

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर।

आदेश पीठ-न्यायनिर्णायक अधिकारी

पीठासीन:- श्री चैतन्य कुमार कुलश्रेष्ठ

शिकायत संख्या :-ADJ/NCR144/01/0666/2020

मनीष कुमार, निवासी-110, इन्डस इन्नोवा महोदवापुरा, बंगलौर।

बनाम

मैसर्स न्यू वे होम्स प्रा0 लि0, पता-ए-16, द्वितीय तल, मेफियर गार्डन, नई-दिल्ली।

शिकायतकर्ता ने यह शिकायत विपक्षी के विरुद्ध विभिन्न मदों में प्रतिकर दिलाये जाने हेतु संस्थित की है।

2. शिकायतकर्ता का कहना है कि उसने विपक्षी की परियोजना Greenarch Phase-1 गौतमबुद्धनगर में प्लैट संख्या-K-1801 Roseberry Tower Saviour Green Arch बुक कराया था। इस प्लैट का कुल मूल्य 61,00,000/- रुपये था। वह अब तक 65,23,628/- रुपये का भुगतान कर चुका है। बिल्डर से हुए करार के अनुसार पूर्णता की तिथि 02.04.2017 थी। 2 वर्ष से अधिक की देरी हो चुकी है। विपक्षी एन.ओ.सी. जारी नहीं कर रहा है और छल कर रहा है। रेरा द्वारा पारित आदेश का अनुपालन नहीं कर रहा है। इन आधारों पर प्रतिकर दिलाये जाने हेतु प्रार्थना की है।
3. विपक्षी को नोटिस भेजे गये। नोटिस की तामील हुई। विपक्षी पीठ के समक्ष उपस्थित हुआ, उसने अपने जवाब में कहा है कि माननीय प्राधिकरण द्वारा पारित किये गये आदेश का अनुपालन शिकायतकर्ता नहीं कर रहा है, उसने पीठ को यह नहीं बताया है कि विपक्षी ने उसे पीठ के आदेश का अनुपालन करने के लिए अपने कार्यालय आने को कहा था। माननीय प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांक 26.09.2019 के अनुपालन में उन्होंने शिकायतकर्ता को दिनांक 20.11.2019 को पत्र प्रेषित किया। वह स्थलीय कार्यालय में दिनांक 25.11.2019 को उपस्थित हो और वांचित औपचारिकतायें, भौतिक कब्जा प्राप्त करने और पंजीयन कराने सम्बन्धित पूर्ण करें। शिकायतकर्ता उनके कार्यालय में नहीं आया। शिकायतकर्ता को 72,623/- रुपये जमा करने हैं और 26,554 ब्याज के अदा करने हैं। गणना से सम्बन्धित लेज़र की प्रति दाखिल की है। शिकायतकर्ता ने जमा नहीं किये। शिकायतकर्ता अवशेष धनराशि को जमा कर दे, तो


20.5.2020

वह अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी कर देगा। दिनांक 12.12.2017 को ओ.सी. प्राप्त हो चुका है और अनुरोध किया है कि शिकायतकर्ता को निर्देशित किया जाये कि वह अवशेष धनराशि का भुगतान कर कब्जा ले और पंजीयन करा ले।

4. शिकायतकर्ता ने पृथक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करके किराये के मद में प्रतिकर, यात्रा व्यय के मद में प्रतिकर, वकील की फीस के मद में प्रतिकर, मानसिक उत्पीड़न, वादव्यय हेतु प्रतिकर दिलाये जाने की प्रार्थना की है।
5. विपक्षी ने अतिरिक्त जवाब प्रस्तुत किया है और उसने कहा है कि शिकायत संख्या—NCR144/06/0086/2019 में यह अधिनिर्णीत किया जा चुका है कि दिनांक 13.12.2017 को कब्जा ऑफर किया जा चुका है और शिकायतकर्ता दिसम्बर 2017 के बाद की अवधि के लिए जो कब्जा पत्र जारी होने के दिनांक के बाद की है के लिए प्रतिकर का दावा कर रहा है। विपक्षी को दिनांक 13.12.2017 की बाद की अवधि के लिए प्रतिकर दिलाये जाने के सम्बन्ध में कोई जिम्मेदारी नहीं बनती, उनका कहना है कि यह विधि का सिद्धान्त है कि यदि कोई अनुबन्ध उभय पक्ष करते हैं और एक पक्ष अनुबन्ध को पूर्ण करना चाहता है, तो दूसरा पक्षकार देरी के लिए जिम्मेदार नहीं है। शिकायतकर्ता ने दिनांक 19.04.2018 को भुगतान किया है, जिसकी देरी के लिए भुगतान नहीं है। 900 से अधिकार परिवार रह रहे हैं, जिन्होंने कब्जा प्राप्त कर रजिस्ट्री करा ली है। दूरवर्ती लाभों के लिए प्रतिकर नहीं दिया जा सकता। मांगें गये प्रतिकर दिलाये जाने योग्य नहीं हैं।
6. शिकायतकर्ता द्वारा अपने कथन के समर्थन में आवंटन पत्र/करार की प्रति, भुगतान से सम्बन्धित रसीदें, रेंट एग्रीमेन्ट की प्रतियाँ, भेजे गये पत्रों की प्रतियाँ दाखिल की हैं।
7. विपक्षी ने अपने जवाब के साथ प्राधिकरण की पीठ संख्या—3 द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.09.2019 की प्रति, मांग पत्र की प्रतियाँ दाखिल की हैं।
8. उभय पक्षों के अभिवचनों के आधार पर इस शिकायत में अवधारण के लिए निम्न बिन्दु विचरित किये जाते हैं।
1. क्या शिकायतकर्ता प्रतिकर पाने का अधिकारी है ?
9. उभय पक्षों के तर्कों को सुना गया और पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का अवलोकन किया गया, जिसके आधार पर पीठ के निष्कर्ष निम्न प्रकार हैं:—

निष्कर्ष



10. अवधारण बिन्दु संख्या-1

इस अवधारण बिन्दु में देखना है कि क्या शिकायतकर्ता प्रतिकर पाने का अधिकारी है ?


- (i) शिकायतकर्ता ने प्राधिकरण की पीठ संख्या-3 में एक शिकायत संख्या-NCR144/06/0086/2019 मनीष कुमार बनाम न्यू वे होम्स प्रा.लि. यूनिट का कब्जा मय विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने की प्रार्थना की है। माननीय पीठ संख्या-3 ने उस केस में दिनांक 26.09.2019 को निम्नानुसार आदेश पारित किये हैं :-

“प्रतिवादी को आदेशित किया जाता है कि **occupation certificate** के साथ वादी को नवम्बर 2019 तक यूनिट का भौतिक कब्जा (**physical possession**) उपलब्ध कराये। साथ ही शिकायतकर्ता व प्रमोटर के बीच हुये हस्ताक्षरित **Builders Buyers Agreement (BBA)** के अनुसार विलम्बित अवधि/**delayed period** के सम्बंध में दिनांक 30.04.2016 तक **BBA** में उल्लिखित दण्ड/**penalty** के अनुसार तथा दिनांक 01.05.2016 **Real Estate Regulation & Development, Act 2016** के लागू होने की तिथि) से ऑफर ऑफ पजेशन की तिथि 13.12.2017 तक **MCLR + 1%** की दर से प्रमोटर द्वारा दण्ड ब्याज/**penal interest** अदा किया जाएगा। ब्याज /दण्ड की इस धनराशि को कब्जा दिये जाने के समय अंतिम देय धनराशि में समायोजित की जाएगी।

यदि वादी द्वारा किन्हीं किशतों का भुगतान नहीं किया गया है तो प्रतिवादी विलम्बित अवधि का ब्याज पाने का अधिकारी है परन्तु यह ब्याज **MCLR + 1%** की दर से अधिक देय नहीं होगा।

जहाँ तक प्रतिपूर्ति (**compensation**) दिलाये जाने का प्रश्न है तो इस सम्बंध में वाद न्यायनिर्णायक अधिकारी (**adjudicating officer**) को संदर्भित की जाये।”

इस निर्णय से यह स्पष्ट है कि ऑफर ऑफ पोजेशन की तिथि 13.12.2017 तक की अवधि के लिए विलम्ब हेतु ब्याज दिये जाने का आदेश पारित किया जा चुका है। भौतिक कब्जा प्राप्त दिलाये जाने का आदेश पारित किया जा चुका है और यदि शिकायतकर्ता द्वारा किन्हीं किशतों का भुगतान नहीं किया गया है तो शिकायतकर्ता


20.5.2020

विलम्बित अवधि का ब्याज पाने का अधिकारी है, परन्तु यह ब्याज MCLR + 1% की दर से अधिक देय नहीं होगा।

- (ii) इस सम्बन्ध में महाराष्ट्र उच्च न्यायालय द्वारा निर्णीत नीलकमल रियलटर्स सबअर्बन प्रा. लि. आदि बनाम यूनियन ऑफ इंडिया की रिट याचिका संख्या-2737/2017 में 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 apartment 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.

उपरोक्त प्रावधान एवं विधि व्यवस्था के अनुसार कब्जा देने में हुई देरी के दिलाया जाना वाला ब्याज प्रतिकर के रूप में देय है। अतः कब्जा मिलने में हुई देरी के लिए जो धनराशि दिलाये जाने का आदेश प्राधिकरण की माननीय पीठ संख्या-3 विलम्ब ब्याज हेतु पारित कर चुकी है।

- (iii) विपक्षी का यह कहना है कि दिनांक 13.12.2017 को कब्जा ऑफर किया जा चुका है। अतः उसके बाद की अवधि के लिए प्रतिकर नहीं दिया जा सकता है। मैं उसके इस कथन से सहमत हूँ कि दिनांक 13.12.2017 के बाद की अवधि के लिए विलम्ब के लिए कोई ब्याज देय नहीं होगा।


20.5.2020

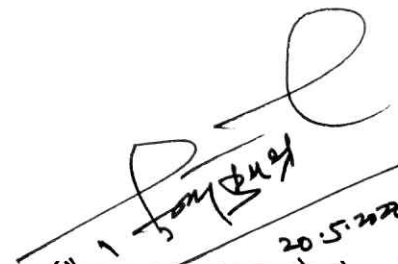
2. किराये के मद में प्रतिकर :-

2. शिकायतकर्ता ने किराये के मद में प्रतिकर दिलाये जाने की प्रार्थना की है और किरायेनामे की प्रतियाँ दाखिल की हैं, लेकिन यह किरायेनामे विश्वसनीय प्रतीत नहीं होते हैं, इनमें गवाहों के कॉलम में किसी के नाम अंकित नहीं है। अतः किराये के मद में कोई प्रतिकर देय नहीं होगा।
3. शिकायतकर्ता ने मानसिक उत्पीड़न और वादव्यय, वकील फीस के लिए भी प्रतिकर दिलाये जाने की प्रार्थना की है, लेकिन भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 में इन मदों में प्रतिकर अदा करने के सम्बन्ध में कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है। अतः इन मदों में प्रतिकर दिलाया जाना सम्भव नहीं है।
4. शिकायतकर्ता ने होम लोन के ब्याज के मद में प्रतिकर दिलाये जाने की प्रार्थना की है। होम लोन का ब्याज शिकायतकर्ता को ही देना था। अतः इस मद में कोई प्रतिकर देय नहीं होगा।
5. शिकायतकर्ता ने पिता के अस्पताल में भर्ती होने के सम्बन्ध में प्रतिकर दिलाये जाने की प्रार्थना की है, परन्तु इस मद में कोई प्रतिकर देय नहीं होगा।
6. शिकायतकर्ता पीठ संख्या-3 के निर्णय के अनुपालन में जो धनराशि बकाया है, उसका अनुपालन करना सुनिश्चित करें। अतः शिकायतकर्ता की शिकायत खारिज किये जाने योग्य है।

आदेश

शिकायतकर्ता की शिकायत खारिज की जाती है। अतः पत्रावली अभिलेखागार में दाखिल की जाये। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

दिनांक-20/05/2020


 (चैतन्य कुमार कुलश्रेष्ठ)
 (न्यायनिर्णायक अधिकारी)
 उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण