Gujarat Real Estate Appellate Tribunal, Gandhinagar.

Appeal No. 04/2018

Exhibit :- 10

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

Versus

Respondent: Shri Ajay Ray,
A-31, Maheshnagar Society, Nr. Swagat Party Plot,
Vaghodiya Dabhoi Ring Road,
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. 31/2018 (Hereafter referred to as GUJ. RERA Complaint No. 31/2018) 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 * GANDHINAGAR *

(2) In GUJ. RERA Complaint No. 31/2018 the appellant is opponent and the respondent is complainant, hence for the sake of convenience, in this appeal the appellant is referred to as opponent and the respondent is referred to as complainant.

(3) The complainant has submitted his complaint before the Gujarat Real Estate Regulatory Authority, Gandhinagar. This complaint is registered as GUJ. RERA Complaint No. 31/2018. The brief facts of the complaint are that the complainant had booked a flat in opponent's project. The price Rs.26,11,000/- was fixed and the complainant has paid Rs. 22,13,001/- towards this price to the opponent. The opponent has assured that he will hand over the possession of the flat to the complainant in September 2015, but the opponent has not handed over the possession of the flat till today. Therefore the complainant is staying in rented premises. The complainant has filed online complaint and the complainant has sought relief for interest, rent amount and execution of sale deed

(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 complainant 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. 22,13,001/- from September 2015 till the complainant 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 complainant due to delay in getting possession of the flat and Rs. 3,000/- towards expenses occurred by the complainant for filing this complaint. The Learned Adjudicating Officer has further ordered the opponent to pay above amount to the complainant within two months from the date of order. The Learned Adjudicating Officer has further ordered, if the opponent fails 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 opponent has already executed agreement to sale in favor of the complainant on 20th of November 2014 and clearly told about the fact that only upon receipt of entire payment by the complainant the opponent would transfer peaceful possession of the property to the complainant. However till date the complaint has not paid some of Rs. 4,84,291/- to the opponent i.e. almost 20 percent of the sale price is pending to be paid by the complainant to the opponent. Under such circumstances complainant can not ask for possession of the 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 September 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 હકીકતો લક્ષમાં લેતાં એવુ સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાવાળાએ સને ૨૦૧૩ ની સાલમાં 'મેફેર મીલેનીયમ' ના નામે સદર પ્રોજેકટ શરૂ કરેલો અને તેમાં ફરીયાદીએ ફરીયાદવાળો ફ્લેટ રૂ. ૨૬.૧૧,૦૦૦/- માં ખરીદવાનું નક્કી કરી બુક કરાવેલો, ફરીયાદીએ અત્યાર સુધીમાં રૂ. ૨૨,૧૩,૦૦૧/- સામાવાળાને ચુકવેલા છે તેવું ફરીયાદીએ રજૂ કરેલ રસીદો (C.S. - ૫ થી ૯), અને સામાવાળાએ નિશાની ૧૨/૨ થી રજૂ કરેલ બેંક સ્ટેટમેન્ટ તથા ઓથોરીટી સમક્ષ તા. ૦૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ રજૂ કરેલ પત્ર (C.S. -61) ઉપરથી સ્પષ્ટ થાય છે. ફરીયાદી કબજો મેળવતી વખતે ચુકવવા પાત્ર નીકળતી બાકીની રકમ ચુકવવા તૈયાર છે પરંતુ જ્યારે પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ જ પુર્ણ કરેલ નથી ત્યારે ફરીયાદીએ બાકી નીકળતી ચુકવવાની બાબત નિરર્થક છે. તે લક્ષમાં લેતાં સામાવાળાએ ફરીયાદી પાસેથી નાણાં મેળવેલ હોવા છતાં આજદિન સુધી ફ્લેટનો કબજો સોંપેલો નથી અને ફરીયાદીએ બાકી નીકળતા નાણાં ચૂકવ્યા નથી, ફરીયાદી કસૂરદાર છે તેવી સામાવાળાની રજૂઆત ગ્રાહ્ય રાખવા પાત્ર નથી. આમ ફરીયાદની સમગ્ર હકીકતો, રજૂઆતો અને સંજોગો જોતાં, સામાવાળાએ પોતાનો પ્રોજેક્ટ શરૂ કરતી વખતે બ્રોશરમાં અને જાહેરાતમાં જે સગવડો સહિતનું બાંધકામ કરવાનું હતું તેવું તેઓએ કરેલું હોય તે બાબતનો કોઇ પુરાવો રજૂ કરેલ નથી અને હવે તેઓએ નવુ બ્રોશર બહાર પાડી તેમાં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ કરી રહ્યા હોય તેવુ જણાય છે. તે ઉપરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ફરીયાદી પાસેથી માત્ર નાણાં મેળવેલા છે તેમ કરી સામાવાળાએ ગેરવ્યાજબી વ્યાપારની પધ્ધતિ (unfair practice) આચરેલ છે, તેવુ સ્પષ્ટ થાય છે. સામાવાળા પાસે બાંધકામ કરી ફરીયાદીને ફ્લેટનો કબજો આપવા માટે પૂરતો સમય હોવા છતાં બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન અને કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મેળવેલ નથી આવુ સર્ટિફીકેટ કયા કારણોસર મેળવી શક્યા નથી તેનો કોઇ ખુલાસો તેમના જવાબમાં કરેલ નથી અને માત્ર ફરીયાદી પાસેથી નાણાં લેવાનું બાકી હોવાનું જણાવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સોંપેલ નથી. એટલુ જ નહી પણા આ કોર્ટ સમક્ષ ચાલેલ કાર્યવાહી દરમ્યાન સામાવાળાની વર્તુણુંક અને બંન્ને પક્ષોની રજૂઆત લક્ષમાં લેતા સામાવાળા ગેરવ્યાજબી વ્યાપાર પધ્ધતિ આચરતા હોવાનું સ્પષ્ટ થાય છે તેથી સદર કાયદાની કલમ-૧૨ ની જોગવાઇ મુજબ પ્રમોટરે જાહેરાતની વિગતો અને નિવેદનો ખોટા આપેલા હોય સદર કાયદાની કલમ-૧૨

હેઠળ તેઓ ફરીયાદીને વળતર ચુકવવા જવાબદાર ઠરે છે. ફરીયાદી સદર પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળી જવા માંગતા નથી અને ફ્લેટનો 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 હાલની સ્થિતિમાં ફરીયાદી તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ પહેલાં ફ્લેટનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર થતા નથી. પરંતુ સદર કાયદાની કલમ ૧૮ (૧) હેઠળ પ્રમોટર દ્વારા કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફરીયાદીએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વિલંબ વગર દર મહિને નિયત કરવામાં આવે તેવા દરે પ્રમોટર વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર છે. સદર કાયદાની જોગવાઇઓ લક્ષમાં લેતાં ફરીયાદીએ તેઓની ફરીયાદમાં કબજો મળવાની જે તારીખ દર્શાવેલી છે તે તારીખનો સામાવાળાએ કોઇ ઇનકાર કરેલ નથી ત્યારે તે તારીખથી ફરીયાદીએ જે નાણાં ચુકવ્યા છે તે નાણાં ઉપર ફરીયાદીને વાસ્તવિક કબજો મળે તે તારીખ સુધી R.B.I. દ્વારા નિયત કરેલા S.B.I. ના M.C.L.R. વ્યાજદર ઉપરાંત ૨% વધુ વ્યાજ દર સહિત ફરીયાદીએ સામાવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા હકદાર થાય છે તેવું મારું માનવુ છે. S.B.I નો પ્રવર્તમાન M.C.L.R. વ્યાજદર હાલમાં ૮.૪૫% છે, તેથી ગુજરેરાના સામાન્ય નિયમો પૈકી નિયમ ૧૬(2) હેઠળ ૮.૪૫% + ૨% લેખે ફરીયાદીને વ્યાજ ચુકવવાનો હુકમ કરવો ન્યાયોચિત જણાય છે તે ઉપરાંત સામાવાળાની ગેરવ્યાજબી વ્યાપાર પધ્ધતિને કારણે ફરીયાદીને ભાડે રહેવું પડયું અને માનસિક ત્રાસ ભોગવવો પડયો અને ફરીયાદ દાખલ કરવા સુધી અન્ય ખર્ચ કરવા પડયા છે તે હકીકતોનો ઇનકાર સામાવાળાએ સ્પષ્ટપણે કરેલ નથી ત્યારે ફરીયાદીએ આંક : ૧૦ થી ૨જુ કરેલ રજૂઆતમાં જણાવ્યા મુજબની હકીકતે સદર કાયદાની કલ- ૧૮(૩) હેઠળ વળતર મેળવવા હકદાર છે પરંતુ તેવુ વળતર ૧૮% વ્યાજદરે મેળવવા હકદાર છે તેવું પુરવાર કરવા માટે કોઇ સબળ પુરાવા રજૂ કરેલા નથી તેથી તેમાં જણાવ્યા મુજબનું વળતર મેળવવા હકદાર છે પરંતુ ૧૮% વ્યાજદરે મેળવવા હકદાર ઠરાવી શકાય નહિ. પરંતુ સદર કાયદાની કલમ- ૧૮(૩) હેઠળ સામાવાળાએ ફરીયાદીને વળતર ચુકવવાનો હુકમ કરવો ન્યાયોચિત જણાય છે. સામાવાળાએ સદર કાયદા હેઠળ પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટર કરાવેલ છે અને પ્રોજેક્ટ પુરો કરવાની તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ (completion date) દર્શાવેલ છે તેથી તે તારીખ પહેલા ફરીયાદી તે ફ્લેટનો કબજો મેળવવા હાલના સંજોગોમાં હકદાર ઠરાવી શકાય નહિ. તે સંજોગોમાં હાલના તબક્કે ફ્લેટનો કબજો સોપવાનો 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 the project, hence question does not arise to pay remaining amount of flat by the complainant to the opponent. Therefore averment made in this appeal by the opponent that the complaint has not paid sum of Rs. 4,84,291/- to the opponent i.e. almost 20 percent of the sale price is pending to be paid by the complainant to the opponent, under such circumstances the complainant cannot ask for the possession of the flat 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/-

GUJARAT REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL * GANDHINAGAR *

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. 31/2018 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