याज राशि रूपये 3,59,333/– का हकदार है।

7. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदकगण के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—

1. अनावेदकगण, दो माह के भीतर आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि रूपये 8,00,000/— वापस करना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदकगण, दो माह के भीतर ब्याज राशि रूपये 3,59,333/— का भी भुगतान आवेदक को करना सुनिश्चित करे।

सही/—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष