

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,  
06 जगदीश चन्द्र बोस मार्ग, लालबाग, लखनऊ।

शिकायत संख्या-82017552

दिनांक 20 फरवरी, 2018

श्रीमती नमिता जैन,  
ए-901, साया अपार्टमेंट्स,  
अंहिसा खण्ड-2, इन्दिरापुरम  
गाजियाबाद।

मेसर्स गौर सन्स रियलिटी प्रा0 लि0,  
के-107, प्रताप बिहार सेक्टर-12  
एल-ब्लाक गाजियाबाद-201001

## आदेश

श्रीमती नमिता जैन द्वारा उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में यह शिकायत उत्तरदाता प्रोमोटर मेसर्स गौर सन्स रियालिटी प्रा0 लि0 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है। शिकायत आई0डी0 संख्या-82017552 पर दर्ज कर उत्तरदाता प्रोमोटर को नोटिस जारी की गयी है। उभय पक्षों द्वारा अपना अभिकथन प्रस्तुत किया गया है।

श्रीमती नमिता जैन एवं उत्तरदाता प्रोमोटर के विद्वान अधिवक्ता श्री प्रदीप वर्मा को ध्यानपूर्वक सुना गया।

शिकायत संक्षेप में यह है कि शिकायतकर्ता द्वारा उत्तरदाता द्वारा विकसित की जा रही गौर सौन्दर्य परियोजना, ग्रेटर नोएडा में माह सितम्बर, 2012 में फ्लैट संख्या-759 बुक किया गया था और उनके द्वारा समय से किश्त का भुगतान किया गया। उन्होंने अन्तिम किश्त का भुगतान माह अक्टूबर, 2016 में किया था। फ्लैट का कब्जा माह अक्टूबर, 2016 में प्राप्त हुआ था और उत्तरदाता द्वारा कब्जा लेने का पत्र माह दिसम्बर, 2016 में भेजा गया। वित्तीय कारणों से उन्होंने क्रेता के साथ अनुबन्ध कर माह जनवरी 2017 में प्रश्नगत फ्लैट बेंच दिया। द्वितीय क्रेता द्वारा उत्तरदाता को भुगतान कर दिया गया। उनके द्वारा तभी से प्रोमोटर से रू0 53,88,834.00 की धनराशि वापस करने का अनुरोध किया जा रहा है। तथापि प्रोमोटर द्वारा उन्हें उनके द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि अब तक नहीं वापस की गयी है। उन्होंने उनके द्वारा उल्लिखित धनराशि रू0 53,88,834.00 के सामने प्रश्नसूचक चिन्ह लगा रखा है जिससे ऐसा प्रतीत होता है कि धनराशि के सम्बन्ध में वह आश्वस्त नहीं हैं। उन्होंने ब्याज सहित सम्पूर्ण धनराशि रिफण्ड करवाने का अनुरोध किया है।

शिकायतकर्ता द्वारा दिनांक 29-12-2017 को अपना विस्तृत अभिकथन प्रस्तुत किया गया जिसमें उनके द्वारा निम्नलिखित बातें कही गयी हैं:

1. शिकायतकर्ता ने फ्लैट संख्या-759 विस्टीरिया टावर गौर सौन्दर्यम परियोजना में दिनांक 05-10-2012 को कुल मूल्य रू0 59,87,340.00 पर बुक किया था।

2. उनके द्वारा रू0 58,63,750.00 का भुगतान किया गया है। उत्तरदाता प्रमोटर द्वारा ICICI बैंक में उनके खाते में रू0 8,39,936.00 का भुगतान किया गया। इस प्रकार रू0 50,07,774.00 प्राप्त होना अवशेष था।
3. उत्तरदाता द्वारा दूसरी पार्टी श्री आजाद सिंह को यह फ्लैट रू0 3,660 प्रति वर्गफुट पर एलाट किया गया। अतः उन्हें रू0 3,81,060.00 का अन्तर प्रीमियम के रूप में प्राप्त होना था (उत्तरदाता की सहमति के अनुसार)।
4. उनके द्वारा उत्तरदाता से स्वयं दूसरी पार्टी को मिलवाया गया था। अतः कम्पनी की पालिसी के अनुसार इस मामले में बुकिंग निरस्त करने और 10 प्रतिशत धनराशि काटने की व्यवस्था के स्थान पर नॉमिनल ट्रान्सफर फीस पर उत्तरदाता द्वारा सेकण्ड पार्टी को एलाटमेन्ट तथा उन्हें रिफण्ड करना था।
5. कम्पनी ने अपने अभिकथन में यह बताया है कि उन्होने आवंटी शिकायतकर्ता को उनके द्वारा जमा की गयी धनराशि से अधिक का भुगतान किया गया है क्योंकि सेकण्ड पार्टी से प्राप्त अतिरिक्त धनराशि आवंटी शिकायतकर्ता को प्रीमियम के रूप में दी गयी थी।
6. कम्पनी द्वारा एक ही समय में 2 क्रेताओं के साथ बुकिंग कर क्रेताओं से पूरी धनराशि लेकर अपने पास लम्बे समय तक रखी गयी थी जो अनियमित तथा अनैतिक है।
7. कम्पनी ने अपने कथन में यह बताया है कि परियोजना यू0पी0 रेरा के क्षेत्राधिकार में नहीं है, किन्तु यदि ऐसा है, तो उनके द्वारा उसी स्थल पर निर्माण क्यों किया जा रहा है।

उत्तरदाता प्रमोटर ने अपने अभिकथन में यह कहा है कि शिकायतकर्ता एक निवेशकर्ता हैं जिन्होंने एक दूसरे क्रेता के साथ माह जनवरी, 2017 में विक्रय अनुबन्ध किया था। प्रश्नगत फ्लैट आवंटी शिकायतकर्ता को दिनांक 05-10-2012 को कुल विक्रय मूल्य रू0 59,87,340.00 पर आवंटित किया गया था।

बुकिंग प्रार्थना-पत्र के क्लोज-1.6 में एवं एलाटमेन्ट विक्रय/अनुबन्ध के क्लोज-12 में यह स्पष्ट व्यवस्था है कि आवंटन निरस्त करने के मामले में कुल विक्रय मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि काट ली जाएगी। शिकायतकर्ता द्वारा इस कटौती पर इस आधार पर आपत्ति की गयी है कि उन्होने स्वयं दूसरे विक्रेता को इन्ट्रोड्यूस किया था।

यूनिट का आवंटन निरस्त करने के पश्चात प्रश्नगत यूनिट को श्री अजीत सिंह तथा श्रीमती अदरीक सेन के नाम एलाट किया गया और शिकायतकर्ता को रू0 62,28,570.00 वापस कर दिया गया है। इस प्रकार शिकायतकर्ता द्वारा उत्तरदाता के साथ सहमति के अनुसार जमा की गयी धनराशि से अधिक धनराशि वापस कर दी गयी है। उन्होंने शिकायतकर्ता द्वारा प्राप्त की गयी धनराशि के प्रमाणस्वरूप लेजर एकाउन्ट की प्रति प्रस्तुत की है।

प्रश्नगत अपार्टमेन्ट का पूर्णता प्रमाण-पत्र पहले ही प्राप्त हो गया है, अतः प्रश्नगत शिकायत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार से बाहर है।

प्रश्नगत शिकायत के सम्बन्ध में उभय पक्षों के अभिकथनों तथा साक्ष्यों की विवेचना के आधार पर निष्कर्ष निम्नानुसार है:

1. एलाटमेन्ट लेटर के साथ पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबन्ध के प्रस्तर-12 में आवंटी द्वारा समय से किशतों का भुगतान न करने और एलाटमेन्ट के टर्म्स एण्ड कन्डीशन्स का उल्लंघन करने पर आवंटन निरस्त करने के सम्बन्ध में, और इस प्रकार उस परिस्थिति में आवंटन

निरस्त करने पर बेसिक मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि कटौती करके अवशेष धनराशि बिना ब्याज के वापस करने की व्यवस्था है। प्रश्नगत प्रकरण में यह प्राविधान आकर्षित नहीं होता। इस प्रस्तर के आधार पर बेसिक मूल्य के 10 प्रतिशत धनराशि की कटौती विधि तथा अनुबन्ध की शर्तों के विरुद्ध है।

2. टर्म्स एण्ड कन्डीशन्स के प्रस्तर-16 एवं एलाटमेन्ट लेटर/अनुबन्ध के प्रस्तर-12 के प्राविधान समान हैं जिसके सम्बन्ध में निष्कर्ष उल्लिखित प्रथम बिन्दु में दिया गया है।
3. पक्षों के मध्य हस्ताक्षरित अनुबन्ध में ट्रानस्फर चार्ज का कोई उल्लेख नहीं है, अतः इस बिन्दु पर किसी निर्णय की आवश्यकता नहीं है।
4. आवंटी शिकायकर्ता द्वारा उत्तरदाता से प्राप्त की गयी धनराशि का पूर्ण विवरण नहीं दिया गया है। अतः उत्तरदाता द्वारा इस सम्बन्ध में दिया गया यह अभिकथन स्वीकार किया जाता है कि उनके द्वारा आवंटी शिकायतकर्ता को रू0 62,28,570.00 वापस की गयी है।
5. ग्रेटर नोएडा इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथारिटी द्वारा दिनांक 06-03-2017 को जारी ऑक्यूपेन्सी सर्टीफिकेट में यह उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत बिल्डिंग ग्रेटर नोएडा के रेग्यूलेशन/ डाइरेक्शन की अर्हताओं को नहीं पूरा करती, तथापि 18 माह की अवधि के लिए 6 टावर के सम्बन्ध टेम्परेरी पार्ट ऑक्यूपेन्सी सर्टीफिकेट जारी किया जाता है। ग्रेटर नोएडा इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथारिटी द्वारा जारी यह ऑक्यूपेन्सी सर्टीफिकेट अस्थायी है और उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम-2016 के प्राविधानों के अन्तर्गत ऑक्यूपेन्सी/कम्प्लीशन सर्टीफिकेट नहीं माना जा सकता है। प्रश्नगत शिकायत रेरा के क्षेत्राधिकार में है।

उपरोक्त निष्कर्ष के आधार एतद्द्वारा उत्तरदाता प्रमोटर मेसर्स गौर सन्स रियाल्टी प्रा0 लि0 को यह आदेश दिया जाता है कि वह शिकायतकर्ता श्रीमती नमिता जैन को फ्लैट के विक्रय मूल्य रू0 59,87,340.00 में से की गयी 10 प्रतिशत कटौती की धनराशि रू0 5,98,734.00 उन्हें आदेश के 45 दिन के अन्दर वापस करें।

विपक्षी प्रमोटर द्वारा आदेश का अनुपालन न किए जाने पर शिकायतकर्ता आवंटी को यह अधिकार होगा कि उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के माध्यम से आदेश का क्रियान्वयन करा सके।

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

आदेश आज दिनांक 20.02.2018 को हस्ताक्षरित तथा उद्घोषित किया गया।

दिनांक 20.02.2018

(अबरार अहमद)

सचिव

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।