



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/सी0सी0/579/2022

रेरा/ए0ओ0/72/2022

सुनीता अब्राहम एवं जेसिन्थ यश अब्राहम ——— परिवादीगण

बनाम

मेसर्स रियल ग्रीन होम्स प्राइवेट लिमिटेड ——— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "आर0एन0 सिटी "

आदेश

02-08-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादीगण सुनीता अब्राहम एवं जेसिन्थ यश अब्राहम ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स रियल ग्रीन होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री राजीव नयन के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक 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 (सुनीता अब्राहम एवं जेसिन्थ यश अब्राहम) ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स रियल ग्रीन होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "आर0एन0 सिटी" में एक प्लैट नं0- 501, पाँचवा तल, ब्लॉक- 'एफ0' में 1520 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल अंकन-59,00,000/- रुपया में सन् 2020 में बुकिंग कराया। परिवादीगण ने इसके विरुद्ध अंकन- 5,31,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 26-12-2020 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसमें प्लैट का कब्जा 31 दिसम्बर, 2020 तक 6 माह के कृपाकाल की अवधि के साथ सुपुर्द करना था। परिवादीगण का कथन है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से कहा गया था कि कई बैंक प्लैट हेतु ऋण देने के लिए उनके सम्पर्क में है किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने ऋण की कार्यवाही में रुचि नहीं दिखाई तथा प्रतिउत्तरदाता ने कथित प्लैट परिवादीगण को देने को तैयार नहीं हुए और न, ही उसका भुगतान वापस किया। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता ने बिना विक्रय करार को निरस्त कराये कथित प्लैट तृतीय पक्ष, अभिषेक कुमार को डीड नं0- 3110 दिनांक 22-02-2022 को विक्रय कर दिया। परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता के विरुद्ध भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/901/2021 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 30-12-2021 को आदेश पारित किया। परिवादीगण ने इस

आदेश के विरुद्ध अपीलीय ट्रिब्युनल में मुलधन वापसी हेतु केस किया जिसमें प्रतिउत्तरदाता ने अपीलीय ट्रिब्युनल के आदेश दिनांक 22-09-2022 के अनुसार परिवादीगण को दिनांक 29-09-2022 को कथित मूलधन राशि 5,31,000/- रुपया का दिनांक 05-10-2022 का पोस्ट-डेटेड चेक दिया। तत्पश्चात् दिनांक 12-10-2022 को परिवादीगण के अधिवक्ता ने 5,31,000/- रुपया उसके बैंक खाता में भुगतान प्राप्त होने का कथन किया। ऐसी स्थिति में अपील निस्तारित किया तथा [अपीलकर्ता/परिवादीगण](#) को ब्याज एवं प्रतिकर हेतु न्याय निर्णायक [अधिकारी/प्राधिकरण](#) में जाने की स्वतन्त्रता प्रदान की। तत्पश्चात् परिवादीगण ने प्रस्तुत परिवाद पत्र प्रतिकर हेतु दाखिल किया।

3-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री नीरज गोपाल शरण तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री शरद शेखर उपस्थित हुए तथा अपना प्रतिवाद पत्र दाखिल किये।

4- परिवादीगण की ओर से परिवाद-पत्र के समर्थन में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित विक्रय करार विलेख दिनांक 26-12-2020, रेरा0/सी0सी0/901/2021 में पारित आदेश दिनांक 30-12-2021, रियेट अपील नं0- 37/2022 (सुनिता अब्राहम एवं अन्य बनाम रियल ग्रीन होम्स प्रा0लि0) में पारित आदेश दिनांक 22-09-2022, 29-09-2022 एवं दिनांक 12-10-2022 के आदेशों की छाया प्रतियाँ एवं प्रतिउत्तरदाता मेसर्स रियल ग्रीन होम्स प्रा0 लि0 द्वारा अभिषेक कुमार के पक्ष में दिनांक 16-04-2022 निष्पादित विक्रय पत्र विलेख की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5- प्रतिउत्तरदाता की ओर से सशपथ प्रतिउत्तर पत्र, एनेक्सचर-आर0/1- विधिक नोटिस दिनांक 27-04-2021, 28-08-2021 एवं दिनांक 01-02-2022, एनेक्सचर- आर0/2- रेरा0/सी0सी0/901/2021 में पारित आदेश दिनांक 30-12-2021, एनेक्सचर- आर0/3- चेक अंकन 5,31,000/- की रिसीविंग, एनेक्सचर आर0/4- विधिक नोटिस दिनांक 05-11-2022 की छाया प्रतियाँ दाखिल की है।

6- उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत उभयपक्षों के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "आर0एन0 सिटी" में एक फ्लैट नं0- 501, पाँचवा तल, ब्लॉक- एफ0 में, 1520 वर्गफीट क्षेत्रफल का कार पार्किंग सहित दिसम्बर, 2020 में अंकन- 59,00,000/- में बुकिंग कराया था, जिसके विरुद्ध परिवादीगण ने मात्र 5,31,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 26-12-2020 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया जिसमें फ्लैट का कब्जा 31 दिसम्बर, 2020 तक सुपर्द किये जाने की अवधि सुनिश्चित की गई। इन तथ्यों को उभयपक्षों के द्वारा स्वीकार किया गया है। परिवादीगण का कथन है कि प्रतिउत्तरदाता

कम्पनी की ओर से फ्लैट हेतु ऋण उपलब्ध कराने हेतु आश्वस्त किया गया था किन्तु बैंक लोन हेतु रुचि नहीं दिखाई जिस कारण परिवादीगण के द्वारा शेष धनराशि का भुगतान नहीं किया जा सका, इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से कथन किया गया है कि प्रतिउत्तरदाता की ओर से परिवादीगण को शेष भुगतान हेतु दिनांक 28-04-2021, दिनांक 14-06-2021 एवं 26-08-2021 को विधिक नोटिस निर्गत किया गया किन्तु परिवादीगण के द्वारा उक्त कथित धनराशि के भुगतान हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई। अतः परिवादीगण द्वारा विक्रय करार की शर्तों के अनुसार भुगतान करने में विलम्ब करने के कारण अन्य आवंटितियों को फ्लैट का कब्जा भुगतान के अभाव में देने में देरी हो रही थी। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता का यह भी कहना है कि परिवादीगण ने विधिक नोटिस का अनुपालन नहीं किया, न, ही भुगतान किया। ऐसी स्थिति में भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 19(6) एवं 19(7) का स्पष्ट उल्लंघन किया। प्रतिउत्तरदाता ने धारा 11(5) के अन्तर्गत विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार उसे रद्द कर दिया तथा कथित फ्लैट तृतीय पक्ष को दिनांक 22-02-2022 को विक्रय कर दिया। प्रतिउत्तरदाता का यह भी कथन है कि परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता को मात्र 4,00,000/- (चार लाख) रुपया का भुगतान किया एवं 1,31,000/- (एक लाख इकतीस हजार) रुपया रजिस्ट्रीकरण का चार्जज भुगतान किया था। रेरा0/सी0सी0/901/2021 में पारित आदेश दिनांक 30-12-2021 के अनुसार, प्राधिकरण ने 4,00,000/- रुपया पर दो साल के एम0सी0एल0आर0 ब्याज दर से जमा करने की तिथि से अदा करने का आदेश दिया था जिसे प्रतिउत्तरदाता ने अपीलीय न्यायालय में दिनांक 29-09-2022 को दिनांक 05-1-2022 को भुगतान पोस्ट-डेटेड चेक के द्वारा परिवादीगण को भुगतान कर दिया गया। अपीलीय न्यायालय में [परिवादीगण/अपीलकर्ता](#) की ओर से कहा गया था कि उसे 5,31,000/- रुपया का भुगतान हो जाने पर अपना केस वापस ले लूँगा। उसने ब्याज एवं प्रतिपूर्ति के संदर्भ में भी यही कहा किन्तु परिवादीगण, स्वयं दोषी होने के बावजूद भी प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

7- उभयपक्षों के कथनों एवं प्रतिउत्तर कथनों के विचारोपरान्त स्पष्ट होता है कि परिवादीगण को विक्रय करार विलेख की शर्तों के अनुसार प्रतिउत्तरदाता को 31-12-2020 तक शेष प्रतिफल मूल धनराशि का भुगतान देकर कथित फ्लैट का कब्जा प्राप्त कर लेना था किन्तु परिवादीगण कथित भुगतान करने में असफल रहे। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने शेष भुगतान हेतु विधिक नोटिस निर्गत किया किन्तु इसके बावजूद भी परिवादीगण ने शेष राशि का भुगतान नहीं किया। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता ने परिवादीगण की बुकिंग निरस्त कर कथित फ्लैट दिनांक 22-02-2022 को अभिषेक कुमार को विक्रय कर विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादीगण के दोषी होने के आधार पर भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा- 11(4) के अन्तर्गत बुकिंग निरस्त कर परिवादीगण द्वारा भुगतान किये गये मूल धनराशि को नियत अवधि (45 दिनों) के अन्दर वापस नहीं किया, जिसके लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भी दोषी है। यहाँ तक की परिवादीगण की जमा धनराशि का स्वयं के कार्य के लिए दुरुपयोग कर स्वयं लाभ अर्जित करती रही तथा परिवादीगण को

सदोष हानि कारित करती रही। अन्त में अपीलीय न्यायालय के दिनांक 29-09-2022 के आदेशानुसार अंकन 5,31,000/- रुपया का भुगतान किया जिससे स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादीगण के अंकन 5,31,000/- रुपया का विक्रय करार विलेख की तिथि 26-12-2020 से दिनांक 05-10-2022 तक की तिथि तक स्वयं अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष आर्थिक लाभ अर्जित कर परिवादीगण को सदोष हानि कारित की है। अतः उक्त अवधि के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, परिवादीगण को भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत परिवादीगण को ब्याज एवं प्रतिकर की भरपाई करने की उत्तरदायी है। अतः परिवादीगण का वाद पोषणीय है।

आदेश

8- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि परिवादीगण से प्राप्त धनराशि अंकन 5,31,000/- रुपया पर विक्रय करार विलेख निष्पादन की तिथि 26-12-2020 से लेकर दिनांक 05-10-2022 (चेक भुगतान की तिथि) की अवधि तक का ब्याज स्टेट बैंक ऑफ इन्डिया के दो वर्षों के एम0सी0एल0आर दर से देय तिथि (26-12-2020) से भुगतान तिथि (05-10-2022) पर देय होगा तथा **50,000/- (पचास हजार)** रुपया प्रतिकर धनराशि एवं **20,000/- (बीस हजार)** रुपया वाद व्यय शुल्क धनराशि परिवादीगण 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, परिवादीगण विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने के अधिकारी होंगे।

तदनुसार परिवादीगण का परिवाद-पत्र स्वीकृत कर, निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना