उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर

सुनवाई पीठ–3

16 –शिकायत संख्या :– **NCR144/03/106823/2023**

अभिनव चतुर्वेदी

बनाम

एआर लैंडक्राफ्ट एलएलपी

दिनांक :–15/04/2025

शिकायतकर्ता का वाद धारा–31 के अन्तर्गत वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रस्तुत किया गया। पुकार पर शिकायतकर्ता की ओर से अधिवक्ता श्री द्रोण मिश्रा उपस्थित। विपक्षी की ओर से अधिवक्ता श्री रोहन मलिक उपस्थित। विपक्षी का जवाब पत्रावली पर उपलब्ध है। शिकायतकर्ता ने यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है। विपक्षी की ओर तर्क प्रस्तुत किया गया कि विपक्षी की परियोजना कोविड–19 महामारी के कारण विलम्बित हुई हैं। उभयपक्ष के तर्को को सुना गया। पत्रावली वास्ते आदेशार्थ सुरक्षित।

डा0 दीपक स्वरूप सक्सेना
(सदस्य)
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर

पीठ–3

भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अन्तर्गत

पारित आदेश

उपस्थितः– डा० दीपक स्वरूप सक्सेना, सदस्य

क्रम सं0	शिकायत संख्या	शिकायतकर्तागण	यूनिट न0	पत्रावली पर उपलब्ध रसीद के अनुसार जमा धनराशि रु0	एग्रीमेंट टू सब–लीज की तिथि	कब्जा दिये जाने की तिथि	वांछित अनुतोष
1.	NCR144/03/106736/2023	नीरजा जयसवाल	V 2-015	रु0 1,61,75,675/	30.03.2021	सितम्बर 2021	यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।
2.	NCR144/03/106823/2023	अभिनव चतुर्वेदी	V 2-103	रु0 1,36,22,850/	21.12.2018	मार्च 2021	यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

बनाम

ए आर लैण्डक्राफ्ट एलएलपी

शिकायतकर्ता **नीरजा जयसवाल** के साथ 1 **अन्य शिकायतकर्ता** द्वारा विपक्षी के विरुद्ध शिकायत योजित की गई है। इन सभी शिकायतों के तथ्य और साक्ष्य एक समान हैं। यह सभी शिकायतें एक ही परियोजना **CREST** से सम्बन्धित है। अतः एक ही निर्णय से इनका निस्तारण किया जा रहा है। शिकायत संख्या– NCR144/03/106736/2023 **नीरजा जयसवाल की पत्रावली** अग्रणी शिकायत रहेगी।

संक्षेप में अग्रणी शिकायतकर्ता का कथन है कि विपक्षी द्वारा संचालित परियोजना **Crest** में यूनिट संख्या **V 2015** बुक करायी गयी थी, जिसके सापेक्ष शिकायतकर्ता द्वारा विपक्षी को धनराशि रु0 **1,61,75,675/**–का भुगतान किया गया। शिकायतकर्ता ने यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

इसी क्रम में उक्त तालिका में अंकित क्रम संख्या 2 के शिकायतकर्ता ने यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

शिकायतकर्तागण द्वारा शिकायत के समर्थन में एग्रीमेंट टू सब–लीज, रसीदें, स्टेटमेन्ट ऑफ एकाउंट व प्रतिउत्तर की छायाप्रतियां दाखिल की गयी है। शिकायतकर्तागण द्वारा विपक्षी को भुगतान की गई धनराशि का विवरण निम्नवत् है:–

क्रम संख्या	विवरण	दिनांक	भुगतान की गई धनराशि (रु0)
1	<u>शिकायतकर्ता–नीरजा जयसवाल</u> <u>विपक्षी द्वारा जारी–</u>		
	रसीद संख्या 828955	09.03.2021	रु0 50,000/
	रसीद संख्या 828954	09.03.2021	रु0 4,50,000/
	रसीद संख्या 828956	09.03.2021	रु0 14,00,000/
	रसीद संख्या 875797	23.04.2021	रु0 26,55,277/
	रसीद संख्या 860224	31.03.2021	रु0 1,16,20,398/
		कुल योग :	रु0 1,61,75,675
2	<u>शिकायतकर्ता–अभिनव चतुर्वेदी</u> <u>विपक्षी द्वारा जारी</u>		
	स्टेटमेंट ऑफ एकाउंट	13.02.2023	रु0 1,36,22,850/

विपक्षी द्वारा लिखित आपत्ति दाखिल की गयी जिसमें विपक्षी द्वारा यह उल्लिखित किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा तथ्यों को छिपाते हुए वर्तमान शिकायत दर्ज करायी गयी है। शिकायतकर्ता द्वारा यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। विपक्षी द्वारा उल्लिखित किया गया है कि विपक्षी की परियोजना फोर्स मैज्योर के कारण विलम्बित हुई है। इस सम्बन्ध में विपक्षी द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा शिकायत संख्या एडीजे/एनसीआर144/07/97081/2022 प्रिंयका शर्मा बनाम ए आर लैण्डक्राफ्ट एलएलपी में पारित आदेश जिसमें फोर्स मैज्योर को प्रभावी माना गया है। विपक्षी द्वारा ओ.सी हेतु आवेदन किया जा चुका है।

शिकायतकर्ता द्वारा आवेदन फार्म दिनांक 09.03.2021 के माध्यम से यूनिट बुक करायी गयी थी। विपक्षी द्वारा दिनांक 24.03.2021 को विला संख्या वी2–015 के लिए आवंटन पत्र जारी किया गया। इसके उपरांत दिनांक 30.03.2021 को एग्रीमेंट टू सब–लीज निष्पादित किया गया। फोर्स मैज्योर विपक्षी के नियत्रंण से बाहर था। फोर्स मैज्योर के सम्बन्ध में यूपी रेरा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.06.2020 व 18.08.2021 को आदेश पारित किया गया जिसमें शिकायतकर्ता फोर्स मैज्योर पीरिएड का ब्याज पाने के अधिकारी नहीं है। विपक्षी द्वारा वर्ष 2020 से परियोजना में विकास कार्य प्रारम्भ किया गया परन्तु कोविड–19 महामारी के कारण लॉक

डाउन से निर्माण सामग्री की पूर्ति व श्रमिकों की कमी के कारण निर्माण कार्य प्रभावित हुआ। कोविड महामारी के कारण यू.पी.रेरा प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.06.2020 को उन परियोजनाओं के लिए जिनकी पूर्णता तिथि 25.03.2020 को या उसके बाद समाप्त हो गई थी, परियोजना पूर्णता तिथि 6 माह बढा दी गयी। विपक्षी की परियोजना पूर्ण किये जाने की तिथि 01.03.2021 थी परन्तु 6 माह बढाये जाने के कारण परियोजना पूर्ण किये जाने की तिथि 22.09.2021 थी। विपक्षी का यह भी कहना है कि विपक्षी द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण करने तथा सभी आवश्यक अनुमोदन प्राप्त कर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए अधिकृत प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 12.07.2021 को आवेदन किया जा चुका है। विपक्षी द्वारा उल्लिखित किया गया है कि दिनांक 14.02.2022 को ग्रेटर नोएडा विकास प्राधिकरण के सीईओ को ओ.सी जारी किये जाने हेतु पत्र लिखा गया। इसके उपरांत दिनांक 16.06.2022 व 07.11.2022 को भी ओ.सी जारी किये जाने के सम्बन्ध में पत्र प्रेषित किये गये। विपक्षी को अभी तक ओ.सी प्राप्त नहीं हुआ है।

अतः विपक्षी ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर शिकायत अर्थदण्ड के साथ निरस्त किये जाने का अनुरोध किया है।

विपक्षी ने लिखित आपत्ति के समर्थन में आवेदन फार्म की प्रति, आवंटन–पत्र की प्रति, एग्रमेंट टू सब–लिज डीड की प्रति, यू.पी.रेरा आदेश दिनांक 06.06.2020 व 18.08.2021 की प्रति, अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु आवेदन दिनांक 12.07.2021 की छायाप्रतियाँ दाखिल की गयी है।

विपक्षी द्वारा उक्त समान तथ्यों पर तालिका में वर्णित क्रम संख्या 2 के शिकायतकर्ता के प्रकरण में भी जवाब दाखिल किया गया है।

तालिका में वर्णित क्रम संख्या 2 के शिकायतकर्ता (अभिनव चतुर्वेदी) की ओर से विपक्षी द्वारा प्रस्तुत लिखित आपत्ति के संदर्भ में प्रतिउत्तर दाखिल करते हुए विपक्षी द्वारा दाखिल लिखित आपत्ति के प्रत्येक प्रस्तर का खण्डन किया गया है। शिकायतकर्ता द्वारा उल्लिखित किया गया है कि आवेदन पत्र दिनांकित 09.01.2018 के माध्यम से यूनिट संख्या वी 2–130 (विला) बुक करायी गयी थी। विपक्षी द्वारा आवंटित यूनिट के सम्बन्ध में दिनांक 21.12.2018 को एग्रीमेंट टू सब–लीज निष्पादित की गयी। आवंटित एग्रीमेंट टू सब लीज के क्लाज–4.2 के अनुसार

यूनिट का कब्जा मार्च 2021 में प्राप्त होना था। विपक्षी द्वारा सक्षम प्राधिकरण के समक्ष ओ.सी जारी किये जाने हेतु आवेदन दिनांक 12.07.2021 को किया जा चुका है परन्तु विपक्षी ओ.सी प्राप्त करने में असमर्थ रहे। शिकायतकर्ता द्वारा उल्लिखित किया गया है कि विपक्षी द्वारा ओ.सी हेतु किये गये आवेदन पर सक्षम प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांकित 06.10.2021 के माध्यम से आपत्ति की गयी है कि विपक्षी द्वारा मास्टर प्लान के तहत परियोजना का निर्माण कार्य नहीं किया गया है। विपक्षी द्वारा दिनांक 24.11.2021 को प्राधिकरण द्वारा लगायी गयी आपत्ति को स्पष्ट किया गया। विपक्षी द्वारा क्रमशः दिनांक 14.02.2022, 16.06.2022 व 07.11.2022 को ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण को ओ.सी जारी किये जाने हेतु पत्र प्रेषित किये गये। होम बायर्स द्वारा दिनांक 07.03.2022 को आरटीआई के माध्यम से ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण से ओ.सी जारी किये जाने के सम्बन्ध में सूचना मांगी गयी। आरटीआई से दिनांक 13.05.2022 को सूचना प्राप्त हुई कि विपक्षी द्वारा दिनांक 10.07.2021 को ऑन लाइन ओ.सी हेतु आवेदन किया गया है तथा मास्टर प्लान के अनुसार परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना चाहिए।

शिकायतकर्ता द्वारा एक अन्य शिकायत संख्या एनसीआर 144/10/84286/2021 का उल्लेख करते हुए कथन किया गया है कि विपक्षी का जवाब उक्त शिकायत संख्या व प्रश्नगत प्रकरण में समान है तथा पीठ द्वारा उक्त शिकायत संख्या में सभी तर्को का खण्डन करते हुए आदेश पारित किया जा चुका है। शिकायतकर्ता द्वारा उल्लिखित किया गया है कि रेरा अधिनियम की धारा 11(4)(बी) के अनुसार विपक्षी का यह उत्तरदायित्व है कि वह सक्षम प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर शिकायतकर्ता/आवंटी को यूनिट का कब्जा उपलब्ध करायें। अतः शिकायतकर्ता द्वारा यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

उभयपक्षों के अभिवचनों के आधार पर निम्न प्रश्न विरचित किये जाते हैं :–

1. क्या परियोजना फोर्स मैज्योर के कारण विलम्बित हुई है?
2. क्या शिकायतकर्तागण को कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाये? यदि हाँ तो ब्याज की क्या दर होगी ?

निस्तारण प्रश्न संख्या–1 प्रश्न संख्या–1 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या परियोजना फोर्स मैज्योर इवेन्टस होने के कारण विलम्बित हुई? यह प्रश्न विपक्षी के अभिकथनों पर विचरित किया गया है, जिसे साबित करने का भार विपक्षी पर है। विपक्षी की ओर से तर्क प्रस्तुत किया गया है कि कोविड–19 महामारी व अन्य फोर्स मैज्योर के कारण परियोजना विलम्बित हुई है।

फोर्स मैज्योर के अधीन कब्जा उपलब्ध कराये जाने में हुए विलम्ब के सम्बन्ध में एस ओ पी दिनांकित 08.08.2024 के प्रस्तर 5.4 में यह प्राविधानित किया गया है कि :–

'' प्रमोटर द्वारा बायर बिल्डर एग्रीमेंट में कब्जा देने की आश्वासित तिथि (Promised Date) से (फोर्स मैज्योर, माननीय एन.जी.टी, माननीय उच्च न्यायालय अथवा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश के कारण बाधित अवधि को घटाते हुए) पूर्णता प्रमाण पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने अथवा ऑफर ऑफ पजेशन की तिथि (जो भी बाद में हो) को विलम्ब की अवधि माना जाएगा।''

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्याः 13029/1985, ***"M.C. Mehta Versus Union of India"*** में पारित आदेश, दिनांक 04–11–2019 में निम्नलिखित निर्देश दिये हैः–

> "With respect to demolition and construction activities we direct that no demolition and construction activities take place in Delhi and NCR region. In case it is found that such activity is done, the local administration as well as the municipal authorities including the Zonal Commissioners, Deputy Zonal Commissioners shall be personally held responsible for all such activities. They have to act in furtherance of the Court's order and to ensure that no such activity takes place."

इसके अतिरिक्त उपर्युक्त सिविल अपील संख्याः 13029/1985 में पारित आदेश दिनांक 09–12–2019 में निम्नलिखित निर्देश दिये हैः–

> "In the affidavit dated 05.12.2019, the Central Pollution Control Board (CPCB) has stated as under:-
>
> "12. That it is respectfully submitted that it is normally experienced that in month of December depending upon Climatic Condition the AQI category varies. As a matter of fact, last year (2018) 8 days in the month of December were in severe AQI category. Presently the situation not being severe, CPCB is of considered opinion that partial ban could be in place of construction activities in as much as no construction should be permitted during night time (6.00 pm to 6.00 am). The ban imposed could be partially lifted by permitting activities during day time (6.00 am to 6.00 pm), subject to the criteria

stipulated in GRAP, wherein strict emforcement of rules for dust control in construction activities and closure of non-compliant sites is mandated in moderate to poor AQI category and further a bank on construction activities may be imposed by EPCA if Ambient AIR quality levels persist in severe+/emergency category for 48 hours or more. ""
Hence, the ban is relaxed in terms of the recommendations made by Central Pollution Control Board (CPCB), as quoted above. However, conditions for raising construction be scrupulously followed."

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा (दिनांक 04–11–2019 से दिनांक 14–02–2020 तक) की अवधि के लिए निर्माण कार्य पर रोक लगायी गयी है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश,दिनांक 09–12–2019 में पूर्ण प्रतिबन्ध को हटाते हुए, आंशिक प्रतिबन्ध लगाया गया। ऐसे में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 35 दिन (दिनांक 04–11–2019 से दिनांक 09–12–2019) एवं 33 दिन(66÷2) (दिनांक 10–12–2019 से दिनांक 14–02–2020 तक साँय 06 बजे से सुबह 06 बजे तक) की अवधि के लिए निर्माण कार्य पर प्रतिबन्ध लगाया गया। इन तथ्यों के आलोक में यह स्पष्ट है कि उक्त अवधि विपक्षी के नियन्त्रण से बाहर थी तथा इसके लिए विपक्षी को उत्तरदायी ठहराना न्यायोचित नहीं होगा। अतः यह निष्कर्ष निकालना उचित होगा कि उपर्युक्त वर्णित दोनो अवधियों के लिए परियोजना को पूर्ण होने में हुए विलम्ब के लिए विपक्षी जिम्मेदार नहीं है और **अवधि में कुल–35 दिन+ 33 दिन अर्थात् 68 दिन निर्माण कार्य प्रभावित रहने के कारण, विपक्षी इसका लाभ पाने का अधिकारी है।**

इसके अतिरिक्त कोविड–19 महामारी के सम्बंध में उ0प्र0 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 अतिरिक्त अवधि अर्थात् दिनांक 25.09.2020 तक की अवधि दे दी गयी है और यह अतिरिक्त अवधि फोर्स मैज्योर इवेन्टस् के कारण 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।

उपरोक्त तथ्यों व माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश को दृष्टिगत रखते हुये 68 दिन के अतिरिक्त विपक्षी कोविड–19 के कारण फोर्स मैज्योर का लाभ पाने का अधिकारी है। तद्नुसार प्रश्न संख्या–1 निस्तारित किया जाता है।

निस्तारण प्रश्न संख्या 2:– प्रश्न संख्या–2 इस आशय का विचरित किया गया है कि क्या शिकायतकर्तागण को कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाये? यदि हाँ तो ब्याज की क्या दर होगी?

अग्रणी शिकायतकर्ता का कहना है कि विपक्षी द्वारा संचालित परियोजना में यूनिट बुक करायी गयी थी, जिसके उपरान्त उक्त यूनिट के सापेक्ष उभयपक्ष के मध्य दिनांक 30.03.2021 को एग्रीमेंट टू सब–लीज निष्पादित हुआ। अग्रणी शिकायतकर्ता को एग्रीमेंट टू सब लीज के अनुसार यूनिट का कब्जा सितम्बर 2021 में प्राप्त होना था परन्तु अभी तक शिकायतकर्ता को यूनिट का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है।

इसी क्रम में उक्त तालिका के क्रम संख्या 2 के शिकायतकर्ता व विपक्षी के मध्य दिनांक 21.12..2018 को एग्रीमेंट टू सब लीज निष्पादित हुआ जिसके अनुसार यूनिट का कब्जा मार्च 2021 में प्राप्त होना था।

विपक्षी का कहना है कि कोविड–19 महामारी के कारण परियोजना विलम्बित हुई है। इसके अतिरिक्त यह भी तर्क प्रस्तुत किया है कि ओ.सी हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण के समक्ष दिनांक 12.07.2021 को आवेदन किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त विपक्षी द्वारा अथक प्रयास किये जाने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा अभी तक ओ.सी जारी नहीं किया गया है।

पत्रावली पर उपलब्ध प्रपत्रों के अनुसार यह भी स्पष्ट है कि विपक्षी द्वारा दिनांक 12.07.2021 को ओ.सी हेतु आवेदन की प्रति उपलब्ध करायी गयी है जो पत्रावली पर उपलब्ध है।

अग्रणी शिकायतकर्ता की शिकायत में सुनवाई दिनांक 15.04.2025 को पीठ के समक्ष विपक्षी के द्वारा उपस्थित होकर यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि विपक्षी की परियोजना कोविड–19 महामारी के कारण विलम्बित हुई है परन्तु विपक्षी की परियोजना पूर्ण है और विपक्षी को ओ.सी प्राप्त हो चुका है। विपक्षी की ओर से ओ.सी की प्रति दाखिल नहीं की गयी है।

उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि विपक्षी द्वारा शिकयतकर्तागण को यूनिट का कब्जा दिये जाने में लगभग 4 वर्ष से अधिक का विलम्ब किया गया है। चूंकि शिकायतकर्तागण द्वारा यूनिट का कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है जिस कारण शिकायतकर्तागण यूनिट का कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है।

रेरा अधिनियम की धारा–18(1) में प्राविधान है कि :–

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

उपरोक्त वर्णित प्राविधान में यह स्पष्ट है कि शिकातकर्ता को यह अधिकार है कि यदि उन्हें एग्रीमेंट के अनुरूप कब्जा नहीं मिलता है तो वह अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापस मांग सकते है अथवा प्रत्येक माह के विलम्ब हेतु ब्याज प्राप्त करते हुए परियोजना में बने रहें, परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में शिकायतकर्ता द्वारा कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि शिकायतकर्तागण को अनुबंधानुसार यूनिट का कब्जा मार्च 2021 व सितम्बर 2021 में प्राप्त होना था परन्तु अभी तक शिकायतकर्तागण को यूनिट का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है। विपक्षी ने लिखित आपत्ति में यह स्वीकार किया है कि परियोजना विलम्बित हुयी है परन्तु विपक्षी को ओ.सी प्राप्त हो चुका है। लेकिन विपक्षी की ओर से ओ.सी प्राप्त होने का कोई साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया है।

इस प्रकार विपक्षी द्वारा यूनिट का कब्जा दिये जाने में 4 वर्ष से अधिक का विलम्ब है परन्तु शिकायतकर्तागण द्वारा यूनिट का कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। अतः शिकायतकर्तागण को यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाना न्यायोचित होगा।

जहाँ तक किस अवधि तक का ब्याज दिलाये जाने का प्रश्न है। इस सम्बन्ध में सिविल अपील सं0 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. अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो तक शिकायतकर्ता विलम्ब ब्याज पाने का अधिकारी होगा।

जहाँ तक ब्याज देयता का प्रश्न है, माननीय बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा "**नीलकमल रियलटर्स सबअर्बन प्रा.लि. आदि बनाम यूनियन ऑफ इंडिया**"के वाद में 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 aprtment 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 उ.प्र. रेरा के प्राविधानों 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।

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/पटटा के लिए करार) नियमावली 2018 अधिसूचित की गयी हैं। इसमें संलग्नक के रूप में दिये गये विक्रय/पटटा 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 प्राविधान को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी को MCLR+1प्रतिशत की ब्याज दर पर विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि शिकायतकर्तागण की कोई धनराशि अतिदेय है, तो उस पर विपक्षी भी MCLR+1 प्रतिशत की दर से ही ब्याज प्राप्त कर सकता है। रेरा की धारा–2(za)(i)में भी यही ब्याज की परिभाषा दी गयी है।

अतः उक्त तथ्यों एवं नजीरों के आधार पर शिकायतकर्तागण यूनिट का कब्जा व विलम्बित अवधि का ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है। तद्नुसार प्रश्न संख्या–2 निस्तारित किया जाता है।

उपरोक्त प्रश्नों का निस्तारण करते हुए निम्न आदेश पारित किया जाता है।

आदेश

1. विपक्षी को आदेशित किया जाता है कि वह आदेश पोर्टल पर अपलोड होने की तिथि से 45 दिन के भीतर शिकायतकर्तागण से अवशेष धनराशि प्राप्त कर, शिकायतकर्तागण की यूनिट्स आवंटन पत्र/अनुबंध 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 अग्रणी शिकायतकर्ता को **दिनांक 01.10.2021** से व क्रम संख्या 2 के शिकायतकर्ता को **दिनांक 01.04.2021** से ओ.सी/सी.सी अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि जो भी बाद में हो तक अग्रणी शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि **रु0 1,61,75,675/**(रु0 एक करोड एक्सठ लाख पचहत्तर हजार छः सौ पचहत्तर) एवं तालिका में वर्णित क्रम संख्या 2 के शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि रु0 **1,36,22,850/**(एक करोड छत्तीस लाख बाइस हजार आठ सौ पचास) पर MCLR+1 प्रतिशत ब्याज अदा करना सुनिश्चित करें। ब्याज की यह धनराशि अंतिम भुगतान की जाने वाली धनराशि में समायोजित की जायेगी। ब्याज की धनराशि देय धनराशि से अधिक होने पर नियमानुसार प्रत्येक शिकायतकर्ता को वापस की जायेगी। निस्तारण प्रश्न संख्या 1 के अनुसार फोर्स मैज्योर पीरियड को दृष्टिगत रखते हुए 68 दिन तथा दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक परियोजना में हुए विलम्ब हेतु ब्याज की गणना नहीं की जायेगी। साथ ही यदि शिकायतकर्ता का कोई अतिदेय (Over Dues) है, तो उस पर भी इस अवधि का ब्याज देय न होगा।

3. विपक्षी को यह 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 प्रोमोटर द्वारा लिया जाता है, तो उसी दर से ब्याज प्रोमोटर द्वारा डिफॉल्ट किये जाने पर भी आवंटी को दिया जायेगा। अतः विलम्बित भुगतान पर शिकायतकर्तागण द्वारा भी MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर से ब्याज देय होगा। यदि इससे अधिक दर से कोई धनराशि रेरा लागू होने के बाद आवंटी से विलम्ब हेतु ली गयी है, तो विलम्बित अवधि हेतु ब्याज की धनराशि की भी उसी दर से गणना की जायेगी।

4. आदेश की एक प्रति उक्त सम्बन्धित पत्रावली पर रखी जाए।

5. इस आदेश का उल्लघंन भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 तथा अन्य सुसंगत प्रावधानों के अन्तर्गत दंडनीय होगा।

6. विपक्षी द्वारा यदि इस आदेश का अनुपालन 45 दिन में नहीं किया जाता है, तो शिकायतकर्ता आदेश का क्रियान्वयन रेरा प्राधिकरण के माध्यम से करा सकेगे। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

07.08.2025

(डा०दीपक स्वरूप सक्सेना)
सदस्य
उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
गौतमबुद्धनगर