



भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार

(REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR)

तीसरा, चौथा एवं छठा तल्ला, बिहार राज्य भवन निर्माण निगम लिमिटेड, मुख्यालय भवन, परिसर

शास्त्रीनगर, पटना-800023

न्यायालय, न्याय निर्णायक अधिकारी, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना

वाद संख्या: रेरा/सी0सी0/402/2023

रेरा/ए0ओ0/52/2023

कौशलेन्द्र प्रसाद ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: “कौरपोरेट एन्क्लेव”

आदेश

09-08-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादी, कौशलेन्द्र प्रसाद ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री रंजीत झा के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2— परिवादी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादी, कौशलेन्द्र प्रसाद ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना “कौरपोरेट एन्क्लेव” में 2.5 BHK फ्लैट नं0- 201, द्वितीय तल पर, 1140 वर्गफीट क्षेत्रफल का, एक कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल अंकन- 24,25,065/- रुपया में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन 13,80,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 14-08-2014 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया तथा फ्लैट निर्माण कार्य दिसम्बर, 2016 तक पूर्ण कराया जाना सुनिश्चित किया, किन्तु 9 वर्ष बीत जाने पर भी परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया। परिवादी ने निराश एवं परेशान होकर दिनांक 23-08-2022 को विधिक नोटिस निर्गत देकर अपना मूलधन ब्याज सहित वापस करने का प्रतिउत्तरदाता से अनुरोध किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उसका कोई जबाब नहीं दिया। तत्पश्चात्, परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा0/सी0सी0/499/2022 परिवाद वाद दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का दिनांक 24-05-2023 को आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का आजतक अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित विक्रय करार विलेख दिनांक 14-08-2014 की छाया प्रति, निर्गत विधिक नोटिस दिनांक 28-08-2022 की छाया प्रति एवं प्रतिउत्तरदाता द्वारा भुगतान प्राप्त कर निर्गत रसीदें की छाया प्रतिलिपियाँ दाखिल किया है।

4-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री पुनीत सिद्धार्थ उपस्थित हुए परन्तु प्रतिउत्तरदाता न, तो स्वयं उपस्थित हुए, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का परिशीलन एवं अवलोकन किया। दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "कौरपोरेट एन्वलेव" में प्लैट नं0- 201 द्वितीय तल पर, 1140 वर्गफीट का कुल प्रतिफल मूल्य- 24,25,065/- रुपया में बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध 13,80,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 14-08-2024 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया तथा निर्माण कार्य दिसम्बर, 2016 में पूर्ण करने का वचन दिया किन्तु जब 9 वर्षों तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया तो परिवादी ने दिनांक 23-08-2022 को विधिक नोटिस निर्गत कर अपना मूलधन ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने कोई जबाब नहीं दिया तो, परिवादी ने रेरा0/सी0सी0/499/2022 परिवाद वाद भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 24-05-2023 को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित 60 दिनों में वापस करने का प्रतिउत्तरदाता को आदेश दिया किन्तु उसने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया जिससे स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी से प्राप्त धनराशि 13,80,000/- का दिनांक 14-08-2014 से आजतक अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर रही है तथा परिवादी को सदोष हानि एवं मानसिक प्रताड़ना पहुँचा रही है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने इस दोषपूर्ण कृत्य के लिए परिवादी को भू-सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। ऐसी स्थिति में परिवादी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

(i) अब मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि परिवादी संप्रवर्तक से कितना धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में प्राप्त करने का अधिकारी है?

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी दिनांक 14-08-2014 से आजतक करीब 10 वर्षों से परिवादी से प्राप्त धनराशि 13,80,000/- रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर रही है तथा परिवादी को सदोष आर्थिक हानि कारित कर रही है जिससे उसे मानसिक प्रताड़ना एवं वाद व्यय शुल्क के खर्च में भी हानि उठानी पड़ रही है। परिवादी ने प्रतिपूर्ति के रूप में 10,00,000/- एवं दिनांक 01-04-2016 से 31-07-2023 तक मकान किराया में खर्च की गई अंकन- 7,41,400/-रुपया की धनराशि की माँग की है जिसके समर्थन में सादे कागज पर रसीद टिकट लगाकर किरायानामा अभिलेख पर दाखिल किया है तथा जिसके अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मूल किरायानामा प्रस्तुत नहीं किया है तथा यह न तो स्टाम्प पेपर पर उचित प्रकार से टंकित है न ही पंजीकृत कराया है, न ही नोटरी पब्लिक के द्वारा ही अभिप्रमाणित है। ऐसी स्थिति में दाखिल किरायानामा संदिग्ध प्रतीत होता है जिसे स्वीकार नहीं किया जा सकता। अतः परिवादी की परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादी को प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में **10,00,000/- (दस लाख)** रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि एवं वाद व्यय शुल्क के रूप में **50,000/- (पचास हजार)** रुपया की धनराशि, कुल 10,50,000/- (दस लाख पचास हजार) रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि प्रतिउत्तरदाता से दिलाया जाना पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **10,00,000/- (दस लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं **50,000/- (पचास हजार)** वाद व्यय शुल्क, कुल **10,50,000/- (दस लाख पचास हजार)** रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में, परिवादी को इस आदेश की तिथि से 60 दिनों के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होंगा।

अतः परिणामस्वरूप परिवादी का परिवाद-पत्र स्वीकृत कर, तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना