ANNEXURE - 18

WAVE City

INTIMATION FOR POSSESSION

Reg_ID / Sales Order: 28034 / 20010032

Dated: 28.07.2022

To

MR. AJAY KUMAR
S/O PRABHU SINGH
R/o. J - 4
OFFICERS COLONY, SAHARANPUR, Uttar Pradesh, 247001
Contact: 9412780268 / 9412780268

Subject: Intimation for Possession of Residential Floor/Flat/Villa No. 409 on N/A, admeasuring saleable area 1,350.000 sq. ft. and constructed on plot No. 409 having an area of 161.998 Sq Meters (approx. 193.750 Sq Yards) in Sec 6 Palmwood Enclave Wave City, NH-24, District Ghazlabad, Uttar Pradesh

Dear Sir/Madam,

It gives us immense pleasure to inform you that the **Residential Floor/Flat/Villa No. 409 on N/A, admeasuring saleable area 1,350.000 sq. ft. and constructed on a plot No. 409 having an area of 161.998 Sq Meters (approx. 193.750 Sq Yards) in Sec 6 Palmwood Enclave, Wave City, NH-24, District Ghaziabad, Uttar Pradesh (hereinafter "said Floor/Flat/Villa** ") is ready for possession and we are strongly moving towards shaping your dreams into reality.

Intimation for this offer to Possession is given in accordance with the terms mentioned in Residential Floor/Flat/Villa Allottee(s) Arrangement which was duly accepted and executed by you. Now through this letter, we invite you to **complete the formalities as mentioned below within 30 days from the date of issuance of this letter;**

Payment of all your balance outstanding amount including any interest, penalty or any other charges etc. which is still due as per the Statement of Account within the stipulated time from the date of issuance of this letter to avoid any further interest, charges and penalty etc. as applicable and duly accepted by you. The detailed Statement of Account is annexed herewith as **Annexure - A.**

1. Payment towards the charges due on account of various value added services and maintenance of common areas & facilities duly agreed upon by you and as mentioned in the attached **Annexure - B & C.**

2. Payment towards expenses to be incurred in connection with registration of the Conveyance Deed of the said Floor/Flat/Villa at the office of concerned Sub-Registrar, Ghaziabad including Stamp Duty, Registration Charges, Legal Charges and any other incidental/misc. charges etc. Tentative expenses calculation chart is annexed herewith as **Annexure - D**

3. You are also required to submit 5 passport size photographs and other documents as per **Annexure - E**, attached herewith

4. Physical possession of the said Floor/Flat/Villa shall be handed over to you at the time of execution of Conveyance/Sale Deed. The Conveyance/Sale Deed of the Floor/Flat/Villa shall be executed in your favour within 15 days from the date of issuance of **"No Dues Certificate"** by the Developer/company. **"No Dues Certificate"** shall only be issued by the company when you have made/ cleared full and final balance payment including any interest, charges, penalty and due Maintenance Charges, as applicable, in regard to the said Floor/Flat/Villa.

Uppal Chadha Hi-Tech Developers Pvt. Ltd
CIN No. U45201DL2004PTC

Sales Pavilion
Sardar Kulwant Singh Chadha
NH 24, Wave City 201015 (U.P)
India

T +91 - 120 - 4188950/52
E customercare@wavecity.in
www.wavecity.in

Corporate Office
C-1, Sector-3,
Noida - 201301 (U.P)
India

T +91 - 120 - 4180500
F +91 - 120 - 4180541

Registered Office
Mezzanine Floor, M-4,
South Extension Part-II,
New Delhi-110049
India

T +91 - 11 - 26254474

WAVE City

5. You are also requested to take the possession of the said Floor/Flat/Villa within stipulated time, failing which you shall be liable to pay Holding Charges @ Rs.10/- (Rs.Ten Only) per Sq. Ft per month of the saleable area of your Floor/Flat/Villa for the delayed period.

We further wish to inform you that after you have taken the possession:

A. Any additions or alterations in or about or related to the said Floor/Flat/Villa are required to be carried out by the Government or Local Authorities or pursuant to any statutory requirement, the same shall be carried out by you in cooperation with other Allottee(s) in the said house/building/sector/development at your own cost and the Developer shall not be in any manner liable or responsible for the same.

B. All the above-mentioned additions and alterations shall be carried out after getting the Plans thereof duly sanctioned from the Concerned Authorities. But such additions or alterations shall not change the exterior design, colour and façade of the Floor/Flat/Villa.

Please note that the execution of Residential Floor/Flat/Villa Allottee(s) Arrangement, Conveyance Deed, Possession Certificate, Indemnity Cum Undertaking, Declaration, and the Maintenance Agreement, any other document etc. along with payment of these attached Annexures are the pre-requisites for taking physical possession of the said Floor/Flat/Villa. So, before taking the possession of the above said Floor/Flat/Villa, please ensure that you have executed the above said documents with the Developer and or with nominated Maintenance Agency and have made full due payments.

Please feel free to contact us at our Customer Care phone numbers at **0120-4188950, 2807100 (Ms. Jyoti & Ms. Gitika)** or mail at : **possessions@wavecity.in** ,may also visit our 'Facility Management' Office at Plot No 757,NH-24, Wave City, Ghaziabad for queries pertaining to the above and to make the payments, on all working days from 10.00 am to 5.00 pm.

We thank you for your overwhelming response and support. We look forward to a long customer relationship with you and assure you of our best services at all times.

Uppal Chadha Hi-Tech Developers Pvt. Ltd
Sardar Kulwant Singh Chadha ...
NH 24, Wave City
India
E customercare@wavecity.in
Noida - 201301 (U.P.)
India
T +91 - 120 - 4180500
F +91 - 120 - 4180541
Registered Office
Mezzanine Floor, M-4,
South Extension Part II
New Delhi-110049
India
T +91 - 11 - 26254470

Thanking you,

Yours faithfully,

For M/S Uppal Chadha Hi-Tech Developers Pvt. Ltd,

Authorised Signatory

Encl: As above

(Annexure : A,B,C,D & E)

Received and Accepted by

MR. AJAY KUMAR
S/O PRABHU SINGH
J - 4, OFFICERS COLONY, SAHARANPUR, Uttar Pradesh, 247001

Contact: 9412780268 / 9412780268

MS. PARUL VERMA
D/O S.K. VERMA
J - 4, OFFICERS COLONY, SAHARANPUR, Uttar Pradesh, 247001

Contact: 9412780268

ANNEXURE - B
List Of Other Charges

Reg_ID / Sales Order:	28034 / 20010032
Customer Name:	MR. AJAY KUMAR
Floor/Flat/Villa No:	409
Sector Name:	Sec 6 Palmwood Enclave

Particular	Basic Amount
CONVERSION CHARGES	42,625.00
SEWER & STORM WATER CONNECTION CHARGES Sewer and Storn Water Connection Charge	20,000.00
RAIN WATER HARVESTING CHARGES Applicable only on Plots upto 300 Sq.Meters	50,000.00
ELECTRICITY CONNECTION CHARGES Includes Electricity Connection Charges, Meter Installation Charges and exps, for wire connection form feeder pillar to plot (3kw)	30,000.00
WATER CONNECTION CHARGES Includes Wate Connection Charges, Meter Installation Charges, exps, for line connection from main line to plot	15,000.00
DATA AND VOICE CHARGES Include provisioning of Data and Voice services till Units/Plots, smart services basics (VDP & Light Sensor) and includes cost of laying/ provisioning of	36,000.00
GAS CONNECTION CHARGES Includes Gas Connection Charges,Mtr.Instl. Charges exps for line connection from main line to plot(1:IGL fees paid on your behalf:Rs.6000/-2:Additional cost incurred on excavation,backfilling,GSB,Paver Work,GI Sleeves,plaster Repair,Repaint etc.Rs.7559/-)	13,559.00
SOCIAL CLUB MEMBERSHIP CHARGES Social Club Membership Registration Charges	75,000.00
POWER BACK UP (for 1 KVA)	20,000.00
Total :	302,184.00

*Taxes extra as applicable.

ANNEXURE-C

List Of Charges

Reg Id/ Sale Order:	28034
Customer Name :	Ajay Kumar
Floor No.	409/6
Sector Name :	Palmwood Enclave
Saleable Area (Sq. Feet) :	1350

Cheque to be made in favour of M/s Dilbird Realhome **Pvt.** Limited payable at Delhi / NCR for below charges

Maintenance

IFMS (Interest free maintenance security) @ Rs. 35 / Sq. ft.	47250	0	47250
Maintenance and services charges @ Rs. 2 /Sq. ft. per month (2 yrs Advance)	64800	11664	76464
		Total:	**123714**

PAYMENT DEMAND NOTICE / INVOICE

Reg. ID 28034
Customer ID: 1012739

By Hand/Courier/Registered

Document No 91107108
Invoice No RV1022103119
Date 02.08.2022

To,
Mr. AJAY KUMAR / Ms. PARUL VERMA
J - 4
OFFICERS COLONY
SAHARANPUR 247001
State Name Uttar Pradesh - India
State Code : 09
Mob/Tel: 9412780268 / 9412780268
PAN: ATPPK2964N

Sub: Property No. 409 in ARMONIA VILLA , N/A , Sec 6 Palmwood Enclave , UPPAL CHADHA HI-TECH DEVELOPERS PVT. LTD - Kajipur More Ghaziabad U.P.

Dear Sir/Madam,
This is with reference to the allotment of aforesaid Property in our prestigious project **UPPAL CHADHA HI-TECH DEVELOPERS PVT. LTD - Kajipur More Ghaziabad U.P.**. As per the terms of allotment, further payments are to be made by you in accordance with the payment plan forming part of the aforesaid allotment. As per the payment plan opted by you, the following installment(s) is due and payable.

Charge	HSN/SAC Code	Payable Amount.(Rs.)
Basic Selling Price	995411	4077.00
New Demand Against Inc./Dec. Area		
CGST@ 6%		244.62
SGST@ 6%		244.62
Discount		285.38-
Basic Value	254.80-	
CGST 6%	15.29-	
SGST 6%	15.29-	
Preferential Location Charges	999799	122.00
New Demand Against Inc./Dec. Area		
CGST@ 9%		10.98
SGST@ 9%		10.98
Total Invoice Value		4424.82
Arrears		2087900.45
Total Payable Amount (Rs.)		**2092325.27**

RUPEES TWENTY LAKH NINETY TWO THOUSAND THREE HUNDRED TWENTY FIVE AND TWENTY SEVEN PAISE ONLY

We request you to clear the balance payable within 15 days from the issuance of this Payment Demand Notice to avoid delay interest

Authorised Signatory

Note

1. Payment to be made in favor of "Wave City" Or pay through our website #wavecity.in"
2. Delay in payment attracts interest @ MCLR+1% p.a. plus taxes for the period of delay. If any interest levied on this registration will be charged at the time of Endorsement or Offer of Possession whichever be earlier
3. Kindly ignore this notice, if you have already made the above payment

4. For any clarification / updates, please contact on 0120-4188950/52.

5. As per the amendment in the provisions of Sec 194-IA of Income Tax Act & notified by CBDT vide Notifications No S O 1404-E dated 31st May 2013 applicable w.e.f. Ist June 2013, the buyer/customer have to deduct TDS @ 1% (where every property cost except IFMS is Rupees 50 Lac and above) out of the installment which is to be paid to us and to pay that TDS amount to the credit of Central Govt. The credit of the same will be reflected in your accounts once you submit the proof of payment of #TDS on purchase of Property" and issue us TDS Certificate in Form-16B. Name of the Company: Uppal Chadha Hi-Tech Developers Pvt. Ltd., Registered Address: M-4, Mezzanine Floor, South Extension,Part-II,New Delhi-110049. PAN No.: AAACU7200M

6. Tax invoice Details

GSTIN 09AAACU7200M1Z7

Place of Supply-Ghaziabad (U.P.)

State Name Ghaziabad, State Code (09)

Tax payable under Reverse charges - No

7 In future for any query related to your booking, please contact us with reference to your customer ID (mandatory for future communication)

8. In case of RTGS/NEFT please mail the payment reference no. to "bo@wavecity.in" for early updation of payment in our record

ANNEXURE - 19

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर।

सुनवाई पीठ–01ए

आदेश अन्तर्गत धारा–31

श्री राजीव कुमार, माननीय अध्यक्ष

शिकायत संख्या :–NCR145/09/61456/2020

अजय कुमार एवं पारूल वर्मा

बनाम

उप्पल चड्ढा हाई–टेक डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड

प्रस्तुत शिकायत प्रार्थना पत्र शिकायतकर्ता द्वारा कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने हेतु संस्थित किया गया है।

संपेक्ष में शिकायतकर्ता का कहना है कि उनके द्वारा विपक्षी की परियोजना में विला संख्या–409, Sec-6 में बुक किया गया था, जिसकी कुल कीमत 64,42,650/– रूपये है, जिसके सापेक्ष शिकायतकर्ता द्वारा 55,03,738/– रूपये की धनराशि का भुगतान किया जा चुका है। विपक्षी द्वारा शिकायतकर्ता को परियोजना पूर्ण कर विला कब्जा दिये जाने का दायित्व था, परन्तु विपक्षी द्वारा अभी तक प्रश्नगत विला का कब्जा नहीं दिया गया है और कब्जा दिये जाने में 4 वर्ष से अधिक का विलम्ब है और न ही प्रश्नगत विला में अभी तक कार्य पूर्ण है। विपक्षी द्वारा अभी तक प्रश्नगत परियोजना से सम्बन्धित वांछित प्रमाण पत्र एवं ओ.सी./सी.सी. प्राप्त नहीं किये गये हैं, जबकि शिकायतकर्ता द्वारा समस्त देय धनराशि का भुगतान समय से किया गया है, परन्तु विपक्षी द्वारा बिना विकास कार्य एडवांस मेंटेनेन्स चार्जेज़, सोशल क्लब चार्जेज़, रेन वाटर हार्वेस्टिंग चार्जेज़ आदि मदों में अवैद्यानिक रूप से धनराशि की माँग की गयी है। अतः शिकायतकर्ता द्वारा कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने, विपक्षी द्वारा विभिन्न मदों में अधिरोपित की गयी धनराशि को हटाये जाने का अनुरोध किया गया है।

शिकायतकर्ता की ओर से अपने कथन के समर्थन में अरमोनिया विला एलॉटीज़ अरेन्जमेन्ट दिनांकित 15.02.2013 की प्रति, खाता विवरण, लिखित बहस (तिथि रहित) की छायाप्रतियाँ दाखिल की गयी हैं।

21

विपक्षी द्वारा प्रतिवादपत्र दाखिल करते हुए कहा गया है कि शिकायतकर्ता को उनकी नामित परियोजना **Wave City** के **Armonia Villa, Sector-6** में विला संख्या–409 आवंटित किया गया, जिसमें ले–आऊट *unforeseen circumstances* के कारणों से परिवर्तित कर दिया गया। शिकायतकर्ता को पुनः वही यूनिट आवंटित कर दी गयी। परियोजना फोर्स मैज्योर इवेन्टस् के कारण विलम्बित हुई, जो कि उनके नियंत्रण में नहीं था। स्थानीय किसानों द्वारा धरना प्रदर्शन के कारण कार्य कराये जाने में बाधा उत्पन्न हुई। दिल्ली NCR में बढ़ते हुए प्रदूषण को ध्यान में रखते हुए माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अक्टूबर 2019 से जनवरी 2020 तक निर्माण कार्य पर रोक लगा दी गयी थी। कोविड–19 के कारण भी परियोजना स्थल पर मार्च 2020 से सितम्बर 2020 तक किसी प्रकार का निर्माण नहीं हो सका। इसके अतिरिक्त सांय 6 बजे से प्रातः 6 बजे तक के लिए निर्माण कार्य पर रोक लगा दी गयी थी, जिसके कारण भी परियोजना में निर्माण कार्य विलम्बित हुआ है। बिल्डर बायर एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार, जो इस प्राधिकरण का विषय नहीं है, शिकायतकर्ता को *Arbitration* का आह्वान करना होगा या शिकायतों के निवारण के लिए अन्य फोरम में जाना होगा। विपक्षी का यह भी कहना है कि शिकायतकर्ता पर सभी चार्जेज़ अनुबन्धानुसार अधिरोपित किये गये है और वह प्रश्नगत परियोजना को पूर्ण करते हुए शिकायतकर्ता को प्रश्नगत विला का कब्जा देने में असमर्थ हैं, जिसके कारण वह शिकायतकर्ता की जमा धनराशि जून 2022 से किश्तों में शिकायतकर्ता की जमा धनराशि वापिस करने हेतु तैयार हैं। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर विपक्षी द्वारा शिकायतकर्ता को अपनी जमा धनराशि प्राप्त करने हेतु, निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली पर रेरा तकनीकी टीम की स्थलीय निरीक्षण आख्या दिनांकित 20.02.2022 की छायाप्रति उपलब्ध है, जिसके अवलोकन से यह विदित है कि प्रश्नगत परियोजना में कुल–04 (3BHK) विला हैं, जिसमें स्ट्रक्चर वर्क 100 प्रतिशत, ब्रिक वर्क 100 प्रतिशत, प्लास्टर वर्क 100 प्रतिशत, प्लम्बिंग 100 प्रतिशत, इलेक्ट्रिक 100 प्रतिशत, फ्लोरिंग 100 प्रतिशत, रेलिंगफिक्सिंग 100 प्रतिशत, डोरफ्रेम 100 प्रतिशत, रोड वर्क 100 प्रतिशत, फुटपाथ 100 प्रतिशत, स्ट्रीट लाइट 100 प्रतिशत, पार्क 100 प्रतिशत, सीवर सिस्टम 90 प्रतिशत, ड्रेनेज 100 प्रतिशत, वाटर सप्लाई 100 प्रतिशत तक कार्य पूर्ण किये जा चुके हैं।

उभयपक्ष के तर्कों को सुना गया व पत्रावली का अवलोकन किया, जिसके आधार पर निम्नलिखित वाद बिन्दु विचरित किये जाते हैं :–

1. क्या force majeure events यथा मा. न्यायालय के स्थगनादेश, मा. एन.जी.टी. आदि के निर्माण कार्य पर प्रतिबन्ध आदि के कारण विपक्षी की परियोजना विलम्बित हुई? यदि हाँ तो प्रभाव?

2. क्या बिल्डर के प्रस्ताव पर शिकायतकर्ता को जमा धनराशि वापस दिलायी जा सकती है?

3. क्या शिकायतकर्ता को कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाये? यदि हाँ तो ब्याज की दर क्या होगी ?

निस्तारण बिन्दु संख्या–1

बिन्दु संख्या–1 इस आशय से विचरित किया गया है कि क्या force majeure events यथा मा. न्यायालय के स्थगनादेश, मा. एन.जी.टी. आदि के निर्माण कार्य पर प्रतिबन्ध आदि के कारण विपक्षी की परियोजना विलम्बित हुई? यदि हाँ तो प्रभाव? यह बिन्दु विपक्षी के अभिकथनों पर विचरित किया गया है, जिसे साबित करने का भार विपक्षी पर है।

विपक्षी की ओर से कथन किया गया है कि स्थानीय किसानों द्वारा धरना प्रदर्शन के कारण कार्यों में बाधा उत्पन्न हुई, माननीय न्यायालयों के भूमि अधिग्रहण के स्थगन आदेश के कारण परियोजना विलम्बित हुई। दिल्ली NCR में बढ़ते हुए प्रदूषण को ध्यान में रखते हुए माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अक्टूबर 2019 से जनवरी 2020 तक निर्माण कार्य पर रोक लगा दी गयी थी। इसके अतिरिक्त सांय 6 बजे से प्रातः 6 बजे तक के लिए निर्माण कार्य पर रोक लगा दी गयी थी, जिसके कारण भी परियोजना में निर्माण कार्य विलम्बित हुआ है। कोविड–19 के कारण भी परियोजना स्थल पर मार्च 2020 से सितम्बर 2020 तक किसी प्रकार का निर्माण नहीं हो सका।

S. No.	Reason	Time Period
1	Stay on project by Hon'ble Supreme Court of India	January 2012-January 2017
2	As per NGT order Ban on Construction Activity in Delhi	November 2017- January 2018

	NCR to curb pollution.	
3	As per NGT order Ban on Construction Activity in Delhi NCR to curb pollution.	October 2018- December 2018
4	As per NGT order Ban on Construction Activity in Delhi NCR to curb pollution.	October 2019- January 2020
5	Ban on Construction due to the Pandemic (Covid-19)	March 2020-September 2020

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गये स्थगनादेश सम्बन्धी अपने दावे के समर्थन में विपक्षी द्वारा कोई साक्ष्य/अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः यह आधार ग्राह्य नहीं है।

अनुबन्ध के प्रस्तर–4.2 में फोर्स मैज्योर के सम्बन्ध में निम्नलिखित उल्लिखित है :–

4.2 For the purposes of this "Armonia Villa Allottee(s) Arrangement "Force Majeure" shall mean any event or circumstances or a combination of events and circumstances, whether occured or likely to occur, which satisfies all or any of the following conditions: Materially and adversely affecting the "Said Project and/or the performance of an obligation of the Developer.

And are beyond the control of the Developer

And includes (without limitation), subject to satisfaction of the above conditions, the following events and/or circumstances

(a)war (whether declared or undeclared), invasion, armed conflict or act of foreign enemy:

(b)revolution, riot, insurrection or other civil commotion, act of terrorism or sabotage:

(c)strikes, Industrial disputes and/or lockouts and/or Interrupting supplies and services to the "Said Project":
(d)Non-payment of sums due from the Allottee(s) including payment of installment/applicable Interest and

levies as mentioned herein above on time by any of the Allottee(s) of the said "Armonia Villa"

(e)change in governmental policy, laws (including any statute, ordinance, rule, regulation, judgment notification, order, decree, permission, license or approval), including but not limited to, expropriation or compulsory acquisition by any Government of any part of the Housing Project or rights therein;

(Acts of God or events beyond the reasonable control of the affected party which could not reasonably have been expected, including any effect of the natural elements, including lightning, fire, earthquake, unprecedented rains, landslide, subsidence, flood, storm, cyclone, epidemics or plagues or any other similar effect.

(g)any dispute between the Developer and the Allottee(s) and/or between the Developer and the person, persons, association of persons obstructing and creating hurdle in the progress of the development work of the "Sald Project" and/or any proceeding initiated in this regard.

(h)any judgment or order of any court of competent jurisdiction or Government in India or the State Government or any Local Body or Statutory Authority, made against the Developer in any proceedings;

(i) any other reason which can be construed to be beyond the control of the normal human being"

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या–13029/1985 **"एम. सी. मेहता बनाम भारत सरकार"** में पारित आदेश दिनांक 04.11.2019 में निम्नलिखित निर्देश दिये है :–

With respect to demolition and construction activities we direct that no demolition and construction activities take place in Delhi and NCR region. In case it is found that such activity is done, the local administration as well as the municipal authorities including the Zonal Commissioners, Deputy Zonal Commissioners shall be personally held responsible for all such activities. They have to act in furtherance of the Court's order and to ensure that no such activity takes place.

इसके अतिरिक्त उपरोक्त सिविल अपील संख्या–13029/1985 में पारित आदेश दिनांक 09.12.2019 में निम्नलिखित निर्देश दिये है :–

> In the affidavit dated 05.12.2019, the Central Pollution Control Board (CPCB) has stated as under:-
>
> "12. That it is respectfully submitted that it is normally experienced that in month of December depending upon Climatic Condition the AQI category varies. As a matter of fact, last year (2018) 8 days in the month of December were in severe AQI category. Presently the situation not being severe, CPCB is of considered opinion that partial ban could be in place of construction activities in as much as no construction should be permitted during night time (6.00 pm to 6.00 am). The ban imposed could be partially lifted by permitting activities during day time (6.00 am to 6.00 pm), subject to the criteria stipulated in GRAP, wherein strict emforcement of rules for dust control in construction activities and closure of non-compliant sites is mandated in moderate to poor AQI category and further a bank on construction activities may be imposed by EPCA if Ambient AIR quality levels persist in severe+/emergency category for 48 hours or more."
>
> Hence, the ban is relaxed in terms of the recommendations made by Central Pollution Control Board (CPCB), as quoted above. However, conditions for raising construction be scrupulously followed.

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा (दिनांक 04.11.2019 से दिनांक 14.02.2020) की अवधि के लिए निर्माण कार्य पर रोक लगायी गयी है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.12.2019 में पूर्ण प्रतिबन्ध को हटाते हुए आंशिक प्रतिबन्ध लगाया गया। ऐसे में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 35 दिन (दिनांक 04.11.2019 से दिनांक 09.12.2019) एवं 33 दिन (56÷2) (दिनांक 10.12.2019 से दिनांक 14.02.2020 तक सॉय 6 बजे से सुबह 6 बजे तक) की अवधि के लिए निर्माण कार्य पर प्रतिबन्ध लगाया गया। विपक्षी ऐसी दशा में कुल 35+33 = 68 दिन निर्माण कार्य प्रभावित रहने के कारण आंशिक रूप से लाभ पाने का अधिकारी है।

समस्त सुसंगत तथ्यों पर विचारोपरान्त उ0प्र0 रेरा अथॉरिटी द्वारा दिनांक 06.06.2020 को कोविड–19 (Corona Virus Disease) के प्रभाव के कारण सभी परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु दिनांक 25.03.2020 से 6 माह की अतिरिक्त अवधि अर्थात् दिनांक 25.09.2020 तक की अवधि दे दी गयी है और यह अतिरिक्त अवधि फोर्स मैज्योर इवेन्टस् के कारण मानी जायेगी। इसको दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक परियोजना में हुए विलम्ब हेतु कोई ब्याज प्रोमोटर द्वारा आवंटियों को नहीं दिया जाएगा और न ही शिकायतकर्ता से कोई विलम्ब ब्याज लिया जायेगा। तदनुसार बिन्दु संख्या–1 निस्तारित किया जाता है।

निस्तारण बिन्दु संख्या–2

निरतारण बिन्दु संख्या–2 इस आशय से विचरित किया गया है कि क्या बिल्डर के प्रस्ताव पर शिकायतकर्ता को जमा धनराशि वापस दिलायी जा सकती है? यह वाद बिन्दु विपक्षी के अभिकथनों के आधार पर विचरित किया गया है, जिसे साबित करने का भार विपक्षी पर है।

विपक्षी का कहना है कि वह प्रश्नगत परियोजना को पूर्ण करते हुए शिकायतकर्ता को प्रश्नगत विला का कब्जा देने में असमर्थ हैं, जिसके कारण वह शिकायतकर्ता की जमा धनराशि जून 2022 से किश्तों में शिकायतकर्ता की जमा धनराशि वापिस करने हेतु तैयार हैं। अतः विपक्षी द्वारा शिकायतकर्ता को अपनी जमा धनराशि प्राप्त करने हेतु, निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

इस सम्बन्ध में रेरा अधिनियम की धारा–18(1) में निम्नलिखित प्राविधान दिये गये हैं :–

Section 18 (1) *"If the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or building,-*

(a) in accordance with the terms of the agreement for sale or, as the case may be, duly completed by the date specified therein; or

(b) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under this Act or for any other reason,

he shall be liable on demand to the allottees, in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot, building, as the case may

Ɗ

be, with interest at such rate as may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act:

Provided that where an allottee does not intend to withdraw from the project, he shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed.

इस प्रकार क्रेता को यह अधिकार है कि यदि उन्हें एग्रीमेंट के अनुरूप कब्जा नहीं मिलता तो वह अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापिस माँग सकते हैं अथवा प्रत्येक माह के विलम्ब हेतु ब्याज प्राप्त करते हुए परियोजना में बने रहें, परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में शिकायतकर्ता द्वारा अपनी मूल शिकायत में कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में विपक्षी द्वारा शिकायतकर्ता को जमा धनराशि वापस करने हेतु प्रस्ताव किया गया, किन्तु शिकायतकर्ता कब्ज़ा चाहा रहा है। नियमतः रेरा के प्राविधानों के अनुसार विपक्षी उसी दशा में धनराशि वापस कर सकता है, जहाँ यह स्पष्ट हो कि विपक्षी अपनी परियोजना पूर्ण करने में असमर्थ हैं या उनके द्वारा परियोजना का परित्याग (Abandoned) किया गया हो। प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में विपक्षी अपनी स्वेच्छानुसार अनुतोष प्रदान करने का निर्धारण नहीं कर सकता है तथा यह दोनों पक्षों की सहमति से ही सम्भव है। तद्नुसार बिन्दु संख्या–2 निस्तारित किया जाता है।

<u>निस्तारण बिन्दु संख्या–3</u>

शिकायतकर्ता का कहना है कि विपक्षी द्वारा परियोजना पूर्ण कर विला कब्जा दिये जाने का दायित्व था, परन्तु विपक्षी द्वारा अभी तक प्रश्नगत विला का कब्जा नहीं दिया गया है और कब्जा दिये जाने में 4 वर्ष से अधिक का विलम्ब है और न ही प्रश्नगत विला में अभी तक कार्य पूर्ण है। विपक्षी द्वारा अभी तक प्रश्नगत परियोजना से सम्बन्धित वांछित प्रमाण पत्र एवं ओ.सी./सी.सी. प्राप्त नहीं किये गये हैं, जबकि शिकायतकर्ता द्वारा समस्त देय धनराशि का भुगतान समय से किया गया है, परन्तु विपक्षी द्वारा बिना विकास कार्य एडवांस मेंटेनेन्स चार्जेज़, सोशल क्लब चार्जेज़, रेन वाटर हार्वेस्टिंग चार्जेज़ आदि मदों में अवैद्यानिक रूप से धनराशि की माँग की गयी है। अतः शिकायतकर्ता द्वारा कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने, विपक्षी द्वारा विभिन्न मदों में अधिरोपित की गयी धनराशि को हटाये जाने का अनुरोध किया गया है। इस पर विपक्षी द्वारा प्रतिवादपत्र दाखिल करते हुए

कहा गया है कि शिकायतकर्ता पर सभी चार्जेज़ अनुबन्धानुसार अधिरोपित किये गये है।

रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–18(1) में निम्नलिखित प्राविधान दिये गये हैं :–

Section 18 (1) *"If the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or building,-*

(a) in accordance with the terms of the agreement for sale or, as the case may be, duly completed by the date specified therein; or

(b) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under this Act or for any other reason,

he shall be liable on demand to the allottees, in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot, building, as the case may be, with interest at such rate as may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act:

Provided that where an allottee does not intend to withdraw from the project, he shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed.

इस प्रकार केता को यह अधिकार है कि यदि उन्हें एग्रीमेंट के अनुरूप कब्जा नही मिलता तो वह अपनी जमा धनराशि को ब्याज सहित वापिस माँग सकते हैं अथवा प्रत्येक माह के विलम्ब हेतु ब्याज प्राप्त करते हुए परियोजना में बने रहें, परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में शिकायतकर्ता द्वारा कब्जा एवं विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है।

पत्रावली पर उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित अरमोनिया विला एलॉटीज़ अरेन्जमेन्ट दिनांकित 15.02.2013 के प्रस्तर–4.1 के अवलोकन से यह विदित है कि विपक्षी द्वारा शिकायतकर्ता को प्रश्नगत विला का कब्जा अनुबन्ध निष्पादित करने की तिथि से 42 माह एवं 180 दिन (ग्रेस पीरियड) में कब्जा दिया जाना था। अरमोनिया विला एलॉटीज़ अरेन्जमेन्ट दिनांक 15.02.2013 को निष्पादित किया गया। ऐसे में

उपरोक्तानुसार कब्जे की तिथि 10.02.2017 होती है, परन्तु विपक्षी द्वारा उक्त निर्धारित अवधि में प्रश्नगत विला का कब्जा नहीं दिया गया है।

इसके अतिरिक्त फोर्स मैज्योर के मद में विपक्षी कुल 68 दिन की अवधि के लिए लाभ पाने का अधिकारी है। (जैसा कि निस्तारण बिन्दु संख्या–1 में वर्णित है।)

जहाँ तक किस अवधि तक का ब्याज दिलाये जाने का प्रश्न है। इस सम्बन्ध में सिविल अपील सं0 6649–50/2018 **"सुपरटेक लिमिटेड बनाम रजनी गोयल"** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि:–

> "the period of Interest should close on April 2016 when the Full Occupancy Certificate was obtained as per the admission of the Respondent – Purchaser herself in Para 4(j) of the Consumer Complaint, wherein she has admitted that the Appellant –Builder had obtained the Completion Certificate as late as April 2016. The Respondent – Purchaser could not have any further grievance after April 2016 with respect to delay in handing over possession. The Respondent – Purchaser ought not to be allowed to reap the benefits of her own delay in taking possession. "

उपरोक्त विधि व्यवस्था के अनुसार ओ.सी./सी.सी. अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो तक शिकायतकर्ता विलम्ब ब्याज पाने का अधिकारी होगा।

ऐसी दशा में शिकायतकर्ता को दिनांक 10.02.2017 + 68 दिन अर्थात् दिनांक 20.04.2017 से ओ.सी/सी.सी. प्राप्त किये जाने की तिथि अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो तक विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

जहाँ तक ब्याज देयता का प्रश्न है, माननीय बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा **"नीलकमल रियलटर्स सबअर्बन प्रा.लि. आदि बनाम यूनियन ऑफ इंडिया"** के वाद में अभिनिर्धारित किया गया है कि :–

> "Section 18(1)(b) lays down that if the promoter fails to complete or is unable to give possession of an aprtment due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act or for any other reason, he is liable on demand to the allottees, in case the allottee wishes to

> withdraw from the project, without prejudice in this behalf including compensation. If the allottee does not intent to withdraw from the project he shall be paid by the promoter interest for every month's delay till handing over of the possession,. The requirement to pay interest is not a penalty as the payment of interest is compensatory in nature in the light of the delay suffered by the allottee who has paid for his apartment but has not received possession of it. The obligation imposed on the promoter to pay interest till such time as the apartment is handed over to him is not unreasonable. "

अतः उपरोक्त निर्णय के आलोक में यह स्पष्ट है कि उ0प्र0 रेरा के प्राविधानों के अन्तर्गत प्रमोटर व क्रेता के बीच किये गये अनुबंध के अनुरूप विलम्ब तथा मूल धनराशि पर ब्याज देय होगा, क्योंकि प्रमोटर्स द्वारा उक्त धनराशि का उपभोग किया गया है।

रेरा एक्ट की धारा 2(za) में प्राविधान है कि :–

> (*za*) "interest" means the rates of interest payable by the promoter or the allottee, as the case may be.
>
> *Explanation.*—For the purpose of this clause—
> (*i*) the rate of interest chargeable from the allottee by the promoter, in case of default, shall be equal to the rate of interest which the promoter shall be liable to pay the allottee, in case of default;
>
> (*ii*) the interest payable by the promoter to the allottee shall be from the date the promoter received the amount or any part thereof till the date the amount or part thereof and interest thereon is refunded, and the interest payable by the allottee to the promoter shall be from the date the allottee defaults in payment to the promoter till the date it is paid;

जहाँ तक देय ब्याज दर का प्रश्न है, तो राज्य सरकार द्वारा भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 के अधीन दिनांक 17.10.2018 को भू–सम्पदा (विनियमन और विकास) (विक्रय/पटटा के लिए करार) नियमावली 2018 अधिसूचित की गयी हैं। इसमें संलग्नक के रूप में दिये गये विक्रय/पटटा विलेख के

प्रारूप के प्रस्तर 9 में प्रमोटर्स के डिफाल्ट प्रकरण (Events of default) परिभाषित है, जिसमें प्रस्तर 9.2(ii) में प्रमोटर के डिफाल्टर होने की स्थिति में आवंटी हेतु प्राविधानित है कि:–

> **"The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate equal to MCLR (Marginal Cost of Lending Rate) on home loan of State Bank of India + 1% unless provided otherwise under the Rules. within forty-five days of receiving the termination notice:"**

यही दर आवंटियों के द्वारा डिफॉल्ट की स्थिति में भी प्रस्तर 9.3(i) में निर्धारित है। उक्त प्राविधान को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी को MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर पर विलम्बित अवधि का ब्याज दिलाया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि शिकायतकर्ता की कोई धनराशि अतिदेय है, तो उस पर विपक्षी भी MCLR+1 प्रतिशत की दर से ही ब्याज प्राप्त कर सकता है। रेरा की धारा–2(za)(i) में भी यही ब्याज की परिभाषा दी गयी है।

माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट याचिका संख्या–सी–3289/2020 **"रूद्रा बिल्डवेल कंस्ट्रक्शन्स प्रा.लि. बनाम पूनम सूद एवं अन्य"** में दिनांक 06.02.2020 को पारित निर्णय में यह उल्लेखित किया गया है कि:–

> Coming to the next ground of challenge to the impugned order by the petitioner's counsel that the interest awarded by respondent no.1 (MCLR+1) is excessive, is also without any merit. It is an admitted fact to the petitioner that respondent no.1 had booked a flat and till the filing of the writ petition, the possession of the flat has not been given to him. The interest had been awarded in terms of Clause 9.2(ii) of the form of agreement contained in the U.P. Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for Sale/Lease) Rules, 2018. The respondent no.2 has given cogent reasons in the impugned order. **Respondent no.2 has rightly placed reliance on Clause 9 sub-clause(ii) of the Rules, 2018 which provides that in the event of default on the part of the promotor, the allottee shall have the option of terminating the**

21

agreement in which case the promoter shall be liable to refund the entire money paid by the allottee under any head whatsoever, towards the purchase of the flat at the rate of MCLR (Marginal Cost of Lending Rate) on home loan of State Bank of India + 1% unless provided otherwise under the Rules within forty-five days of receiving the termination notice. Learned counsel for the petitioner has failed to bring to our notice any Rule in the Rules, 2016, providing otherwise.

तत्पश्चात् **रिट याचिका संख्या–सी–9120/2020 "हैबीटेक इंफास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम उ0प्र0 राज्य सरकार एवं अन्य"** में दिनांक 06.07.2020 को महत्वपूर्ण ऑब्जर्वेशन देते हुए यह उल्लेखित किया है कि:–

On 12.09.2019 the respondent authority directed the petitioner to refund the entire amount alongwith interest @ MCLR + 1% from the date of deposit till the date of order. Thereafter, recovery certificate and citation was issued on 07.02.2020............................... and only on complaint under Section 18 authority proceeded to direct for the refund of the money alongwith payment of interest @ MCLR + 1%, which was in view of Real Estate (Regulation & Development) (Agreement to Sale) Regulations, 2018..............................**Thus power of refund of amount along with interest which has been provided under Section 18, with the authority was rightly exercised by it in the interest of justice.**

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी रेरा प्राधिकरण के पीठ द्वारा नियमावली के अन्तर्गत MCLR + 1% की वार्षिक ब्याज दर से दिये गये आदेश को उचित एवं सही माना है।

अतः उपरोक्तानुसार माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय से यह अवधारित किया जा सकता है कि राज्य सरकार द्वारा नियमावली के अन्तर्गत निर्धारित की गयी ब्याज दर उचित एवं सही है। ब्याज दर को स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के MCLR+1 प्रतिशत से सम्बद्ध करने के सिद्धान्त को माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा भी स्वीकारा गया है और न्यायोचित ठहराया है।

ऐसे में उ0प्र0 राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित की गयी भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास), (विकय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के अन्तर्गत निर्धारित की गयी वार्षिक ब्याज दर MCLR+1 प्रतिशत, जो कि स्टेट बैंक ऑफ इंडिया की

अधिकतम ब्याज दर से 1 प्रतिशत ज्यादा है, उचित एवं सही है। तदनुसार बिन्दु संख्या–3 निस्तारित किया जाता है।

उपरोक्त बिन्दुओं का निस्तारण करते हुए निम्न आदेश पारित किये जाते है।

आदेश

1. विपक्षी को आदेशित किया जाता है कि वह शिकायतकर्ता के विला की समस्त सुविधाओं को अनुबन्ध के अनुसार पूर्ण कराकर दिनांक 31.08.2022 तक ओ.सी. / सी.सी. सहित कब्जा देना सुनिश्चित करें और देय स्टाम्प शुल्क प्राप्त कर नियमानुसार रजिस्ट्री करायें।

2. विपक्षी, शिकायतकर्ता को दिनांक 20.04.2017 से ओ.सी. / सी.सी. प्राप्त किये जाने की तिथि अथवा कब्जा ऑफर किये जाने की तिथि, जो भी बाद में हो तक शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि पर विलम्ब ब्याज के रूप में MCLR+1 प्रतिशत ब्याज अदा करना सुनिश्चित करें। ब्याज की यह धनराशि अंतिम भुगतान की देय धनराशि में समायोजित की जायेगी। ब्याज की धनराशि देय धनराशि से अधिक होने पर शिकायतकर्ता को वापस की जायेगी। फोर्स मैज्योर पीरियड को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक 25.03.2020 से दिनांक 25.09.2020 तक परियोजना में हुए विलम्ब हेतु ब्याज की गणना नहीं की जायेगी। साथ ही इस अवधि में शिकायतकर्ता द्वारा यदि कोई अतिदेय (Over Dues) है, तो उस पर भी इस अवधि का ब्याज देय न होगा।

3. विपक्षी को यह निर्देशित किया जाता है कि रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 2(za)(i) के अनुसार यदि रेरा लागू होने के बाद कोई ब्याज दर आवंटी के डिफॉल्ट से प्रोमोटर द्वारा लिया जाता है, तो उसी दर से ब्याज प्रोमोटर द्वारा डिफॉल्ट किये जाने पर भी आवंटी को दिया जायेगा। अतः विलम्बित भुगतान पर शिकायतकर्ता द्वारा भी MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर से ब्याज देय होगा। यदि इससे अधिक दर से कोई धनराशि रेरा लागू होने के बाद आवंटी से विलम्ब हेतु ली गयी है, तो विलम्बित अवधि हेतु ब्याज की धनराशि की भी उसी दर से गणना की जायेगी।

4. विपक्षी को यह भी आदेशित किया जाता है कि वह शिकायतकर्ता को प्रश्नगत विला का कब्जा देते समय सभी चार्जेज़ अनुबन्ध के अनुरूप प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

5. इस आदेश का उल्लघंन भू–सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दंडनीय होगा। आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

6. यदि विपक्षी द्वारा इस आदेश का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो शिकायतकर्ता को यह अधिकार होगा कि रेरा प्राधिकरण के माध्यम से अपने आदेश का कियान्वयन करा सकेगें।

दिनांक :– 04/07/2022

04.07.22

(राजीव कुमार)
(अध्यक्ष)
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

ANNEXURE - 20

M

Fwd: Intimation of Possession Letter and Delay Penalty Calculation

1 message

ajay kumar <ajku3131@gmail.com>
To: manendra27@gmail.com

Wed, Aug 17, 2022 at 6:08 PM

---------- Forwarded message ---------
From: **Rupesh Agrawal** <rupesh.agrawal@wavecity.in>
Date: Tue, 16 Aug, 2022, 7:24 PM
Subject: Intimation of Possession Letter and Delay Penalty Calculation
To: <ajku3131@gmail.com>
Cc: <asitkt@gmail.com>

Dear Sir,

Please find attached Intimation of Possession Letter and Delay Penalty Calculation as detailed below for you unit 409/Sec-6 at Armonia Villa.

Reg No	28034	Unit no. 409/Sec-6			
Customer Name	AJAY KUMAR				
	PARUL VERMA				
Rera Date	Pos Date	No of Days	Net Days after Force Majeur	Amount Received	Interest @Rs. 8.3%
20-Apr-17	28-Jul-22	1925	1740	3515801.00	1391101.32
27-Sep-18	28-Jul-22	1400	1215	566597.00	156543.77
9-Oct-18	28-Jul-22	1388	1203	35161.00	9618.60
27-Dec-18	28-Jul-22	1309	1124	663030.00	169466.83
1-Jan-19	28-Jul-22	1304	1119	723149.00	184010.71

31-Mar-19	28-Jul-22	1215	1030	19879.00	4656.04
		Total		5523617.00	1915397.28
	Interest Payable				1915397.28
	(Less)Interest Receivable				54692.00
	Net Penalty				1860705.28
	(Less) TDS				186070.53
	Tentative Delay Penalty				1674634.75

Regards,

Rupesh Agrawal

(GM – Post Sales)

+91 8218 678 324

Description: cid:image001.png@01D351AB.AABD8180

Wave City Sales Pavilion

Sardar Kulwant Singh Chadha Marg

NH-24, Wave City – 201015, Uttar Pradesh

Landline: 0120 – 4188950

Website: www.wavecity.in

Email us at: rupesh.agrawal@wavecity.in

Noida - 201301

Tel: 0091-120-4180500

Website: www.wavegroup.com

Digitally signed by AJAY KUMAR I
Date: 2023.10.19 12:44:17 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court