

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर।

आदेश अन्तर्गत धारा-31, पीठ-2 (पूर्व पीठ-1)

उपस्थिति:- टी० वेंकटेश, सदस्य

क्रम सं०	शिकायत संख्या	शिकायतकर्तागण	जमा धनराशि
1.	NCR144/07/110873/2023	हिमांशु सेठी, तृप्ता सेठी एवं अन्य	12,51,900/- रूपये
2.	NCR144/07/110920/2023	बृज छाबड़ा एण्ड एवं अन्य	13,67,100/- रूपये
3.	NCR144/07/110925/2023	किशोर कुमार एवं अन्य	11,00,000/- रूपये
4.	NCR144/07/110961/2023	हिमांशु सेठी एवं किशोर कुमार सेठी	21,50,000/- रूपये
5.	NCR144/07/110863/2023	हिमांशु सेठी एवं अन्य	11,00,000/- रूपये
6.	NCR144/07/110955/2023	तृप्ता सेठी, बृज छाबड़ा एवं अन्य	21,00,000/- रूपये
7.	NCR144/07/110947/2023	हिमांशु सेठी एवं अन्य	14,00,000/- रूपये
8.	NCR144/07/111125/2023	गगन संस एवं अन्य	10,75,000/- रूपये
9.	NCR144/07/110929/2023	किशोर कुमार एवं अन्य	11,00,000/- रूपये

बनाम

मिस्ट डायरेक्ट सेल्स प्राइवेट लिमिटेड

शिकायतकर्ता हिमांशु सेठी, तृप्ता सेठी एवं अन्य के साथ 08 अन्य शिकायतकर्तागण द्वारा विपक्षी के विरुद्ध प्रश्नगत शिकायत योजित की गयी है इन सभी शिकायतों के तथ्य समान हैं और एक समान साक्ष्य हैं। यह सभी शिकायतें विपक्षी की एक ही परियोजना **Festival City Phase-III** से सम्बन्धित है। अतः एक ही निर्णय से इनका निस्तारण किया जा रहा है। शिकायत

संख्या— NCR144/07/110873/2023 हिमांशु सेठी, तृप्ता सेठी एवं अन्य अग्रणी वाद रहेगा।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र शिकायतकर्ता द्वारा विपक्षी के विरुद्ध कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने हेतु संस्थित किया गया है।

संक्षिप्त में अग्रणी शिकायतकर्ता का कथन है कि उनके द्वारा विपक्षी की परियोजना **Festival City Phase-III** में यूनिट बुक करायी गयी थी, जिसकी कुल कीमत 21,67,083/- रुपये लिए उनके द्वारा समय-समय पर किश्तों के आधार पर 12,51,900/- रुपये का भुगतान विपक्षी को किया गया। शिकायतकर्ता का कहना है कि बिल्डर बायर एग्रीमेंट के प्रस्तर-8 के अनुसार प्रश्नगत यूनिट का कब्जा दिनांकित 03.12.2017 तक दिया जाना था, परन्तु विपक्षी द्वारा उक्त निर्धारित में विपक्षी द्वारा कब्जा नहीं दिया गया है और परियोजना से सम्बंधित ओ.सी प्रमाण पत्र भी सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त नहीं किया गया है, जिस कारण शिकायतकर्ता द्वारा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अधिनियम 2016, की धारा 31 के अन्तर्गत यह शिकायत विपक्षी के विरुद्ध दर्ज करायी गयी है।

शिकायतकर्ता द्वारा अपने कथन के समर्थन में वकालतनामा की प्रति, एग्रीमेंट टू सेल दिनांकित 03.03.2017 की प्रति, जमा धनराशि की रसीदों की छायाप्रतियां दाखिल की गयी हैं।

उक्त प्रकरण को प्रथम सुनवाई हेतु दिनांक 22.11.2023 को नियत किया गया था, जिसमें उभयपक्ष के अधिवक्तागण उपस्थित रहे, जिसके उन्हें क्रम में विपक्षी को निर्देशित किया जाता है कि वह उक्त शिकायत के सम्बन्ध में 4 सप्ताह के अन्दर अपना लिखित उत्तर रेरा पोर्टल पर अपलोड करना सुनिश्चित करें, साथ ही शिकायतकर्ता से प्राप्त धनराशि की पुष्टि भी अपने लिखित उत्तर में अंकित करना सुनिश्चित करें। प्रश्नगत प्रकरण में दूसरी सुनवाई दिनांक 10.04.2024 को की गयी, जिसमें उभयपक्ष के अधिवक्तागण उपस्थित हुए,

जिसमें माननीय पीठ द्वारा उभयपक्षों को निर्देशित किया जाता है कि उभयपक्ष यदि चाहें तो वह 06 सप्ताह के अन्दर अपनी-अपनी लिखित बहस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं, परन्तु विपक्षी को उत्तर दाखिल करने हेतु अनेक अवसर प्रदान किये गये एवं विपक्षी विभिन्न तिथियों पर उपस्थित रहे और विपक्षी को अंतिम सुनवाई में 06 सप्ताह का पर्याप्त अवसर दिये जाने के बावजूद भी उनके द्वारा कोई उत्तर दाखिल नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में एक पक्षीय कार्यवाही के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है।

पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित वाद बिन्दु विचारणीय किये गये हैं :-

1. क्या शिकायतकर्ता को विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जा सकता है ? यदि हां तो ब्याज की दर क्या होगी ?

निस्तारण बिन्दु सं0 1

बिन्दु संख्या-01 इस आशय का विचरित किया गया है कि क्या शिकायतकर्ता विलम्बित अवधि का ब्याज पाने का अधिकारी है?

शिकायतकर्ता का कहना है कि बिल्डर बायर एग्रीमेंट के प्रस्तर-8 के अनुसार प्रश्नगत यूनिट का कब्जा दिनांकित 03.12.2017 तक दिया जाना था, परन्तु विपक्षी द्वारा उक्त निर्धारित में विपक्षी द्वारा कब्जा नहीं दिया गया है और परियोजना से सम्बंधित ओ.सी प्रमाण पत्र भी सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त नहीं किया गया है। अतः शिकायतकर्ता द्वारा विलम्बित अवधि के साथ कब्जा दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

यह भी स्पष्ट है कि विपक्षी एवं शिकायतकर्ता के मध्य एग्रीमेंट टू सेल दिनांक 03.03.2017 को उभयपक्ष के मध्य निष्पादित किया गया था, जिसके कब्जे वाले प्रस्तर-6 के अनुसार शिकायतकर्ता को प्रश्नगत यूनिट का कब्जा दिनांकित 31.12.2017 तक प्रश्नगत यूनिट का कब्जा दिया जाना था। ऐसे में उपरोक्तानुसार शिकायतकर्ता दिनांक 31.12.2017 तक कब्जा पाने का अधिकारी था, परन्तु विपक्षी द्वारा निर्धारित अवधि में कब्जा नहीं दिया गया है।

यह स्पष्ट है कि परियोजना विलम्बित है और ऐसे में शिकायतकर्ता दिनांक 01.01.2018 से ओ.सी./सी.सी. प्राप्त होने अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक की अवधि पर विलम्बित अवधि का ब्याज पाने का अधिकारी है।

जहां तक किस अवधि तक विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का प्रश्न है, तो इस सम्बंध में सिविल अपील सं० 6649-50/2018 "सुपरटेक लिमिटेड बनाम रजनी गोयल" में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि :-

" the period of Interest should close on April 2016 when the Full Occupancy Certificate was obtained as per the admission of the Respondent – Purchaser herself in Para 4(j) of the Consumer Complaint, wherein she has admitted that the Appellant –Builder had obtained the Completion Certificate as late as April 2016. The Respondent – Purchaser could not have any further grievance after April 2016 with respect to delay in handing over possession. The Respondent – Purchaser ought not to be allowed to reap the benefits of her own delay in taking possession."

उपरोक्त विधि व्यवस्था के अनुसार ओ.सी. प्राप्त होने अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो, की अवधि तक शिकायतकर्ता विलम्ब ब्याज पाने का अधिकारी होगा।

इस सम्बंध में उल्लेखनीय है कि बॉम्बे उच्च न्यायालय के "नीलकमल रियलटर्स सबअर्बन प्रा.लि. आदि बनाम यूनियन ऑफ इंडिया" की याचिका में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि :-

"Section 18(1)(b) lays down that if the promoter fails to complete or is unable to give possession of an aptment due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act or for any other reason, he is liable on demand to the allottees, in case the

allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice in this behalf including compensation. If the allottee does not intent to withdraw from the project he shall be paid by the promoter interest for every month's delay till handing over of the possession,. The requirement to pay interest is not a penalty as the payment of interest is compensatory in nature in the light of the delay suffered by the allottee who has paid for his apartment but has not received possession of it. The obligation imposed on the promoter to pay interest till such time as the apartment is handed over to him is not unreasonable."

अतः उपरोक्त निर्णय के आलोक में यह स्पष्ट है कि उ0प्र0 रेरा के प्राविधानों के अन्तर्गत प्रमोटर व क्रेता के बीच किये गये अनुबंध के अनुरूप विलम्ब तथा मूल धनराशि पर ब्याज देय होगा, क्योंकि प्रमोर्टर्स द्वारा उक्त धनराशि का उपभोग किया गया है।

रेरा एक्ट की धारा 2(za) में प्राविधान है कि :-

(za) "interest" means the rates of interest payable by the promoter or the allottee, as the case may be.

Explanation.—For the purpose of this clause—

(i) the rate of interest chargeable from the allottee by the promoter, in case of default, shall be equal to the rate of interest which the promoter shall be liable to pay the allottee, in case of default;

(ii) the interest payable by the promoter to the allottee shall be from the date the promoter received the amount or any part thereof till the date the amount or part thereof and interest thereon is refunded, and the interest payable by the allottee to the promoter shall be from the date the allottee defaults in payment to the promoter till the date it is paid;

जहां तक देय ब्याज दर का प्रश्न है, तो राज्य सरकार द्वारा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 के अधीन दिनांक 17.10.2018 को भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली

2018 अधिसूचित की गयी हैं। इसमें संलग्नक के रूप में दिये गये विक्रय/पट्टा विलेख के प्रारूप के प्रस्तर 9 में प्रमोटर्स के डिफाल्ट प्रकरण (Events of default) परिभाषित है, जिसमें प्रस्तर 9.2(ii) में प्रमोटर के डिफाल्ट होने की स्थिति में आवंटी हेतु प्राविधानित है कि:-

"The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate equal to MCLR (Marginal Cost of Lending Rate) on home loan of State Bank of India +1% unless provided otherwise under the Rules. within forty-five days of receiving the termination notice:"

यही दर आवंटियों के द्वारा डिफॉल्ट की स्थिति में भी प्रस्तर 9.3(i) में निर्धारित है। उक्त प्राविधान को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी को MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर पर विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त दिनांक 17.10.2018 को उ0प्र0 शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 की अधिसूचना संख्या-1740/8-3-18-65 विविध/16 के द्वारा मॉडल एग्रीमेन्ट के प्रस्तर-7 में फोर्स मैज्योर के सम्बन्ध में निम्न उल्लेख किया गया है :-

7. POSSESSION OF THE APARTMENT/PLOT:

"7.1 Schedule for possession of the said [Apartment/Plot] - The Promoter agrees and understands that timely delivery of possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee and the Common Areas to the association of Allottees or the competent authority, as the case may be, is the essence of the Agreement. The Promoter assures to

hand over possession of the [Apartment/Plot] along with ready and complete Common Areas with all specifications, amenities and facilities of the Project in place on _____, unless there is delay or failure due to war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the regular development of the real estate project ("Force Majeure"). **If, however, the completion of the Project is delayed due to the Force Majeure conditions then the Allottee agrees that the Promoter shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the [Apartment/Plot]:"**

इसी क्रम में समस्त सुसंगत तथ्यों के बाद उ०प्र० रेरा अथॉरिटी द्वारा दिनांक 06.06.2020 को कोविड-19 (Corona Virus Disease) के प्रभाव के कारण सभी परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु दिनांक 25.03.2020 से 6 माह की अवधि अर्थात् दिनांक 25.09.2020 तक की अवधि दे दी गयी है और यह अवधि फोर्स मैज्योर की अवधि मानी जायेगी। इसको दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक परियोजना में हुए विलम्ब हेतु कोई ब्याज प्रोमोटर द्वारा आवंटियों को नहीं दिया जाएगा और न ही शिकायतकर्ता से कोई विलम्ब ब्याज लिया जायेगा। तदनुसार बिन्दु संख्या-1 निस्तारित किया जाता है।

उपरोक्त बिन्दुओं का निस्तारण करते हुए निम्न आदेश पारित किये जाते हैं :-

आदेश

1. विपक्षी को आदेशित किया जाता है कि वह आदेश पोर्टल पर अपलोड होने की तिथि से 45 दिन के अन्दर शिकायतकर्तागण की यूनिट्स को आवंटन पत्र/अनुबन्ध के अनुसार समस्त सुविधाओं को पूर्ण कराकर ओ.सी./सी.सी. सहित कब्जा देना सुनिश्चित करें और देय स्टाम्प शुल्क प्राप्त कर नियमानुसार रजिस्ट्री कराएं।
2. विपक्षी, शिकायतकर्ता को दिनांक 01.01.2018 से ओ.सी./सी.सी प्राप्त होने अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक की अवधि पर शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि पर MCLR+1 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से विलम्बित अवधि का ब्याज अदा करना



सुनिश्चित करें। फोर्स मैज्योर पीरियड को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक परियोजना में हुए विलम्ब की अवधि एवं विलम्ब हेतु ब्याज की गणना नहीं की जाएगी एवं न ही शिकायतकर्ता से किसी अतिदेय (overdues) धनराशि के लिए इस अवधि का ब्याज लिया जाएगा। अन्य शिकायतकर्तागण के प्रकरण में आवंटन पत्र/अनुबन्ध पत्र के अनुरूप उपरोक्तानुसार गणना की जायेगी।

3. विपक्षी को यह भी निर्देशित किया जाता है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-2(za)(i) के अनुसार यदि रेरा लागू होने के बाद कोई ब्याज दर आवंटी के डिफॉल्ट से प्रमोटर द्वारा लिया जाता है, तो उसी दर से ब्याज प्रमोटर द्वारा डिफॉल्ट किये जाने पर भी आवंटी को दिया जायेगा। अतः विलम्बित भुगतान पर शिकायतकर्ता द्वारा भी MCLR+1 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से ब्याज देय होगा। राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित ब्याज दर MCLR+1 प्रतिशत है।
4. यदि विपक्षी द्वारा इस आदेश का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो शिकायतकर्ता को यह अधिकार होगा कि रेरा प्राधिकरण के माध्यम से अपने आदेश का क्रियान्वयन करा सकेंगे।
5. इस आदेश की एक-एक प्रति सम्बंधित पत्रावलियों पर रखी जाए एवं इस आदेश में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुरूप धनराशि व ब्याज की प्रत्येक मामले में गणना की जाएगी।
6. इस आदेश का उल्लंघन भू-सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दंडनीय होगा। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाए।



टी० वेंकटेश
(सदस्य)

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण