प्रेस नोट- सितंबर 15, 2023

उ.प्र. रेरा ने प्रोमोटर को आवंटी के इकाई का आवंटन पुनर्स्थापित करने और ओसी/सीसी सहित कब्जे का प्रस्ताव देने के आदेश दिया

उ.प्र. रेरा क्षेत्रीय कार्यालय की पीठ ने प्रोमोटर मेसर्स टी.एण्ड.टी इंफ्राजोन प्रा. लि. के एक आवंटी श्री सौरभ गुप्ता के विवाद में प्रोमोटर को अविलंब निरस्त किए गए इकाई का आवंटन पुनर्स्थापित करने, एग्रीमेन्ट फॉर सेल के अनुसार अंतिम मांग पत्र जारी करके ओसी/ सीसी सहित अगले 45 दिनों में इकाई को तैयार करके कब्जे का प्रस्ताव देने का आदेश दिया है। इसके अलावा कब्जे विलंबित अवधि के लिए प्रोमोटर को अप्रैल 2022 से ओसी या सीसी प्राप्ति की अवधि तक एमसीलआर+1 के दर से आवंटी को ब्याज का भुगतान करने का आदेश दिया है।

नियामक प्राधिकरण का ये आदेश आवंटी द्वारा प्रस्तुत किए गए साक्ष्यों के आधार पर आया जिसमें प्रोमोटर द्वारा कब्जा प्राप्ति हेतु लगभग रुपये 7 लाख की मांग की गई थी लेकिन इकाई का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया था। इसके अलावा आवंटी ने एग्रीमेन्ट फॉर सेल के अनुरूप प्रोमोटर को इकाई की लागत का शत प्रतिशत भुगतान कर दिया था और सभी पत्राचार का उत्तर प्रेषित किया था। जबकि प्रोमोटर ने आवंटी द्वारा भुगतान में देरी के कारण ब्याज आरोपित किया था तथा धनराशि का भुगतान न किए जाने का कारण देते हुए इकाई का आवंटन निरस्त कर दिया था।

बिना ओसी/ सीसी के आवंटी को इकाई का कब्जा देने हेतु मांग पत्र जारी करना तथा गलत तथ्यों के आधार पर आवंटन निरस्त करने पर उ.प्र. रेरा ने प्रोमोटर के इस व्यवहार को रेरा अधिनियम के उद्देश्यों के विपरीत तथा हितधारकों के हितों के प्रतिकूल पाया। प्रोमोटर द्वारा आदेश का अनुपालन नहीं किए जाने पर नियामक प्राधिकरण ने आवंटी को आदेश का कार्यान्वन सुनिश्चित कराने हेतु समयानुसार आदेश अनुपालन का अनुरोध दर्ज करने को भी कहा है जिससे आवंटी को सुसंगत धाराओं में कार्यवाही निर्देशित करके कब्जा और विलंबित अवधि का ब्याज दिलाया जा सके।

आवंटी ने प्रोमोटर की सिद्धार्थ विहार, गाज़ियाबाद स्थित परियोजना 'टी होम्स-फेज 1' में एक इकाई बुक की थी। वर्ष 2019 में हस्ताक्षरित एग्रीमेन्ट फॉर सेल के अनुसार 57 लाख 95 हजार की इकाई के लिए लगभग शत प्रतिशत धनराशि का भुगतान कर दिया था जिसका कब्जा मार्च 2022 तक प्राप्त होना था। कब्जा प्राप्ति के लिए प्रोमोटर ने आवंती से ब्याज के रूप में लगभग रुपये 7 लाख की मांग की थी जबकि इकाई व उक्त टावर का निर्माण पूर्ण नहीं हुआ था। कब्जा मिलने में देरी, ब्याज की राशि तथा प्रोमोटर द्वारा आवंटन निरस्त करने से परेशान आवंटी ने वर्ष 2022 में उ.प्र. रेरा में शिकायत दर्ज कर दी थी।