भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार
(REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR)
चौथा/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/सी0सी0/718/2021
रेरा/ए0ओ0/247/2021

रित्विक प्रसन्ना ——— ——— ——— परिवादी

बनाम

मेसर्स रियलायज रियलकौन प्राईवेट लिमिटेड ———प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: "रियलायज ग्रीन एम्पायर"

आदेश

19-07-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादी रित्विक प्रसन्ना द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स रियलायज रियलकौन प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति धनराशि हेतु संस्थित किया गया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी रित्विक प्रसन्ना ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स रियलायज रियलकौन प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **"रियलायज ग्रीन एम्पायर"**, भुसाला, निकट–एम्स, बिहटा, पटना अवस्थित, में फ्लैट नं0–101, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्रतिफल अंकन 13,00,000/– रुपया में सन् 2016–17 में बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध अगस्त, 2016 से अप्रील, 2018 के बीच अंकन– 9,00,000/– रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 13–08–2016 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया। प्रतिउत्तरदाता द्वरा उक्त फ्लैट का कब्जा दिसम्बर, 2018 में देना सुनिश्चित किया गया था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया, जिससे निराश होकर परिवादी ने, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में एक परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/605/2019 अपना मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु दाखिल किया जिसमें, प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30–12–2020 को मूलधन मय ब्याज साढ़े नौ प्रतिशत (एम0सी0एल0आर0 रेट के अलावा 2 प्रतिशत) 60 दिनों के अन्दर वापस करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने इक्जक्यूसन वाद संख्या 15/2021/रेरा0/सी0सी0/605/2019 दाखिल किया जिसमें दिनांक 18–02–22022 को

पी0डी0आर0 सर्टिफिकेट जारी करने का आदेश पारित किया। परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3—उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई—मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की आर से, न तो स्वयं, न ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता उपस्थित हुए, न, ही कोई प्रतिउत्तर—पत्र दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति मे प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा प्राप्त भुगतान की निर्गत रसीदें, प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित विक्रय करार विलेख दिनांक 13—08—2016 की प्रति, रेरा0/सी0सी0/605/2019 में पारित आदेश दिनांक 30—12—2020, इक्जक्यूसन वाद संख्या 15/2021/रेरा0/सी0सी0/605/2019 में पारित आदेश दिनांक 18—02—2022 की प्रति की छाया प्रतियाँ दाखिल की है।

5— परिवादी को सुना एवं अभिलेख का अवलोकन किया।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता की परियोजना **"रियलायज ग्रीन एम्पायर"** में फ्लैट न0—101, 2016—17 में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध 2016 से 2018 के बीच कुल 9,00,000/— रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 13—08—2016 को विक्रय करार विलेख निष्पादित कर, फ्लैट का कब्जा दिसम्बर, 2018 में देना सुनिश्चित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने निर्माण कार्य पूर्ण कर परिवादी को आजतक कब्जा नहीं दिया। परिवादी ने अपना मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु रेरा0/सी0सी0/605/2019 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 30—12—2020 को प्रतिउत्तरदाता को परिवादी का मूलधन साढ़े नौ प्रतिशत मय ब्याज (एम0सी0एल0आर प्लस 2 प्रतिशत) के साथ वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात प्राधिकरण ने इक्जक्यूसन केस नं0 15/2021/रेरा0/सी0सी/605/2019 में दिनांक 18—12—2022 को पी0डी0आर0 सर्टिफिकेट निर्गत करने का आदेश पारित किया। अतः दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादी से 2016 से 2018 के बीच 9,00,000/— रुपया का भुगतान प्राप्त कर, अपने कार्यों में दुरुपयोग कर सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की है तथा विक्रय करार विलेख की शर्त्तों का स्पष्ट रुप से उल्लंघन कर, परिवादी को नियत समय दिसम्बर, 2018 तक फ्लैट का कब्जा नहीं सुपुर्द किया है जिससे प्रतिउत्तरदाता ने स्पष्ट रुप से भू—संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18 का उल्लंघन किया है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता धारा 18(3) में परिवादी को कारित क्षति की, प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

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

6– परिवादी ने प्रस्तुत वाद में 5,00,000/– रुपया मानसिक, आर्थिक क्षतिपूर्ति एवं वाद व्यय शुल्क के रुप में 50,000/– रुपया की माँग की है। प्रस्तुत वाद के तथ्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी से 2016 से 2018 के बीच कुल 9,00,000/– रुपया धनराशि प्राप्त कर स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया है जिससे परिवादी को स्पष्ट रुप से मानसिक एवं आर्थिक क्षति कारित की है।, मेरे विचार से परिवादी के द्वारा माँगे गये अनुतोष में 5,00,000/– (पाँच लाख) रुपये की धनराशि युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है तथा वाद व्यय शुल्क के रुप में परिवादी को 50,000/–रुपये की धनराशि उचित एवं व्यवहारिक प्रतीत होता है।

आदेश

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **5,00,000/– (पाँच लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं **50,000/– (पचास हजार)** रुपया वाद व्यय शुल्क, कुल **5,50,000/– (पाँच लाख पचास हजार**) रुपया धनराशि परिवादी 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, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

अतः परिणामस्वरुप परिवादी का परिवाद पत्र स्वीकृत कर तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना