

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।

सुनवाई पीठ-01,

उपस्थिति :- श्रीमती कल्पना मिश्रा (सदस्या)

शिकायत संख्या : 1201928759

शिवानी सिंह,

E-II/665 F, जानकी पुरम बक्शी का तालाब,
लखनऊ।

..... वादी

बनाम

सहारा प्राइम सिटी लि0,

5/8, एकजकल्सीव बहार, सहारा स्टेट्स,

जानकीपुरम लखनऊ-226021

सहारा सिटी होम्स, लखनऊ।

.....प्रतिवादी

आदेश

शिकायतकर्ता शिवानी सिंह द्वारा यह शिकायत उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में प्रमोटर सहारा प्राइम सिटी के विरुद्ध दाखिल की गयी है, जिसमें शिकायतकर्ता ने रु0 1,31,48,577.00 (रु0 एक करोड़ इकतीस लाख अड़तालीस हजार पांच सौ सतहत्तर मात्र) 18 प्रतिशत ब्याज सहित वापस दिलाए जाने की मांग की है।

शिकायतकर्ता ने अपनी शिकायत में अंकित किया है कि उसके द्वारा ईकाइ संख्या-S4/12 सहारा सिटी होम्स लखनऊ में दिनांक 01.07.2013 को बुक कराया था, जिसकी कुल मूल्य रु0 1,35,00,000/- (रु0 एक करोड़ पैतीस लाख मात्र) था। शिकायतकर्ता ने विक्रय मूल्य की कुल धनराशि 1,35,00,000/- (रु0 एक करोड़ पैतीस लाख मात्र) अदा कर दी और प्रमोटर एग्रीमेंट के अनुसार फ्लैट का कब्जा दिनांक 22.06.2014 को देना था, परन्तु भवन निर्माणकर्ता उक्त फ्लैट का कब्जा नियत दिनांक तक शिकायतकर्ता को नहीं दे पाया। विपक्षी द्वारा दिनांक 22.08.2013 को प्रश्नगत फ्लैट संख्या-S4/12 सहारा प्राइम सिटी लि0 में शिकायतकर्ता को आवंटन-पत्र जारी किया। शिकायतकर्ता प्रोविजनल प्रार्थना-पत्र के आधार पर धनराशि की अदायगी अनुसूची के अनुसार देने के लिये सहमत हो गये जिसके उपरान्त विपक्षी ने दिनांक 20.07.2013 को धनराशि के अदायगी हेतु अनुसूची को संलग्न किया। प्रमोटर द्वारा जारी आवंटन-पत्र में स्पष्ट रूप से यह अंकित किया, कि यूनिट का कब्जा आवंटन के दिनांक से 10 माह के अन्दर दे दिया जाएगा।

ku

शिकायतकर्ता द्वारा अपने साक्ष्य में धनराशि की अदायगी के सम्बन्ध में जारी की गयी रसीदें, आवंटन-पत्र तथा प्रार्थना-पत्र के प्रतिलिपि आदि प्रस्तुत किये हैं।

शिकायतकर्ता द्वारा अपने शिकायत के सम्बन्ध में निम्नलिखित साक्ष्य की फोटो प्रतिलिपि दाखिल किए हैं:-

1. दिनांक 22.08.2013 को जारी आवंटन-पत्र।
2. दिनांक 20.07.2013 को जारी पंजीकरण पत्र।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित कथन तथा मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के प्रतिलिपि दाखिल किये हैं। दाखिल लिखित अभिकथन में विपक्षी द्वारा यह बात स्वीकार की गयी है कि शिकायतकर्ता ने यूनिट संख्या- S4/12 के सम्बन्ध में कुल रु0 1,31,48,577.00 (रु0 एक करोड़ इकतीस लाख अड़तालीस हजार पांच सौ सतहत्तर मात्र) जमा कराया है।

विपक्षी ने अपने लिखित कथन में अंकित किया है कि सहारा ग्रुप की कम्पनी SIRECL, SHICL व SEBI के मध्य वर्ष, 2010 में विवाद हो गया था जिसके सम्बन्ध में मा0 सर्वोच्च न्यायालय में सिविल अपील दाखिल की गयी थी जिसमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के प्रकाश में SEBI द्वारा सहारा सिटी होम्स की सम्पत्तियाँ व बैंक एकाउण्ट को कुर्क कर लिया। SEBI द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.08.2012 को अनुपालन न करने के कारण सहारा सिटी होम्स के विरुद्ध अवमानना याचिका मा0 सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जो लंबित है। विपक्षी ने अपने लिखित कथन में यह भी अंकित किया है कि दिनांक 21.11.2013 को पारित आदेश के रहते हुए किसी भी सम्पत्ति का हस्तांतरण किया जाना मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश की अवमानना होगी। विपक्षी द्वारा बुकिंगकर्ताओं से किये गये वादे के अनुसार यूनिट का कब्जा देने के लिये वैकल्पिक व्यवस्था कर, निर्माण कार्य कर रहा था, परन्तु आर्थिक परेशानी उत्पन्न होने पर एक अन्तरिम प्रार्थना-पत्र मा0 सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया, परन्तु उसे निरस्त कर दिया गया। पुनः एक प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है उसे भी निरस्त कर दिया गया। धन अभाव के कारण कम्पनी वादा पूरा नहीं कर पा रही है। जिन बुकिंगकर्ताओं द्वारा सम्पूर्ण प्रतिफल दिनांक 21.11.2013 के पूर्व में जमा कर दिया गया था और उनका निर्माण कार्य पूरा हो गया है, उनके हितों को ध्यान में रखते हुए फिट आउट पोज़ेशन दिया गया। मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को ध्यान में रखकर कार्यवाई की जा रही है। अतः मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दृष्टिगत रखते हुए आदेश पारित किया जाय।

उभयपक्षों के तर्कों को हम लोगों द्वारा सुना गया तथा उपलब्ध प्रपत्रों को अवलोकन किया गया।



शिकायतकर्ता की ओर से तर्क दिया गया है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सहारा ग्रुप के विरुद्ध गैर कानूनी तरीके से निवेशकों से लिये गये धन को लौटाने को कहा गया है। ट्रिब्यूनल के द्वारा पारित आदेश में सहारा ग्रुप को निवेशकों का धन लौटाने को कहा गया, लेकिन सहारा द्वारा किसी भी आदेश का पालन नहीं किया गया। वर्ष 2012 में मा0 सर्वोच्च न्यायालय ने सहारा ग्रुप के पक्ष को गलत पाया और निवेशकों का पैसा किश्तों में लौटाने को कहा। सहारा ग्रुप मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का पालन करने में असफल रही जिस कारण मा0 सर्वोच्च न्यायालय को सहारा ग्रुप के एकाउण्ट सीज करना पड़ा और सम्पत्ति कुर्क करने का आदेश दिया। आदेशों के अवमानना करने के कारण सहारा ग्रुप को "अपरिहार्य बाध्यता" में नहीं डाला जा सकते। सहारा ग्रुप हम लोगों के पैसों से लोन की किस्तें एवं किराया भर रहे हैं तथा हम लोगों के लिये कोई व्यवस्था नहीं की गयी है। सहारा प्राईम सिटी लि0 द्वारा मेरे द्वारा की गयी शिकायत का कोई समाधान प्रस्तुत नहीं किया। शिकायतकर्ता द्वारा यूनिट का सभी पेमेन्ट अदा किया गया है जिसकी साक्ष्य उपलब्ध है, जिसे विपक्षी द्वारा स्वीकार किया गया है। यूनिट में कोई कार्य नहीं हो रहा है। पूरी बिल्डिंग 9 फ्लोर तक ढाँचे के रूप में खड़ी है। अपरिहार्य बाध्यता का कोई भी क्लोज विपक्षी पर लागू नहीं होता। विपक्षी अपनी नकामियों को अपरिहार्य बाध्यता में डालना चाहती है। विपक्षी अपने तर्कों तथा लिखित तथ्यों से भ्रमित करना चाहते हैं। विपक्षी की कम्पनी द्वारा वर्थ-डे, उत्सव आदि के सम्बन्ध में व्यावसायिक विज्ञापन दिए जा रहे हैं, परन्तु खरीददारों की परेशानियों का कोई समाधान विपक्षी नहीं दे रहे है। शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल की गयी शिकायत का नियमानुसार निस्तारण करके जमा की गयी धनराशि मय ब्याज वापस करायी जाय।

विपक्षी द्वारा अपने तर्कों में लिखित कथन में अंकित किये गये तथ्यों को दोहराया है और शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गयी धनराशि तथा जारी किये गये आवंटन-पत्र आदि को स्वीकार किया है तथा अपरिहार्य बाध्यता में मा0 सर्वोच्च न्यायालय में पारित किये गये आदेश के सम्बन्ध में कहा है।

पत्रावली में उपलब्ध समस्त प्रपत्रों के अवलोकन तथा पक्षकारों को सुनने के उपरान्त यह तथ्य स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता द्वारा विपक्षी कम्पनी में फ्लैट बुक कराया था जो समयावधि व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी उसे प्राप्त नहीं हो सका। उसके द्वारा जमा की गयी धनराशि को विपक्षी द्वारा स्वीकार किया गया है। शिकायतकर्ता ने जमा की गयी धनराशि को मय ब्याज वापस दिलाये जाने की प्रार्थना की है। विपक्षी के द्वारा अपरिहार्य बाध्यता के सम्बन्ध में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का उल्लेख किया है। मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में SEBI द्वारा कार्यवाई की गयी तथा विपक्षी की कम्पनी के एकाउण्ट को सीज, और कतिपय सम्पत्तियों को जब्त किया गया। इस सम्बन्ध में विपक्षी की ओर से दाखिल किये गये प्रपत्रों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि SEBI द्वारा पारित आदेश



के पृष्ठ संख्या-16 के बिन्दु 4 में 40 प्रतिशत सम्पत्तियों को अटैच किये जाने के आदेश पारित किये गये हैं जो लखनऊ में स्थित कुल भूमि 191 एकड़ के सम्बन्ध में है। जिसे सहारा ग्रुप के कम्पनी द्वारा 11 करोड़ का प्रतिफल देकर खरीदा गया है। इस सम्बन्ध में SEBI के द्वारा संलग्नक 3 दाखिल किया गया है जो यह दर्शाता है कि सहारा सिटी होम्स के 191 एकड़ जमीन में से 40 प्रतिशत प्रापर्टी अटैच किया है शेष 60 प्रतिशत प्रोजेक्ट में है। इस 60 प्रतिशत से विपक्षी शिकायतकर्ता की धनराशि को मय ब्याज से वापस कर सकता है। इसी सन्दर्भ में उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग उ0प्र0 द्वारा रमेशचन्द्र बनाम सहारा प्राइम सिटी शिकायत संख्या 33/2016 में पारित आदेश दिनांक 11.09.2017 में शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल परिवाद को स्वीकार करते हुए मूल धनराशि 18 प्रतिशत ब्याज सहित वापस करने, इसके अतिरिक्त प्रति कर तथा उत्पीड़न के रूप में भी धनराशि अदा करने के आदेश पारित किये गये हैं।

राज्य उपभोक्ता प्रतितोष आयोग जयपुर राजस्थान द्वारा परिवाद संख्या 55/2015 आदेश दिनांक 05.07.2016 से पारित आदेश के अनुसार शिकायतकर्ता को मूल धनराशि 18 प्रतिशत ब्याज की दर से तथा इसके अतिरिक्त प्रतिकर एवं उत्पीड़न के रूप में भी धनराशि अदा करने के आदेश पारित किये गये हैं।

मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश जिसको उपरोक्त स्टेट उपभोक्ता फोरम द्वारा पारित आदेशों में अंकित किया है, से स्पष्ट है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत स्थगनादेश विपक्षी सहारा सिटी होम्स के मार्केटिंग तथा सेल्स विभाग को फ्लैटों का कब्जा देने से नहीं रोकता है तथा इस स्थगनादेश में ऐसी कोई शर्त भी नहीं लगायी गयी है कि सहारा सिटी होम्स का मार्केटिंग एवं सेल्स विभाग चल रहे प्रोजेक्टों को पूरा न करें और क्रेताओं को कब्जा न दें। विपक्षी स्थगनादेश के पश्चात फ्लैटों की कीमत की धनराशि प्राप्त करता रहा है और दूसरी ओर फ्लैटों का कब्जा देने में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का सहारा ले रहे हैं। विपक्षी द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय में दाखिल की गयी याचिका की, अवमानना याचिका और अन्य तथ्यों के सम्बन्ध में कोई भी प्रतिलिपि दाखिल नहीं की गयी। हम लोगों का यह सुविचारित मत है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित स्थगनादेश में विपक्षी को बुक कराये गये फ्लैटों का कब्जा देने से नहीं रोका गया है और विपक्षी को अपने प्रोजेक्ट को पूरा करने से भी यही रोका गया है। मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश में सहारा ग्रुप के कम्पनियों को चल अथवा अचल सम्पत्तियों के सम्बन्ध में आदेश पारित किया है, जो किसी भी प्रकार से विधिक स्वामियों द्वारा सहारा प्राइम सिटी में बुक कराये गये फ्लैटों के सम्बन्ध में रोक नहीं लगाता है। मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा किसी भी न्यायिक अथवा अर्द्ध न्यायनिक कार्यालय को विपक्षी की प्रश्नगत सम्पत्तियां जो स्थगनादेश से अच्छादित नहीं है, के सम्बन्ध आदेश पारित करने से अथवा कब्जा दिलाये जाने से नहीं रोका गया है।



यद्यपि शिकायतकर्ता द्वारा अदा की गयी धनराशि के सम्बन्ध में कोई रसीदें पत्रावली पर दाखिल नहीं की गयी है, परन्तु विपक्षी के लिखित अभिकथन में यह अंकित है कि शिकायतकर्ता ने यूनिट संख्या- S4/12 के सम्बन्ध में कुल रु0 1,31,48,577.00 (रु0 एक करोड़ इकतीस लाख अड़तालीस हजार पांच सौ सतहत्तर मात्र) जमा कराया है, जिसको शिकायतकर्ता मय ब्याज के वापस दिलाये जाने की प्रार्थना की गयी है तथा विपक्षी द्वारा नियत अवधि तथा ग्रेस समय आवंटन-पत्र के दिनांक से शुरू होता है के अन्तर्गत कब्जा शिकायतकर्ता को नहीं दिया गया। यह कब्जा शिकायतकर्ता को दिनांक 22.06.2014 तक दिया जाना था। चूँकि विपक्षी की ओर से कब्जा दिये जाने में विलम्ब किया गया है तथा रेरा एक्ट के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा-18(1) भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अनुसार यदि प्रमोटर समय पर कब्जा नहीं देता है तो शिकायतकर्ता मय ब्याज के धनराशि वापस मांग सकता है। विपक्षी का प्रोजेक्ट उ0प्र0 रेरा के अन्तर्गत पंजीकृत है।

प्रोजेक्ट की वर्तमान स्थिति तथा परिस्थितियों को देखते हुए तथा ~~हम लोग~~ यह सुविचारित मत है कि शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गयी धनराशि मय ब्याज के वापस पाने का अधिकारी है।

विपक्षी को आदेशित किया जाता है कि वह शिकायतकर्ता द्वारा जमा कुल धनराशि अंकन रु0 1,31,48,577.00 (रु0 एक करोड़ इकतीस लाख अड़तालीस हजार पांच सौ सतहत्तर मात्र) को दो किश्तों में मय ब्याज पूरा भुगतान करें। जिसमें प्रथम किश्त 50 प्रतिशत मय ब्याज (MCLR+1) के हिसाब से 45 दिन के अन्दर एवं शेष 50 प्रतिशत धनराशि मय ब्याज (MCLR+1) के हिसाब से प्रथम किश्त के भुगतान के दिनांक से अधिकतम एक वर्ष के भीतर या शिकायतकर्ता द्वारा बुक करायी गयी इकाईयों के विक्रय के बाद (जो भी पहले हो) अदा करना सुनिश्चित करें।

उक्त आदेश का अनुपालन न करने एवं इस आदेश का उल्लंघन करने पर भू-सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दण्डनीय होगा।

उपरोक्तानुसार शिकायतकर्ता के शिकायत का निस्तारण किया जाता है। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

दिनांक- 17/06/2019

Kuina

(कल्पना मिश्रा)

सदस्या

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण