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 संख्याः रेरा/सी0सी0/493/2022
रेरा/ए0ओ0/60/2022

श्रुति कात्यायन एवं सनत कुमार पाठक —— —— परिवादीगण
बनाम
मेसर्स गीताँजली वाटिका प्राईवेट लिमिटेड ———— ———— प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: "गीताँजली वाटिका ग्रीन सिटी "

आदेश

30-07-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादीगण, श्रुति कात्यायन एवं सनत कुमार पाठक ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गीताँजली वाटिका प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री रोहित वर्मा के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादीगण का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादीगण श्रुति कात्यायन एवं उनके पति सनत कुमार पाठक ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स गीताँजली वाटिका प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **"गीताँजली वाटिका ग्रीन सिटी"** के ब्लौक 'बी0' में एक फ्लैट नं0– 304, 1345 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक कार पार्किंग सहित प्रतिफल मूल्य– 40,66,000/– रुपया में अंकन– 4,00,000/– रुपया का भुगतान कर दिनांक 30–01–2018 में बुकिंग कराया। प्रतिउत्तरदाता ने विक्रय करार विलेख निष्पादित किया। परिवादीगण ने इसके अतिरिक्त विभिन्न तिथियों पर 12,19,800/– रुपया का भुगतान किया। इस प्रकार कुल 16,19,800/– रुपया अंकन का प्रतिउत्तरदाता को भुगतान किया। विक्रय करार विलेख की कंडिका (11) के अनुसार, प्रतिउत्तरदाता ने फ्लैट का निर्माण कार्य दिसम्बर, 2019 तक पूर्ण कर देने का समय सुनिश्चित किया, किन्तु निर्माण कार्य शिथिल गति से होने के कारण परिवादीगण ने अपनी धनराशि ब्याज सहित वापस करने हेतु दिनांक 06–12–2018 को विधिक नोटिस निर्गत कराया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा रकम वापस नहीं करने पर पदिवादीगण ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रकम वापसी हेतु रेरा0/सी0सी0/227/2019 परिवाद–पत्र दिनांक 05–02–2019 को दाखिल किया जिसमें प्रक्रिया के दौरान प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादीगण को कुल अंकन 16,19,800/– रुपया में से मार्च,

2020 तक 15,19,800/– रुपया का भुगतान कर दिया था। तत्पश्चात प्राधिकरण ने दिनांक 19–04–2021 को प्रतिउत्तरदाता को शेष रकम 1,00,000/– (एक लाख) रुपया और जमा धनराशि की तिथि से देय तिथि तक स्टेट बैंक औफ इन्डिया के एम0सी0एल0आर0 दर से दो प्रतिशत अधिक जोड़कर ब्याज भुगतान परिवादीगण को 60 दिनों के अन्दर करने का आदेश दिया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक इसका भुगतान भी नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादीगण ने प्रस्तुत वाद दाखिल कर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से 2,00,000/– रुपया प्रतिपूर्ति एवं वाद व्यय शुल्क दिलाये जानी की माँग की है।

3–उभयपक्षों को सुनवाई हेतु ई–मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादीगण की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री सुनील कुमार सिंह उपस्थित हुए तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री मोहित राज उपस्थित हुए किन्तु प्रतिउत्तर–पत्र दाखिल नही किये। उभयपक्षों की ओर से लिखित बहस दाखिल किया गया।

4– परिवादीगण की ओर से अपने परिवाद–पत्र के समर्थन मे विक्रय करार विलेख दिनांक 30–01–2018 की छाया प्रतिलिपि, विधिक नोटिस दिनांक 06–12–2018 की छाया प्रति एवं रेरा0/सी0सी0/227/2019 में पारित आदेश दिनांक 19–04–2021 की छाया प्रतिलिपि दाखिल की है।

5– उभयपक्षों का बहस सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन एवं परिशीलन करने से विदित होता है कि परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता की प्रस्तावित परियोजना **''गीताँजली वाटिका ग्रीन सिटी''** के ब्लौक 'बी0' में फ्लैट नं0–304 दिनांक 30–01–2018 में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध कुल अंकन 16,19,800/– रुपये का भुगतान किया। उक्त परियोजना का निर्माण कार्य दिसम्बर, 2019 तक पूर्ण होना था। निर्माण कार्य शिथिल होने के कारण परिवादीगण ने अपना बुकिंग निरस्त कर प्रतिउत्तरदाता से अपनी जमा रकम ब्याज सहित वापस करने हेतु दिनांक 06–12–2018 को विधिक नोटिस निर्गत कराया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने रकम वापस नहीं की। तत्पश्चात् परिवादीगण ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में ब्याज सहित रकम वापसी हेतु रेरा0/सी0सी0/227/2019 परिवाद पत्र दाखिल किया। इस दौरान प्रतिउत्तरदाता ने मार्च, 2020 तक परिवादीगण की कुल रकम 16,19,800/– में से 15,19,800/– रुपया का प्रतिउत्तरदाता ने भुगतान कर दिया था। प्राधिकरण के दिनांक 19–04–2021 के आदेशानुसार, परिवादीगण की शेष रकम 1,00,000/– रुपया तथा कुल रकम पर भुगतान की तिथ से देय तिथि तक स्टेट बैंक औफ इन्डिया के एम0सी0एल0आर0 दर पर 2 प्रतिशत अधिक जोड़कर ब्याज अदा करने का आदेश दिया किन्तु प्रतिउत्तरदाता के द्वारा उक्त आदेश का आजतक अनुपालन नहीं किया गया। दस्तावेजी साक्ष्य से परिलक्षित होता है कि परियोजना निर्माण कार्य की प्रगति शिथिल एवं संतोषजनक न होने के कारण परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता से अपनी रकम ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने इसका भुगतान नहीं किया तब परिवादीगण ने निराश एवं विवश होकर रेरा0/सी0सी0/227/2019 परिवाद पत्र भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में दाखिल किया तब इसकी प्रोसिडिंग के दौरान प्रतिउत्तरदाता ने किश्तों में मार्च, 2020 तक कुल रकम 16,19,800/– में से मात्र 15,19,800/– रुपया का ही भुगतान किया। शेष 1,00,000/– धनराशि एवं जमा धनराशि पर ब्याज का आजतक भुगतान नहीं किया। प्रतिउत्तरदाता ने परिवादीगण से प्राप्त रकम

16,19,800/– अंकन रुपया का जनवरी, 2018 से प्राप्त कर मार्च, 2020 तक अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जिससे परिवादीगण को आर्थिक एवं मानसिक हानि उठानी पड़ी तथा शेष रकम एवं ब्याज का भी आजतक भुगतान नहीं किया, न, ही भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के आदेश का सम्मान एवं अनुपालन ही किया। प्रतिउत्तरदाता का कार्य घोर उपेक्षा एवं लापरवाही से किया गया प्रतीत होता है जिसके लिए प्रतिउत्तरदाता, परिवादीगण को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए भू–सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत उत्तरदायी है। अतः परिवादीगण का वाद पोषणीय है।

6– परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता से आर्थिक, मानसिक प्रताड़ना एवं वाद व्यय हेतु 2,00,000/– रुपया प्रतिपूर्ति की माँग की है। दस्तावेजी साक्ष्य से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादीगण से जनवरी, 2018 से रकम प्राप्त कर मार्च, 2020 तक रकम का अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया और परिवादीगण को हानि कारित की है। यहाँतक की शेष 1,00,000/– रुपया एवं ब्याज का भी आजतक भुगतान नहीं किया जिससे परिवादीगण को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना उठानी पड़ी तथा वाद व्यय में भी खर्च उठाना पड़ा है अतः जिसकी प्रतिपूर्ति हेतु परिवादीगण के द्वारा माँगी गयी 2,00,000/– रुपया की धनराशि मेरे विचार से पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

<u>आदेश</u>

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि **2,00,000/– (दो लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा **50,000/– (पचास हजार)** रुपया वाद व्यय शुल्क धनराशि कुल **2,50,000/– (दो लाख पचास हजार)** की प्रतिपूर्ति धनराशि, परिवादीगण को इस आदेश की तिथि से 60 दिनों के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि मे उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादीगण विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने के अधिकारी होंगे।

अतः परिवादीगण का परिवाद–पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना