

उ.प्र. रेरा ने प्रोमोटर तथा आवंटी की माँगों का परस्पर समायोजन कराते हुए कब्जे में विलम्ब का ब्याज सहित इकाई का कब्जा दिलाया

उ.प्र. रेरा कन्सिलीएशन फोरम की मध्यस्थता बैठक में कन्सिलीएटर श्री आर.डी. पालीवाल द्वारा प्रोमोटर मेसर्स ए.टी.एस रियल्टी प्रा. लि. की परियोजना एलयोर के एक आवंटी श्री विनोद दोभाल को उनकी इकाई/यूनिट का कब्जा मिलने में हुई देरी का ब्याज, लगभग 5 लाख 35 हजार रुपये, दिलाया तथा लगभग 5 लाख 65 हजार की राशि का समायोजन प्रोमोटर द्वारा जारी अंतिम मांग राशि में कराया। इसके अलावा वास्तविक कब्जे की तिथि से रख-रखाव शुल्क लेने को कहा। इस प्रकार इकाई के कब्जे से जुड़े विवाद का पूर्ण समाधान सुनिश्चित कराया गया।

उ.प्र. रेरा कन्सिलीएशन फोरम में शिकायतकर्ता विनोद दोभाल की शिकायत (संख्या-NCR144/09/81564/2021) की सुनवाई सितम्बर 2021 में प्रारंभ हुई थी जिसके अनुसार उन्होंने अक्टूबर 2013 में ए.टी.एस एलयोर में इकाई बुक की थी। लेकिन एग्रीमेंट फॉर सेल के अनुसार तय समय, दिसम्बर 2017, तक कब्जा प्राप्त नहीं हो पाया था। रुपये 40 लाख 95 हजार की लागत वाली इकाई के सापेक्ष आवंटी ने लगभग रुपये 36 लाख 45 हजार का भुगतान कर दिया था। प्रोमोटर द्वारा रजिस्ट्री कराने से पहले अंतिम मांग राशि में कई मदों में शुल्क एवं पेनल्टी की मांग की थी लेकिन पजेशन में देरी के लिए कोई ब्याज नहीं दिया जा रहा था। आवंटी ने पजेशन, पजेशन में देरी हेतु ब्याज की गणना करने एवं इकाई का कब्जा दिलाने की मांग रखी थी।

प्रोमोटर के अनुसार परियोजना के टावर को ओसी/सीसी प्राप्त होने के बाद आवंटी को पजेशन के लिए आमंत्रित किया गया था। लेकिन आवंटी द्वारा पजेशन नहीं लिया जा रहा जिससे कई प्रकार के शुल्क लग गए हैं। प्रोमोटर द्वारा पजेशन देने में देरी की बात स्वीकार की गई तथा आवंटी ने भी पजेशन के ऑफर की बात स्वीकार की।

दोनों पक्षों की बात सुनने के बाद फोरम ने प्रस्तुत साक्ष्यों का अवलोकन किया एवं माँगों की पुनः गणना की। श्री आर.डी. पालीवाल ने दोनों पक्षों की माँगों का समायोजन करते हुए प्रोमोटर की अंतिम मांग राशि, लगभग 5 लाख 65 हजार, का समाधान कराया, कब्जा देने में हुई देरी के लिए आवंटी को ब्याज लगभग 5 लाख 35 हजार अदा करने तथा कब्जा प्रदान करने हेतु नया पत्र जारी करने का प्रस्ताव प्रस्तुत करने को कहा। प्रोमोटर को एग्रीमेंट फॉर सेल/ बीबीए में वर्णित सभी शर्तों के अनुसार पजेशन देने तथा वास्तविक पजेशन की तिथि से रख-रखाव शुल्क लेने को कहा गया। फोरम द्वारा आवंटी को प्रस्ताव के अनुसार अविलंब रजिस्ट्री की प्रक्रिया पूरी करके पजेशन लेने के सुझाव दिया गया।

दोनों पक्षों द्वारा विचार विमर्श कर आपसी सहमति बनाते हुए उ.प्र. रेरा कन्सिलीएशन फोरम के सुझाव के अनुसार सेटलमेन्ट डीड जमाकर विवाद का समाधान कर लिया। कन्सिलीएशन फोरम का प्रयास होता है कि दोनों पक्षों को एक मंच पर लाकर विवाद का आपसी सहमति से समाधान निकाला जाए एवं शिकायत का पूर्णतः निराकरण करा दिया जाए। इस प्रक्रिया में घर खरीदार और प्रोमोटर संघ के सदस्यों के साथ फोरम की मध्यक्षता से विवादों का तार्किक समाधान निकालने का प्रयास किया जाता है।