Gujarat Real Estate Appellate Tribunal, Gandhinagar.

3

Appeal No. 03/2018

Exhibit :- 10

Appellant : M/s Northway Spaces Limited,
Northway Millenium, 5/9-10, BIDC Gorwa,
Vadodara-3890016.

Versus

Respondents: Shri Hiren Patel and Smt. Jalpa Patel
Jay Agro Industries, Plot No. 1043, G.I.D.C.,
Vaghodiya, Vadodara.

Appeal under section 44(1) of The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

Appellant :- Mr. Sangram Barot, Authorize Signatory,
Mr. Urmil Parikh, Charter Accountant

Respondents :- Personally

Judgment

(1) Being aggrieved and dissatisfied by Judgment passed in Gujarat Real Estate Regulatory Authority Complaint No. 29/2018 (Hereafter referred to as GUJ. RERA Complaint No. 29/2018) by Learned Adjudicating Officer GUJ. RERA, Gandhinagar Dated : 09/08/2018, the appellant has preferred this appeal against the respondents.

GUJARAT REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL * सत्यमेव जयते * GANDHINAGAR *

(2) In GUJ. RERA Complaint No. 29/2018 the appellant is opponent and the respondents are complainants, hence for the sake of convenience, in this appeal the appellant is referred to as opponent and the respondent are referred to as complainants.

(3) The complainants have submitted their complaint before the Gujarat Real Estate Regulatory Authority, Gandhinagar. This complaint is registered as GUJ. RERA Complaint No. 29/2018. The brief facts of the complaint are that the complainants had booked a flat in opponent's project. The price Rs.35,40,000/- was fixed and the complainants have paid this price to the opponent. The opponent has assured that he will hand over the possession of the flat to the complainants on 30/12/2015. Thereafter on date 25/08/2018 sale deed was executed, but the opponent has not handed over the possession of the flat till today. Therefore the complainants are staying in rented premises and the complainants are paying monthly rent of Rs. 8500/-. The complainants are also paying installments of bank loans. The opponent has not handed over possession of the flat, hence the complainants are facing economic crisis, and also facing mental torcher. Hence the complainants have filed online complaint under section-18 of The Real Estate (Regulation and Development) Act-2016. and the complainants have sought relief for possession of the flat and compensation.

(4) After having received this complaint the Gujarat Real Estate Regulatory Authority Gandhinagar, has transferred this complaint to the Adjudicating Officer Guj. RERA. The Learned Adjudicating Officer has given opportunity to hear parties and has passed judgment on Date: 09/08/2018. By this judgment Learned Adjudicating Officer has partly allowed the complaint of the complainants filed under section 18 of The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. The Learned Adjudicating Officer has ordered the opponent to pay interest at the rate of 8.45% + 2% on Rs. 36,60,037 = 50 paisa from date 25/08/2015 till the complainants gets possession. The Learned Adjudicating Officer has further ordered the opponent to pay Rs. 10,000/- towards mental torcher and Rs. 5,000/- towards expenses occurred by the complainants due to delay in getting possession of the flat and Rs. 3,000/- towards expenses occurred by the complainants for filing this complaint. The Learned Adjudicating Officer has further ordered the opponent to pay above amount to the complainants within two months from the date of order. The Learned Adjudicating Officer has further ordered, if the opponent fails

GUJARAT REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL * GANDHINAGAR * सत्यमेव जयते

to pay above amount within two months from the date of order, the complainant is entitled to recover the amount as per rules. This judgment is challenged in this appeal by the opponent.

(5) Heard Mr. Sangram Barot, Authorize Signatory, and Mr. Urmil Parikh, Charter Accountant for the appellant. Heard the opponent. Read record and proceedings submitted by office of the Adjudicating Officer, Guj. RERA. Read all the averments/grounds of this appeal. Read all the papers submitted with this appeal.

(6) The opponent has stated in this appeal that the peaceful possession of the flat is handed over the complainants and the complainants has already commenced interior work in this flat. The opponent has further stated that Learned Adjudicating Officer has erred in understanding the fact of the case, and thereby passed the order, directing the opponent to pay interest at the rate of 10.45% since August 2015 along with a sum of Rs. 18,000/- towards various causes.

(7) The Learned Adjudicating Officer in his judgment has mentioned as under "ઉપરોક્ત રજૂઆતો તથા બંન્ને પક્ષો તરફથી રજૂ થયેલા દસ્તાવેજી પુરાવા વિચારણામાં લેતા સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાવાળાએ શરૂઆતના તબક્કે "મેફેર મીલેનીયમ" ના નામે પ્રોજેકટ શરૂ કરેલો અને તેમાં ફરીયાદીએ બ્લોક નં. 'એ' માં આવેલ ૮ મા માળે આવેલ ૮૦૧ નંબરનો ફ્લેટ બુક કરાવેલો સદર ફ્લેટની વેચાણ કિમંત રૂ. ૩૫,૪૦,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવેલી જેનો એલોટમેન્ટ લેટર સી.એસ./૧૨૧ થી રજૂ કરેલ છે. તા. ૨૫/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક : ૧૭/૧ થી રજૂ કરેલ છે તેમાં જણાવ્યા મુજબની વિગતે સામાવાળાને પૂરેપૂરો વેચાણ અવેજ મળી ગયેલ છે અને તેમાં ફરીયાદીને કબજો સોંપ્યા અંગેની હકીકત પણ જણાવેલ છે. પરંતુ હકીકતમાં આજદિન સુધી પ્રમોટરે ફરીયાદીને ફ્લેટનો કબજો સોંપેલ નથી તે ઉપરાંત સામાવાળાએ આંક- ૧૧ થી રજૂ કરેલ ફરીયાદી શ્રી હિરેન પટેલના એકાઉન્ટસના ઉતારાની તા. ૧ એપ્રિલ ૨૦૧૪ થી ૩૧ માર્ચ ૨૦૧૮ સુધીની નકલ રજૂ કરેલ છે તે વંચાણે લેતા સામાવાળાએ તા. ૦૧/૦૫/૨૦૧૭ સુધીમાં ફરીયાદી પાસેથી ફ્લેટના વેચાણ અવેજ પેટે કુલ રૂ. ૩૬,૬૦,૦૩૭=૫૦ (રૂપિયા છત્રીસ લાખ સાંઠ હજાર સાડત્રીસ અને પચ્ચાસ પૈસા પુરા) રકમનો અવેજ મેળવેલ છે. હવે રેરા એક્ટ અમલમાં આવતા સામાવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટીમાં રજીસ્ટેશન કરાવી કબજો સોંપવાની તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ દર્શાવેલી છે. આ સમગ્ર હકીકત જોતાં સામાવાળાએ ફરીયાદી પાસેથી નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત વધારાની રકમ મેળવી કબજો નહીં સોંપી ગેરકાયદેસર વેપાર પધ્ધતિ અપનાવેલ છે તેવુ ફલિત થાય છે. આમ, ફરીયાદીને કબજો નહિ સોંપી ઇ-મેઇલ દ્વારા પત્ર વ્યવહાર કરી ખોટી રજૂઆતો કરી ફરીયાદીને માનસિક ત્રાસ આપેલ હોવાનું ફલિત થાય છે. એટલુ જ નહિ સદર ફરીયાદની અત્રેની કોર્ટમાં સુનાવણી દરમ્યાન સામાવાળા તરફે હાજર રહેલા અધિકુત પ્રતિનિધિ દ્વારા કોર્ટને ગેરમાર્ગે દોરવાના પ્રયત્નો કરેલા છે. આ સંજોગોમાં સામાવાળાએ રજૂ કરેલ જવાબ કે તેમની રજૂઆતમાં કોઇ તથ્ય કે વિશ્વસનીયતા જણાતી ન હોય સામાવાળાની રજૂઆત ગ્રાહ્ય રાખવા પાત્ર નથી. આમ, સમગ્ર હકીકતો લક્ષમાં લેતાં એવુ સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાવાળાએ સને ૨૦૧૩ ની સાલમાં "મેફેર મીલેનીયમ" ના નામે પ્રોજેક્ટ શરૂ કરેલો અને પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ કર્યા સિવાય વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યાનું ફલિત થાય છે. આંક-

GUJARAT REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL * GANDHINAGAR *

૧૭/૧ થી રજૂ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મૂજબ સામાવાળાએ ફરીયાદી પાસેથી નાણાં મેળવેલ હોવા છતાં આજદિન સુધી ફ્લેટનો કબજો સોંપેલો નથી તેમ છતાં ફરીયાદીએ બાકી નીકળતા નાણાં સામાવાળાને ચુકવ્યા નથી તેથી ફરિયાદી કસૂરદાર છે તેવી સામાવાળાની રજુઆત ગ્રાહ્ય રાખવા પાત્ર નથી. વધુમાં સામાવાળાએ પોતાનો પ્રોજેક્ટ શરૂ કરતી વખતે બ્રોસર અને જાહેરાતમાં જે સગવડો સહિતનું બાંધકામ કરવાનું હતું તેવું તેઓએ કરેલું હોય તે બાબતનો કોઇ પુરાવો રજુ કરેલ નથી અને હવે તેઓએ "મેફેર મીલેનીયમ" પ્રોજેક્ટનું નામ બદલી "નોર્થવે સ્પેસીસ લીમીટેડ" રાખેલ છે તેવુ C.S. - 105 થી રજુ થયેલ રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ તરફથી આપવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટની નકલ ઉપરથી સ્પષ્ટ થાય છે અને નવું બ્રોસર બહાર પાડી તેમાં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ કરી રહ્યા હોય તેવુ જણાય છે. તે ઉપરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ફરીયાદી પાસેથી માત્ર નાણાં મેળવેલ છે અને તેમ કરી સામાવાળાએ ગેરવ્યાજબી વ્યાપારની પધ્ધતિ (unfair practice) આચરેલ છે. સામાવાળા પાસે બાંધકામ કરી ફરીયાદીને ફ્લેટનો કબજો આપવા માટે પૂરતો સમય હોવા છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ પરમીશન અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ નથી આવુ સર્ટીફીકેટ કયા કારણોસર મેળવી શક્યા નથી તેનો કોઇ ખુલાસો તેમના જવાબમાં કરેલ નથી આવુ જ નહી પણ આ કોર્ટ સમક્ષ ચાલેલ કાર્યવાહી દરમ્યાન સામાવાળાની વર્તુણક અને બંન્ને પક્ષોની રજૂઆત લક્ષમાં લેતા સામાવાળા ગેરવ્યાજબી વ્યાપાર પધ્ધતિ આચરતા હોવાનું સ્પષ્ટ થાય છે તેથી સદર કાયદાની કલમ-૧૨ ની જોગવાઇ મુજબ પ્રોમોટરે જાહેરાતની વિગતો અને નિવેદનો ખોટા આપેલા હોય સદર કાયદાની કલમ-૧૨ હેઠળ તેઓ ફરીયાદીને વળતર ચૂકવવા જવાબદાર ઠરે છે. ફરીયાદી સદર પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળી જવા માંગતા નથી અને ફલેટનો કબજો મેળવવા માંગે છે. સદર કાયદો અમલમાં આવતા સામાવાળાએ પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવી પ્રોજેક્ટ સમાપ્તિની તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ દર્શાવી ફ્લેટનો કબજો ફરીયાદીને સોંપવા ખાતરી આપેલ છે તે સંજોગોમાં હાલના તબક્કે ફરીયાદી તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ પહેલાં ફ્લેટનો કબજો મેળવવા હકદાર થતા નથી. પરંતુ સદર કાયદાની કલમ ૧૮(૧) હેઠળ પ્રમોટર દ્વારા કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાંસુધી ફરીયાદીએ ચુકવેલ રકમ ઉપર નિયત કરવામાં આવે તેવા દરે પ્રમોટર ફરીયાદીને વ્યાજ ચુકવા જવાબદાર છે. સદર કાયદાની જોગવાઇઓ લક્ષમાં લેતાં ફરીયાદીએ તેઓની ફરીયાદમાં કબજો મેળવાની જે સંભવિત તારીખ દર્શાવેલી છે તે તારીખનો સામાવાળાએ કોઇ ઇનકાર કરેલ નથી ત્યારે તે તારીખથી ફરીયાદીએ જે નાણાં ચુકવ્યા છે તે નાણાં ઉપર ફરીયાદીની વાસ્તવિક કબજો મળે તે તારીખ સુધી R.B.I. દ્વારા નિયત કરેલ S.B.I. ના M.C.L.R વ્યાજ દર સહિત વ્યાજ મેળવવા હકદાર થાય છે તેવુ મારું માનવું છે. S.B.I. નો પ્રવર્તમાન M.C.L.R. વ્યાજદર હાલમાં ૮.૪૫% છે. તેથી ગુજરેરાના સામાન્ય નિયમો પૈકી નિયમ ૧૬(૨) હેઠળ ૮.૪૫% + ૨% લેખે ફરીયાદીને વ્યાજ ચુકવવાનો હુકમ કરવો ન્યાયોચિત જણાય છે. તે ઉપરાંત સામાવાળાની ગેરવ્યાજબી વ્યાપાર પધ્ધતિને કારણે ફરિયાદીને ભાડે રહેવુ પડતુ હોય અને માનસિક ત્રાસ ભોગવવો પડતો હોય અને ફરીયાદ દાખલ કરવા સુધી અન્ય ખર્ચા કરવા પડયા છે તે હકિકતોનો સામાવાળાએ સ્પષ્ટપણે ઇનકાર કરેલ નથી ત્યારે ફરીયાદીની રજૂઆત નહી માનવાને કોઇ કારણ નથી. ફરીયાદીએ વળતર ઉપરાંત ૧૮% વ્યાજ અપાવવા વિનંતી કરેલ છે પરંતુ તે સંદર્ભે કોઇ સબળ પુરાવા રજૂ કરેલા નથી તેથી ફરીયાદીને વળતર ઉપર ૧૮% વ્યાજદર ચુકવવાનો હુકમ કરવો ઉચિત જણાતો નથી. પરંતુ સદર કાયદાની કલમ ૧૮(૩) હેઠળ ફરીયાદીને વળતર અપાવવાનો હુકમ કરવો ન્યાયોચિત જણાય છે. સામાવાળાએ પોતાનો પ્રોજેક્ટ ઓનગોંઇગ પ્રોજેક્ટ (ongoing project) ગણાવી રજીસ્ટર કરાવેલ છે અને પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવાની તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ (completion date) દર્શાવેલી છે તેથી હાલના સંજોગોમાં તે તારીખ પહેલાં ફરીયાદી ફ્લેટનો કબજો સોંપવા બાબતનો હુકમ કરવો ન્યાયોચિત જણાતો નથી."

(8) Considering the above discussion and observation made in the judgment by Learned Adjudicating Officer it clearly appears that the opponent has not completed his project and has not handed over possession of the flat to the complainants. Therefore averment made in this appeal by the opponent that possession of the flat is handed over to the complainant can not sustain. Moreover considering the above discussion and observation made in the judgment by Learned Adjudicating Officer others averments made by the opponent are not sustainable. Hence order passed by the Learned Adjudicating Officer for 10.45% interest and payment of Rs. 18,000/- towards various heads is legal and according to provision of law, and no interference is required to be made in order passed by the Learned Adjudicating Officer.

(9) In view of above observation, order passed by the Learned Adjudicating Officer requires to be confirmed. Hence following order is passed.

Order

(1) This appeal fails and hereby dismissed.

(2) Judgment passed in GUJ. RERA Complaint No. 29/2018 by Learned Adjudicating Officer, GUJ. RERA, Gandhinagar Dated: 09/08/2018 is here by confirmed.

(3) The copies of this judgment be supplied to parties.

(4) Copy of this judgment be sent to Learned Adjudicating Officer, GUJ. RERA, Gandhinagar for information and necessary action.

Pronounced on 22nd November -2018.

GUJARAT REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL * GANDHINAGAR * सत्यमेव जयते

(R.N.Dave)
Presiding Officer
Food Safety Appellate Tribunal
Gujarat state, Gandhinagar.
In Charge, Gujarat Real Estate Appellate Tribunal Gandhinagar.

Date: 22/11/2018
Place: Gandhinagar

GUJARAT REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL * GANDHINAGAR * सत्यमेव जयते

TRUE COPY

Registrar
Gujarat Real Estate Appellate Tribunal,
Gandhinagar