

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

पीठ-2

उपस्थिति :- श्री बलविन्दर कुमार, सदस्य

क्रम सं0	शिकायत संख्या	शिकायतकर्तागण	यूनिट सं0	धनराशि रु0/-
1.	NCR144/08/57377/2020	शीला मनोज	T4E-2204	25,07,823/-
2.	NCR144/07/55355/2020	सरबजीत कौर	701	48,55,950/-

बनाम

अंसल प्रॉर्टीज एण्ड इंफ्रास्ट्रक्चर लि0

शिकायतकर्ता शीला मनोज के साथ 01 अन्य शिकायतकर्ता द्वारा विपक्षी के विरुद्ध वाद योजित किया गया है। इन दोनों शिकायतों के तथ्य समान हैं और एक समान साक्ष्य हैं। यह दोनों शिकायतें विपक्षी की परियोजना "SUSHANT SERENE RESIDENCY PH2 T3E, T4E, T5D" से सम्बंधित है। अतः एक ही निर्णय से इनका निस्तारण किया जा रहा है। शिकायत सं0 NCR144/08/57377/2020 शीला मनोज अग्रणी वाद रहेगा।

प्रस्तुत शिकायत प्रार्थना पत्र शिकायतकर्ता द्वारा विपक्षी के विरुद्ध जमा धनराशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु संस्थित किया गया है।

संक्षेप में शिकायतकर्ता का कथन है कि उनके द्वारा विपक्षी की परियोजना SUSHANT SERENE RESIDENCY PH2 T3E, T4E, T5D में यूनिट सं0- T4E-2204 बुक किया गया था, जिसके लिए उनके द्वारा समय-समय पर किशतों के आधार पर 25,07,823/- रुपये का भुगतान किया गया। विपक्षी द्वारा शिकायतकर्ता को सितम्बर 2018 तक कब्जा दिया जाना था, परन्तु विपक्षी द्वारा अभी तक कब्जा नहीं दिया गया। शिकायतकर्ता का यह भी

कहना है कि परियोजना में निर्माण कार्य नहीं हो रहा है। अतः शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि ब्याज सहित ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

शिकायतकर्ता की ओर से अपने कथन के समर्थन में आवेदन फार्म, फ्लैट क्रेता अनुबन्ध पत्र, जमा धनराशि की रसीद आदि अभिलेखों की छायाप्रतियां दाखिल की गयी हैं।

विपक्षी द्वारा जवाब दाखिल करते हुए कहा गया है कि शिकायतकर्ता श्री शीला मनोज द्वारा दिनांक 17.11.2016 को कम्पनी द्वारा आवंटन पत्र प्रदान किया गया तथा दिनांक 19.11.2016 को अनुबन्ध पत्र उल्लेखित किया जा चुका है। कम्पनी दस्तावेजों के अनुसार शिकायतकर्ता की यूनिट संख्या-2204 टावर T4E में स्थित है तथा शिकायतकर्ता द्वारा अंकन धनराशि 25,22,823/- रुपये जमा है। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा विधि संगत वर्ष 2012 में विकास कार्य शुरू किया था, परन्तु वर्ष 2013/14 से क्षेत्रीय किसानों व असमाजिक तत्वों द्वारा समूल बनाकर सुनियोजित तरीके से नियमित हो रहे विकास कार्य बाधित किया जाने लगा। वैश्विक आर्थिक मंदी के कारण भी विकासकर्ता कम्पनी को अपरिहार्य कारणों से गहरी क्षति पहुंची, जिसके फलस्वरूप विकासकर्ता कम्पनी के विकास कार्य भी लम्बित हुए। अनुबन्ध पत्र के अनुसार आवंटित यूनिट संख्या 2204 टावर T4E में निर्माणाधीन है तथा आशानुरूप सितम्बर 2021 में विकासकार्यों को पूर्ण करते हुए शिकायतकर्ता को अक्टूबर 2021 में कब्जा प्रदान कर दिया जाएगा।

उभयपक्ष को सुना व पत्रावली का अवलोकन किया।

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

1. क्या शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि वापस दिलाये जाने की मांग करना उचित है ?

2. क्या शिकायतकर्ता कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज पाने का अधिकारी है?

निस्तारण बिन्दु संख्या-1

शिकायतकर्ता द्वारा कहा गया है कि विपक्षी द्वारा अभी तक कब्जा नहीं दिया गया है, जिस कारण शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि ब्याज सहित वापस दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

दूसरी ओर विपक्षी द्वारा कहा गया है कि यूनिट सं०-2204 टावर T4E में निर्माणाधीन है तथा आशा अनुरूप सितम्बर 2021 में विकासकार्यों को पूर्ण करते हुए शिकायतकर्ता को अक्टूबर 2021 में कब्जा प्रदान कर दिया जाएगा।

जहाँ तक क्रेता द्वारा रिफण्ड के अनुरोध का प्रश्न है, इस विषय में रेरा अधिनियम के प्रावधानों को समग्र रूप से पढा जाना आवश्यक है, ताकि सभी पक्षों के मत को दृष्टिगत रखते हुए एक संतुलित निर्णय लिया जा सकें।

रेरा एक्ट की धारा 18 (1) में प्रावधान है कि :-

"Section 18 (1) "If the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or building,

in accordance with the terms of the agreement for sale or, as the case may be, duly completed by the date specified therein; or (b) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under this Act or for any other reason, he shall be liable on demand to the allottees, in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot, building, as the case may be, with interest at such rate as may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act:



Provided that where an allottee does not intend to withdraw from the project, he shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed."

इस प्रकार क्रेता को यह अधिकार है कि यदि उन्हें एग्रीमेंट के अनुरूप कब्जा नहीं मिलता तो वह अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापिस माँग सकते हैं अथवा मासिक दर से ब्याज प्राप्त करते हुए परियोजना में बने रहें।

रेरा अधिनियम की धारा 34 में रेरा के अन्य "फंक्शन्स" के साथ-साथ "to ensure compliance of the obligations cast upon the promoters, the allottees and the real estate agents under this Act and the rules and regulations made thereunder" का भी उल्लेख है।

इसी प्रकार धारा 32 में रियल इस्टेट सेक्टर के विकास हेतु अथॉरिटी के उत्तरदायित्यों में निम्न भी सम्मिलित हैं :-

"32. The Authority shall in order to facilitate the growth and promotion of a healthy, transparent, efficient and competitive real estate sector make recommendations to the appropriate Government of the competent authority, as the case may be, on,—

(a) protection of interest of the allottees, promoter and real estate agent;..... (j) any other issue that the Authority may think necessary for the promotion of the real estate sector."

उक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि "रियल एस्टेट सेक्टर" के स्वस्थ विकास को सुनिश्चित करने के लिए इसके सभी स्टोक होल्डर्स के हितों को समग्र रूप से देखते हुए समुचित निर्णय लेने का उत्तरदायित्व इस अथॉरिटी का है।

इस क्रम में माननीय बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा नीलकमल रियलटर्स सबअरबन प्रा.लि. बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया, जिसमें रेरा अधिनियम की

वैधानिकता के सम्बंध में निर्णय दिया गया था, के प्रस्तर-124 में मा. बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा निम्न संवीक्षण किया :-

“124. The entire scheme of the RERA is required to be kept in mind. It is already submitted during the course of hearing that in many cases helpless allottees had approached consumer forum, High Courts, Apex Court in a given fact situation of the case. The courts have been passing orders by moulding reliefs by granting interest, compensation to the allottees, and issuing directions for timely completion of project, transit accommodation during completion of project, so on and so forth. Under RERA now this function is assigned to the authority, tribunal. An appeal lies to the High Court. Under one umbrella, under one regulation and one law all the issues are tried to be resolved. Provisions of Section 71 refers to power to adjudicate. A District Judge is conferred with the power to adjudicate compensation under Sections 12, 14, 18 and 19. A promoter could very well put up his case before the adjudicator who deals with the issues in the light of the fact situation of each case. Therefore, there should not be any apprehension that mechanically compensation would be awarded against a promoter on failure to complete the development work.”

उक्त से स्पष्ट है कि सभी पक्षों को सुनने के बाद, यद्यपि समय से इकाई न मिलने की दशा में आवंटी का अपनी धनराशि ब्याज सहित मांगने का अधिकार है, तथापि उक्त वर्णित संवीक्षा को देखते हुए अथॉरिटी, प्रकरण के समस्त तथ्यों, के आधार पर ‘by moulding reliefs by granting interest, compensation to the allottees, and issuing directions for timely completion of project, transit accommodation during completion of project, so on and so forth’ के अनुरूप आदेश पारित किए जा सकते हैं।

एलोटीज़ द्वारा धनराशि वापस किए जाने व परियोजना में बने रहने वाले एलोटीज़ के हितों में सन्तुलन के प्रसंग में “चित्रा शर्मा बनाम यूनियन ऑफ

इण्डिया" (744/2017) के निर्णय में मा. सर्वोच्च न्यायालय ने निर्णय के प्रस्तर-40 में निम्न ऑब्जरवेशन किया है :-

"40. As we have stated earlier, an amount of Rs 750 crores is lying in deposit before this Court pursuant to the interim directions, on which interest has accrued. The home buyers have earnestly sought the issuance of interim directions to facilitate a pro-rata disbursement of this amount to those of the home buyers who seek a refund. "We are keenly conscious of the fact that the claim of the home buyers who seek a refund of monies deserves to be considered with empathy. Yet, having given our anxious consideration to the plea and on the balance, we are not inclined to accede to it for more than one reason. Firstly Secondly, the figures which have been made available presently, following the opening of the Web portal by the amicus curiae, indicate that 8% of the home buyers have sought a refund of their monies while 92% would evidently prefer possession of the homes which they have purchased. We cannot be unmindful of the interests of 92% of the home buyers many of whom would also have obtained loans to secure a home. They would have a legitimate grievance if the corpus of Rs 750 crores (together with accrued interest) is distributed to the home buyers who seek a refund."

मा. उच्च न्यायालय एवं सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उक्त प्रस्तरों में उद्धरत "ऑब्जरवेशनस्" एवं रेरा एक्ट की समग्र व्यवस्था को देखते हुए यह भी स्पष्ट है कि यदि विलम्ब के प्रत्येक मामले में धनराशि लौटाने का ही निर्णय लिया जाये तो निश्चय ही यह अधिनियम के "ऑब्जेक्टिव" तथा "स्कीम" के अनुरूप न होगा। रिफण्ड का निर्णय लेते समय प्रत्येक मामले की "यूनीकनेस" प्रकरण के समस्त तथ्यों यथा "कन्सट्रक्शन" की स्थिति, कम्प्लीशन की "टाईम लाईन", प्रमोटर्स के द्वारा ऑफर ऑफ पजेशन के "कमिटमेन्ट" की स्थिति, अन्य "स्टेक होल्डर्स", विशेष रूप से परियोजना के साथ बने रहने वाले "एलॉटीज" पर



प्रभाव, "प्रस्तावित पजेशन डेट" के विषय में "कन्सेन्सस्" आदि पर विचार किया जाना न्यायहित में होगा।

रेरा के गठन के सम्बन्ध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या-940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य में दिनांक 23.07.2019 को परित आदेश के पृष्ठ संख्या-241 के प्रस्तर-120 में निम्नवत् उल्लेख किया है :-

120 "It is apparent that RERA intends protection of home-buyers and aims at completion of the buildings. The buildings have to be completed, for that, we are required to pass orders. We have already assigned the task to NBCC for completion of buildings as the promoters/builders have failed to complete the building within the time fixed and the time which could have been extended. Now, more than 10 years have passed and buyers were given the assurances that they would get flats within three years period by the promoter/builder. The maximum time fixed in RERA has also expired and extension could not have been beyond 1 year."

उक्तानुसार यह स्पष्ट किया गया है कि रera आवंटियों के हितों को संरक्षित करने के लिए है और उसका लक्ष्य यह है कि प्रमोटर्स द्वारा बिल्डिंग के समस्त विकास कार्यों को पूर्ण कराते हुए गृहक्रेताओं को उनका आवास/फ्लैट मिल सके।

तत्कमानुसार आदेश के पृष्ठ संख्या-255 के प्रस्तर-137 में निम्नवत् उल्लेख किया है:-

"The provisions of RERA are beneficial to the home buyers and are intended to insulate them from fraudulent action,



ensures completion of the building and it is the duty of the court to protect and ensure the home buyers' interest and at the same time to hold them responsible for the duties enjoined upon them under the said statute. We are not absolving the home buyers from the discharge of their liability if any. At the same time, they have the right of enforcement of their right for compensation due to undue delay in completion of the project."

उक्त आब्जर्वेशन में यह भी स्पष्ट किया गया है कि रेरा के प्राविधान गृहक्रेताओं के लिए लाभकारी हैं और किसी प्रकार के विश्वासघात होने से आवंटियों के हितों को संरक्षित करने के लिए हैं एवं बिल्डिंग को पूर्ण कराने हेतु निगरानी का कार्य रेरा का है और पक्षकारों के कर्तव्यों एवं उत्तरदायित्व अधिनियम में तय किये गये हैं। यह भी लाभ दिया गया है कि परियोजना विलम्ब होने पर गृहक्रेताओं का यह अधिकार होगा कि वह विलम्ब के लिए परियोजना पूर्ण होने तक नियमानुसार ब्याज पा सके।

इसी के पश्चात् पुनः रेरा के सम्बंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या-43/2019 पायनियर अर्बन लैन्ड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड एवं अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य में दिनांक 09.08.2019 को आदेश के पृष्ठ संख्या-86 के प्रस्तर-29 में निम्नवत् उल्लेख किया है:-

"The object of RERA is to see that real estate projects come to fruition within the stated period and to see that allottees of such projects are not left in the lurch and are finally able to realise their dream of a home, or be paid compensation if such dream is shattered, or at least get back monies that they had advanced towards the project with interest. At the same time, recalcitrant allottees are not to be tolerated, as they must also perform their part of the bargain, namely, to pay

instalments as and when they become due and payable."

उक्त आदेश में महत्वपूर्ण आब्जर्वेशन यह दिया गया है कि रेरा का लक्ष्य है कि वह अपनी निगरानी एवं देखरेख में प्रोमोटर द्वारा भू-सम्पदा परियोजना को एक निर्धारित अवधि में फलस्वरूप पूर्ण करा ली जाये, जिससे कि आवंटी अपने फ्लैट्स पाने से वंचित न हो जाये और उन्हें अपने सपनों का घर मिल सके, साथ ही साथ दुर्दम्य (Recalcitrant) आवंटियों को भी परियोजना पूर्ण कराने का सहयोग न करने में उत्तरदायित्व माना है। यह भी कहा गया है कि आवंटी अपने कर्तव्यों को सम्यक रूप से पूर्ण करें, मुख्य रूप से जैसे कि किशतों का समय से भुगतान करना सुनिश्चित कर लें, जिससे कि परियोजना को पूर्ण किया जा सके।

ऐसे में उपरोक्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित की गयी विधि व्यवस्था के अनुसार यह स्पष्ट है कि रेरा का मुख्य उद्देश्य, परियोजना को फलस्वरूप प्रोमोटर्स द्वारा पूर्ण कराना और आवंटियों द्वारा सम्यक रूप से अपनी किशतों का भुगतान सुनिश्चित कर लिया जाना, जिससे कि परियोजना को निर्धारित अवधि में पूर्ण कराया जा सके। आवंटियों के हितों को संरक्षित करने के लिए परियोजना विलम्ब होने पर ब्याज का लाभ भी आवंटियों को देय होगा, परन्तु इससे पूर्व शिकायतकर्ता का यह भी उत्तरदायित्व होगा कि वह अपनी किशतों का समय से भुगतान करें।

यूँकि विपक्षी द्वारा अक्टूबर 2021 तक परियोजना पूर्ण कर कब्जा दिये जाने की बात कही गयी है, जिससे विदित है कि परियोजना पूर्णता की ओर है तथा परियोजना के अन्य आवंटी कब्जे हेतु प्रतिकारत हैं। समस्त परिस्थितियों को देखते हुए न्यायहित में यह उचित होगा शिकायतकर्ता दिनांक 31.10.2021 तक परियोजना पूर्ण होने पर कब्जा लें। उसके बाद वे स्वयं यूनिट के भविष्य हेतु उपयोग के सम्बन्ध में निर्णय ले सकते हैं। वैसे भी शिकायतकर्ता द्वारा परियोजना में निवेश कब्जे हेतु किया गया था, जिसका उपयोग विपक्षी द्वारा

परियोजना के निर्माण में किया गया है। निश्चय ही परियोजना में बने रहने की दशा में एलॉटीज़ को विलम्ब हेतु नियमानुसार ब्याज प्रमोटर्स द्वारा देय होगा। यदि विपक्षी द्वारा दिनांक 31.10.2021 तक शिकायतकर्ता को परियोजना पूर्ण कर कब्जा नहीं दिया जाता है, तो उसके तुरन्त बाद शिकायतकर्ता की जमा धनराशि ब्याज सहित वापस किया जाना उपयुक्त होगा। निस्तारण बिन्दु सं0-1 निस्तारित किया जाता है।

निस्तारण बिन्दु सं0-2

शिकायतकर्ता का कहना है कि विपक्षी द्वारा अभी तक कब्जा नहीं दिया गया है, जिस पर विपक्षी द्वारा कहा गया कि वह शिकायतकर्ता को यूनिट का कब्जा अक्टूबर 2021 तक दे देंगे।

शिकायतकर्ता द्वारा अपने कथन के समर्थन में अस्थायी आवंटन पत्र दिनांक 17.11.2016 की छायाप्रति दाखिल की गयी है, जिसके अवलोकन से विदित है कि विपक्षी द्वारा 36 माह एवं 6 माह की अनुग्रह अवधि के साथ 42 माह में कब्जा दिया जाना था। ऐसे में उपरोक्तानुसार कब्जे की तिथि 17.05.2020 होती है।

यह स्पष्ट है कि परियोजना विलम्बित है और ऐसे में शिकायतकर्ता दिनांक 18.05.2020 से ओ.सी/सी.सी प्राप्त होने, अथवा कब्जा ऑफर किये जाने, जो भी बाद में हो, तक की अवधि पर विलम्बित अवधि का ब्याज पाने का अधिकारी है।

इस सम्बंध में उल्लेखनीय है कि माननीय बॉम्बे उच्च न्यायालय के नीलकमल रियलटर्स सबअर्बन प्रा.लि. आदि बनाम यूनियन ऑफ इंडिया की याचिका में माननीय बॉम्बे 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 रेरा के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रमोटर व क्रेता के बीच किये गये अनुबंध के अनुरूप विलम्ब तथा मूल धनराशि पर ब्याज देय होगा, क्योंकि प्रमोटर्स द्वारा उक्त धनराशि का उपभोग किया गया है।

जहां तक देय ब्याज दर का प्रश्न है, 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 डिफाल्टर 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 प्रावधान को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी को MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर पर विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

जहां तक किस अवधि तक का ब्याज दिलाये जाने का प्रश्न है। 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./सी.सी. मिलने अथवा कब्जा ऑफर किये जाने, जो भी बाद में हो, की तिथि तक शिकायतकर्ता विलम्ब ब्याज पाने का अधिकारी होगा। ऐसी दशा में शिकायतकर्ता ओ.सी./सी.सी. मिलने अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो, की अवधि तक विलम्ब के लिए ब्याज पाने के अधिकारी होंगे।

इसके अतिरिक्त दिनांक 17.10.2018 को उ०प्र० 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 उ0प्र0 रेरा अथॉरिटी द्वारा दिनांक 20.05.2020 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 प्रमोटर द्वारा आवंटियों को नहीं दिया जाएगा और न ही शिकायतकर्ता से कोई



विलम्ब ब्याज लिया जायेगा। तदनुसार बिन्दु संख्या-2 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 शिकायतकर्ता की सहमति से, अपनी विकसित परियोजना में, पूर्व में तय दरों पर, समकक्ष इकाई का वैकल्पिक यूनिट का कब्जा दिनांक 31.10.2021 तक ओ.सी./सी.सी. सहित देना सुनिश्चित करें और देय स्टाम्प शुल्क प्राप्त कर नियमानुसार रजिस्ट्री करायें।
2. विपक्षी, शिकायतकर्ता को दिनांक 18.05.2020 से ओ.सी./सी.सी प्राप्त होने अथवा कब्जा ऑफर किये जाने, जो भी बाद में हो, की तिथि तक शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि पर MCLR+1 प्रतिशत की वार्षिक ब्याज दर से विलम्बित अवधि का ब्याज अदा करना सुनिश्चित करें। साथ ही यह भी स्पष्ट किया जाता है कि ब्याज की यह धनराशि अंतिम भुगतान की धनराशि में समायोजित की जायेगी और यदि ब्याज की धनराशि देय धनराशि से अधिक है, तो नियमानुसार शिकायतकर्ता को वापस की जाए। अन्य शिकायतकर्ता के प्रकरण में आवंटन पत्र/अनुबन्ध के अनुरूप उपरोक्तानुसार गणना की जायेगी। कोविड-19 की रोकथाम एवं नियंत्रण हेतु देश में हुए लॉकडाउन एवं फोर्स मैज्योर को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक परियोजना में हुए विलम्ब हेतु ब्याज की गणना नहीं की जाएगी।
3. विपक्षी, उपरोक्तानुसार कब्जा ऑफर पत्र ओ.सी. मिलने के उपरान्त जारी करना सुनिश्चित करें।



4. विपक्षी को निर्देशित किया जाता है कि रेरा अधिनियम 2016 के धारा 2 (za)(i) के अन्तर्गत ब्याज को परिभाषित किया गया है कि रेरा लागू होने के बाद यदि कोई ब्याज दर आवंटी के डिफॉल्ट से प्रोमोटर द्वारा लिया जाता है, तो उसी दर से ब्याज प्रोमोटर द्वारा डिफॉल्ट किये जाने पर भी आवंटी को दिया जायेगा। राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित ब्याज दर MCLR+1 प्रतिशत है।
5. विपक्षी, शिकायतकर्ता को दिनांक 31.10.2021 तक कब्जा देने में असफल रहता है, तो वह दिनांक 31.10.2021 के पश्चात् 45 दिनों के अन्दर शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि MCLR+1 प्रतिशत की वार्षिक ब्याज दर सहित वापस अदा करना सुनिश्चित करें।
6. इस आदेश की एक-एक प्रति सम्बंधित पत्रावलियों पर रखी जाये एवं इस ओदश में प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुरूप धनराशि व ब्याज की प्रत्येक मामले में गणना की जायेगी।

इस आदेश का उल्लंघन भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 तथा अन्य सुसंगत प्रावधानों के अन्तर्गत दंडनीय होगा। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

दिनांक :- 06/04/2021



(बलविन्दर कुमार)

(सदरय)

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण