

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश

नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर हाउस
ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ-226007।

सुनवाई पीठ-02

शिकायत संख्या:- 11201823663

प्रदीप कुमार श्रीवास्तव,

पारिसर

निवासी- टाइप- 3/15, गुडंबा थाना परिषद कुर्सी रोड, जानकीपुरम्,
लखनऊ (उ0प्र0)।

परिवादी

बनाम

मेसर्स श्री कॉलोनाईजर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0लि0,

प्रतिवादी

परिवादी प्रदीप कुमार श्रीवास्तव, निवासी- टाइप- 3/15, गुडंबा थाना परिषद कुर्सी रोड, जानकीपुरम् लखनऊ (उ0प्र0) के द्वारा मेसर्स श्री कॉलोनाईजर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0लि0 के विरुद्ध उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अधिनियम की धारा- 31 के अन्तर्गत दिनांक- 11.11.2018 को प्रस्तुत शिकायत संख्या- 11201823663 संस्थित की गयी है जिसमें परिवादी ने यथाशीघ्र अधिग्रहण दिलाये जाने या अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापस दिलाये जाने की प्रार्थना की है।

अभिलेखीय साक्ष्य:-

परिवादी द्वारा अपने निम्नलिखित अभिलेखी साक्ष्य प्रस्तुत किये गये हैं-

1. प्रार्थना-पत्र की प्रति
2. चुतष्कोणीय समझौता पत्र दिनांक- 02.01.2013 की प्रति
3. इकाई स्थानांतरण-पत्र दिनांक- 13.03.2013 की प्रति
4. आवेदन-पत्र की प्रति
5. धनराशि भुगतान की रसीदों की प्रतियां
6. आवंटन-पत्र की प्रति

प्रतिवादी द्वारा अपने निम्नलिखित अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत किये गये हैं-

1. प्रतिवादी द्वारा कोई भी प्रतिवाद-पत्र व साक्ष्य दाखिल नहीं किये गये हैं।

मौखिक साक्ष्य:-

परिवादी स्वयं एवं प्रतिवादी के अधिवक्ता श्री वैकटरमन सिंह एवं ए0पी0 सिंह द्वारा तर्कों को प्रस्तुत किया गया।

पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत विवरण:-



- (क) परिवादी द्वारा प्रस्तुत याचना में जो तथ्य अंकित हैं उसके अनुसार उन्होंने प्रतिवादी द्वारा संचालित परियोजना CELEBRITY GREENS लखनऊ में फ्लैट संख्या— H/05/01 जिसकी कुल कीमत रु0 39,90,000/— (उनतालीस लाख नब्बे हजार रुपये मात्र) थी, दिनांक— 24.08.2012 को बुक किया गया था। परिवादी द्वारा कुल रु0 37,90,500/— (सैंतीस लाख नब्बे हजार पांच सौ रुपये मात्र) की धनराशि का भुगतान कर दिया गया है। परिवादी द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि उनके द्वारा उक्त फ्लैट दिनांक— 13.03.2013 को श्री राजेन्द्र पोडार से पुर्नबिक्री में कय किया गया था। परिवादी का कथन है कि क्रेता-विक्रेता अनुबन्ध-पत्र के अनुसार प्रतिवादी को 36 माह में फ्लैट का अधिग्रहण दिया जाना था, परन्तु प्रतिवादी नियत अवधि में अधिग्रहण प्राप्त कराने में असफल रहा है। परिवादी द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि उनके द्वारा बार-बार परियोजना के निर्माण कार्य की प्रगति के बारे में प्रतिवादी से स्थिति को विवरण मांगा गया, परन्तु प्रतिवादी द्वारा कोई भी संतोषजनक उत्तर नहीं दिया गया। अतः परिवादी ने यथाशीघ्र अधिग्रहण दिलाये जाने या अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापस दिलाये जाने की प्रार्थना की है।
- (ख) प्रतिवादी पीठ के समक्ष उपस्थित हुए तथा वकालतनामा प्रस्तुत किया, परन्तु उनकी ओर से कोई आपत्ति नहीं की गई और न ही कोई प्रतिवाद-पत्र दाखिल किया गया है।

विश्लेषण:-

मेरे द्वारा उभयपक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का गहन परिशीलन तथा विश्लेषण किया गया। विश्लेषण से स्पष्ट है कि परिवादी को अभी भी फ्लैट का अधिग्रहण प्राप्त नहीं कराया गया है। प्रतिवादी द्वारा भी पीठ के समक्ष इस सम्बन्ध में कोई भी उत्तर तथा आपत्ति नहीं की गयी है और न ही इस वाद के सम्बन्ध में कोई लिखित प्रतिवाद-पत्र दाखिल किया गया है। अतः स्पष्ट है कि संप्रवर्तक/प्रतिवादी विलम्ब के लिए स्वयं उत्तरदायी है तथा उसके द्वारा कोई भी तर्क प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अभिलेखों से यह भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी परिवादी को अधिग्रहण प्राप्त कराने में अत्याधिक विलम्ब होने के उपरान्त भी असफल रहा है। इसके फलस्वरूप प्रतिवादी उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अधिनियम की धारा— 18 के अन्तर्गत दोषी एवं उत्तरदायी है। यह भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा निकट भविष्य में परिवादी को फ्लैट का अधिग्रहण दिये जाने की सम्भावना नहीं है, क्योंकि परिवादी ने यह लिखित रूप से अपनी शिकायत में यह अंकित किया है कि प्रतिवादी द्वारा आवंटित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है और परिवादी भी अब अधिग्रहण प्राप्त करने के लिए इच्छुक नहीं है।

यहां पर मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय *Civil Appeal No.3182 of 2019, Kolkata West International City Pvt Ltd v. Devasis Rudra* को उद्धरित



करना महत्वपूर्ण होगा जिसमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय ने यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया है कि क्रेता को दीर्घ/असीमित अवधि तक उसकी भू-सम्पदा इकाई का अधिग्रहण देने के लिए प्रतीक्षा करने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता है।

यह भी उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी को उपस्थित होने हेतु दिनांक- 12.12.2018 को पंजीकृत डाक द्वारा नोटिस निर्गत की गयी, जिसके उपरान्त प्रतिवादी के अधिवक्त दिनांक- 02.04.2019 की सुनवाई के दौरान पीठ के समक्ष उपस्थित हुये और अपना वकालतनामा दाखिल किया, परन्तु इस वाद के सम्बन्ध में न तो कोई प्रतिवाद-पत्र दाखिल किया गया है और न ही कोई आपत्ति दाखिल की गयी है। अतः स्पष्ट है कि प्रतिवादी की उपस्थिति/पक्ष प्रस्तुत करने के लिए विधि स्थापित प्रक्रिया का पूर्ण अनुपालन किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में प्रकरण में एक पक्षीय कार्यवाही के अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प नहीं है।

ऐसी स्थिति में परिवादी प्रतिवादी से मूल धनराशि जो उसके द्वारा जमा की गयी है उसे ब्याज सहित वापस पाने का अधिकारी है। इस सम्बन्ध में मा0 महाराष्ट्र उच्च न्यायालय के नीलकमल रियलटर्स सबअर्बन प्रा.लि. आदि बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया की याचिका में परिवादीगण की ओर से यह तर्क लिया गया था कि :-

Section 4(2)(1)(c) enables the promoter to revise the date of completion of project and hand over possession. The provisions of RERA, however, do not rewrite the clause of completion or handing over possession in agreement for sale. Section 4(2)(1)(c) enables the promoter to give fresh time line independent of the time period stipulated in the agreements for sale entered into between him and the allottees so that he is not visited with penal consequences laid down under RERA. In other words, by giving opportunity to the promoter to prescribe fresh time line under Section 4(2)(1)(c), he is not absolved of liability under the agreement for sale.

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 intend 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. The interest is merely compensation for use of money.

अतः उपरोक्त निर्णय के आलोक में यह स्पष्ट है कि उ०प्र० रेरा के प्राविधानों के अनुरूप विलम्ब तथा मूल धनराशि पर ब्याज देय होगा, क्योंकि प्रमोटर्स द्वारा उक्त धनराशि का उपभोग किया गया है।

अतः नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त एवं उपलब्ध साक्ष्यों के नीर-क्षीर विवेक आधारित विश्लेषण से मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचा हूँ कि उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की धारा-18 के अंतर्गत परिवादी प्रतिवादी से उसकी सम्पूर्ण धनराशि रु० 37,90,500/- (सैंतीस लाख नब्बे हजार पांच सौ रुपये मात्र) ब्याज सहित पाने का अधिकारी है।

जहाँ 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 है। 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-09 (ii) में प्रमोटर के डिफाल्ट होने की स्थिति में आवंटि 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 डिफाल्ट की स्थिति में भी प्रस्तर 9(iii) में निर्धारित है। उक्त प्राविधान को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी को MCLR+1% की वार्षिक ब्याज की दर से ब्याज सहित धन वापसी किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

आदेश

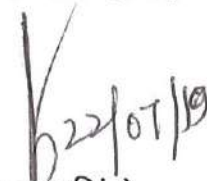
(क) प्रतिवादी को आदेशित किया जाता है कि वह शिकायतकर्ता द्वारा जमा कुल धनराशि रु0 37,90,500/- (सैंतीस लाख नब्बे हजार पांच सौ रुपये मात्र) को MCLR+1% की सामान्य वार्षिक ब्याज की दर से प्रतिवर्ष के अनुसार आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से भुगतान किया जायेगा। प्रतिवादी तदनुसार परिवादी की समस्त धनराशि को MCLR+1% की सामान्य वार्षिक ब्याज की दर से प्रतिवर्ष के अनुसार आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से परिवादी के द्वारा दिये गये खाते में भुगतान करें।

(ख) प्रतिवादी पीठ के इस आदेश का अनुपालन 45 दिन के अन्दर सुनिश्चित करें। 45 दिन की अवधि यह आदेश उ0प्र0-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश की वेबसाईट पर आदेश Upload होने के दिनांक से प्रारम्भ होगी।

इस आदेश का उल्लंघन उ0प्र0 भू-सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दंडनीय होगा।

आदेश पर अपलोड किया जाये।

दिनांक:- 22/07/2019


(भानु प्रताप सिंह)
सदस्य

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)