



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: रेरा0/सी0सी0/50/2022

रेरा/ए0ओ0/07/2022

सुनील कुमार राय ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्राइवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "उर्मिला वाटिका"

आदेश

10-09-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादी सुनील कुमार राय ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशकगण, श्री रंजीत कुमार झा एवं श्रीमती अनीता कुमारी के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति धनराशि हेतु संस्थित किया है।

2— परिवादी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादी, सुनील कुमार राय ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "उर्मिला वाटिका" में एक फ्लैट नं0-309 (1.5 BHK), तृतीय तल पर, 685 वर्गफीट क्षेत्रफल का कुल प्रतिफल मूल्य अंकन- 15,00,000/- (पन्द्रह लाख) रुपया मे वर्ष 2014 में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध परिवादी ने विभिन्न तिथियों में 10,26,905/- रुपया वर्ष 2017 तक भुगतान किया। उभयपक्षों ने 03-09-2014 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया, जिसकी कंडिका (16) में फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा दिसम्बर, 2016 तक सुपुर्द किया जाना सुनिश्चित किया गया, किन्तु जब परिवादी प्रतिउत्तरदाता के कार्यालय, फ्लैट की प्रगति के विषय में जानकारी लेने गया तो उसे कोई सूचना से अवगत नहीं कराया गया। परिवादी द्वारा पता करने पर ज्ञात हुआ कि अभीतक प्रस्तावित परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण करने में प्रतिउत्तरदाता सफल नहीं हो सका है जिस कारण कथित फ्लैट का कब्जा परिवादी को सुपुर्द नहीं कराया जा सका। प्रतिउत्तरदाता ने 13-05-2017 को माँग-पत्र निर्गत किया, किन्तु परिवादी ने उसके विरुद्ध निर्माण कार्य नहीं चलने के कारण भुगतान नहीं किया। अन्त में निराश होकर परिवादी ने परियोजना को पूर्ण कर शेष भुगतान प्राप्त कर फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कराने हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में

परिवाद वाद संख्या-रेरा0/सी0सी0/49/2022 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को निर्माण कार्य पूर्ण कर सभी सुविधाओं (amenities) के साथ आदेश दिनांक 28-05-2024 से 60 दिनों के अन्दर कब्जा सुपुर्द करने का आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने कब्जा मिलने में विलम्ब के आधार पर प्रतिपूर्ति के लिए प्रतिउत्तरदाता के विरुद्ध प्रस्तुत परिवाद पत्र दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में दिनांक 03-09-2014 को निष्पादित विक्रय करार विलेख की छाया प्रति, माँग-पत्र, मनी रसीद एवं रेरा0/सी0सी0/49/2022 में पारित आदेश दिनांक 28-05-2024 के आदेश की सत्यापित प्रतिलिपि दाखिल की है।

4- उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री पुनीत सिद्धार्थ एवं प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री मोहित राज उपस्थित होकर, प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल किया।

5- प्रतिउत्तरदाता के प्रतिउत्तर-पत्र में कथन है कि उसने परिवादी के साथ विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया तथा उसमें अंकित तथ्यों को स्वीकार करते हुए कथन किया कि उसने 15-05-2017 को परिवादी के शेष रकम का भुगतान करने हेतु माँग-पत्र 15-05-2017 में निर्गत किया था किन्तु परिवादी ने विक्रय करार की शर्तों के अनुसार, शेष रकम का भुगतान नहीं किया। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त प्लैट को मार्केट दर से नीचे दर पर विक्रय कर दिया जिसके कारण परिवादी भुगतान न अदा करने के कारण स्वयं दोषी है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, परिवादी को किसी किराया या प्रतिपूर्ति का भुगतान करने की उत्तरदायी नहीं है। अतः परिवादी का परिवाद-पत्र अस्वीकृत किया जाय।

6- उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी के साथ दिनांक 03-09-2014 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन कर एक प्लैट नं0-309,, 685 वर्गफीट क्षेत्रफल का कुल अंकन- 15,00,000/- रुपया में बुकिंग किया जिसके विरुद्ध परिवादी ने विभिन्न तिथियों पर अंकन-10,26,905/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को उक्त प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा दिसम्बर, 2016 तक परिवादी को सुपुर्द कर देना चाहिये था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी निर्माण कार्य नियत अवधि में पूर्ण कराने में असफल रही है जिसके लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी दोषी है तथा परिवादी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने की भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(3) के अन्तर्गत उत्तरदायी है।

7- परिवादी ने प्रस्तुत वाद में 15,000/- रुपया प्रतिमाह भाड़ा (किराया), ब्याज 18 प्रतिशत एवं

5,00,000/- रुपया प्रतिपूर्ति, आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना के अलावा वाद व्यय शुल्क की माँग की है, किन्तु अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि परिवादी ने भाड़ा रसीद या किरायानामा विलेख अभिलेख पर दाखिल नहीं किया है। अतः भाड़ा रसीद या विलेख के अभाव में इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता। परिवादी की ओर से आई0डी0बी0आई0बैंक से 9.5 प्रतिशत की ब्याज दर से लोन लेने के साक्ष्य अभिलेख पर एनेक्सचर- 5 के रूप में प्रस्तुत किये गये हैं जिसकी सम्यकरूपणा सम्पुष्टि होती है, जिसकी भरपाई करने के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी पूर्णरूपेण उत्तरदायी है। अतः अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों के विश्लेषण से स्पष्ट रूप से साबित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी दिसम्बर, 2016 से आजतक परिवादी को कथित फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में पूर्णरूप से असफल रही है। परिवादी को कारित सभी आर्थिक और मानसिक प्रताड़ना एवं क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी पूर्णरूप से उत्तरदायी है। अतः परिवादी का परिवाद-पत्र पोषणीय है।

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

8- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता को दिसम्बर, 2016 में परिवादी का फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करना था। अतः प्रतिउत्तरदाता जनवरी, 2017 से परिवादी को कब्जा सुपुर्द होने की तिथि तक की अवधि के लिए कारित आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना की क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। मेरे विचार से, परिवादी की आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना की प्रतिपूर्ति के रूप में एक मुश्त धनराशि 10,00,000/- (दस लाख) रुपया तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रूप में कुल 10,50,000/- (दस लाख पचास हजार) रुपया धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशकगण को आदेशित किया जाता है कि अंकन 10,00,000/- (दस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क, कुल 10,50,000/- (दस लाख पचास हजार) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि 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 होगा।

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

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना