उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

06 जगदीश चन्द्र बोस मार्ग, लालबाग, लखनऊ।

संख्या 1151 /शक्ति प्रतिनिधायन/2018–19 दिनांकः 19, जून, 2018

कार्यालय आदेश

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 10–10–2017, 18–10–2017, 03–01–2018 तथा 29–01–2018 द्वारा भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–81 द्वारा प्रदत्त शक्तियों के अधीन सचिव रेरा एवं आवास एवं शहरी नियोजन विभाग में कार्यरत कतिपय अधिकारियों को रेरा में प्राप्त शिकायतों के निस्तारण हेतु नामित किया गया है। नामित अधिकारियों द्वारा अब तक प्राप्त 4315 शिकायतों के विरूद्ध 1346 शिकायतों का निस्तारण किया गया है।

उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र दिनांक 23–05–2018 द्वारा प्राधिकरण के संज्ञान में यह लाया गया है कि रेरा में प्राप्त शिकायतों पर सुनवाई के उपरान्त उनके द्वारा प्रोमोट्र्स को MCLR के बराबर ब्याज दर पर ब्याज सहित रिफण्ड/विलम्ब अवधि के लिए भुगतान के आदेश पारित किए जा रहे हैं। उनकी जानकारी में आया है कि सुनवाई हेतु नामित कतिपय अधिकारियों द्वारा 9–24 प्रतिशत ब्याज के साथ रिफण्ड/विलम्ब धनराशि के भुगतान के आदेश दिये जा रहे हैं जिसके आधार पर शिकायतकर्ताओं द्वारा अधिनियम की धारा–39 में निहित प्राविधानों के अनुसार आदेश में संशोधन हेतु अनुरोध किया जा रहा है।

उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि प्रोमोट्र्स द्वारा रेरा के आदेशों के तहत ब्याज सहित धनराशि वापस करने में असफल रहने पर भू–राजस्व की भांति वसूली की कार्यवाही एवं ब्याज में एकरूपता के दृष्टिगत रेरा के स्तर से आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किए जाएं।

उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रेषित सन्दर्भ के सम्बन्ध में उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के स्तर पर सम्यक विचार–विमर्श किया गया और पाया गया कि मा0 बाम्बे उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या–2737 वर्ष 2017 नीलकमल रियाल्टर्स सबअर्बन प्रा0लि0 एवं अन्य बनाम यूनियन आफ इण्डिया एवं अन्य तथा अन्य रिट याचिकाओं में यह व्यवस्था दी गई है कि "Section 4(2)(l)(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)(l)(C) enables the promoter to give fresh time line independent of the time period stipulated in the agreement for sale entered into between him and the allottee 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)(l)(C) he is not absolved of the liability under the agreement for sale."

कतिपय अन्य राज्यों, यथा गुजरात, महाराष्ट्र तथा मध्यप्रदेश में स्टेट बैंक आफ इण्डिया द्वारा निर्धारित MCLR+2 प्रतिशत की ब्याज दर पर ब्याज सहित धनराशि रिफण्ड करने की व्यवस्था निर्धारित की गई है। उत्तर प्रदेश में प्रोमोटर द्वारा आवंटी तथा आवंटी द्वारा प्रोमोटर को देय ब्याज दर के निर्धारण की कार्यवाही की जा रही है। अतः उपरोक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण स्तर पर सम्यक विचारोपरान्त रेरा में प्राप्त शिकायतों के निस्तारण में एक रूपता तथा अधिनियम एवं नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के उद्देश्य से निम्नानुसार दिशा निर्देश निर्गत करने का निर्णय लिया गया है:–

1– जिन मामलों में आवंटी तथा प्रोमोटर के मध्य निष्पादित अनुबन्ध में प्रोमोटर द्वारा रिफण्ड की दशा में आवंटी को देय ब्याज दर निर्धारित है, उनमें नामित अधिकारियों द्वारा उसी दर पर ब्याज सहित धनराशि रिफण्ड करने के आदेश प्रदान किए जाएं।

2– जिन मामलों में अनुबन्ध में प्रोमोटर द्वारा रिफण्ड की दशा में आवंटी को देय ब्याज दर का निर्धारण नहीं किया गया है, उनमें स्टेट बैंक आफ इण्डिया द्वारा निर्धारित MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर पर ब्याज सहित रिफण्ड के आदेश प्रदान किए जाएं।

3– जिन मामलों में कब्जा देने में विलम्ब के लिए प्रोमोटर द्वारा आवंटी को भौतिक कब्जा प्रदान करने तक विलम्ब धनराशि के भुगतान के आदेश प्रदान किए जाते हैं, उनमें भी पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबन्ध में निर्धारित दर पर अर्थदण्ड/विलम्ब धनराशि के भुगतान के आदेश प्रदान किए जाएं और यदि अनुबन्ध में ऐसा प्राविधान नहीं है, तो ऐसी तिथि जिस पर अनुबन्ध के अनुसार कब्जा देय था, से स्टेट बैंक आफ इण्डिया द्वारा निर्धारित MCLR+1 प्रतिशत के बराबर ब्याज दर पर अर्थदण्ड/विलम्ब धनराशि के भुगतान के आदेश दिए जाएं।

4– नामित अधिकारियों द्वारा क्षतिपूर्ति प्रदान करने के आदेश न दिए जाएं।

सभी नामित अधिकारियों द्वारा इन दिशा निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए और पूर्व में पारित आदेशों में भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–39 के अन्तर्ग स्वप्रेरणा से परिशोधित आदेश 15 दिन के अन्दर पारित पारित कर दिए जाएं।

(नितिन रमेश गोकर्ण)
प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन/
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

सख्या एवं दिनांक उपरोक्त

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को अनुपालनार्थः–

1– सचिव, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण उत्तर प्रदेश।
2– अपर आवास आयुक्त, उ0प्र0 (श्री महेन्द्र कुमार)।
3– उपाध्याध्यक्ष, गाजियाबाद, मेरठ, आगरा, मुरादाबाद, बरेली, हापुड़–पिलखुआं, कानपुर, इलाहाबाद, वाराणसी, गोरखपुर तथा उन्नाव शुक्लागंज विकास प्राधिकरण।

18/6/2018

(नितिन रमेश गोकर्ण)
प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन/
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।