



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/सी0सी0/443/2023

रेरा0/ए0ओ0/55/2023

अविनाश कुमार

— — — — —

परिवादी

बनाम

मेसर्स गीतांजली रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड

— — — — —

प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "सुधा होम टाउन"

—————

आदेश

17-10-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादी, अविनाश कुमार द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गीतांजली रियलटेक प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री नीरज कुमार के विरुद्ध भू-संपदा (विनियामक एवं विकास) 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, अविनाश कुमार ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स गीतांजली रियलटेक प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "सुधा होम टाउन" ब्लॉक 'ए0' में एक फ्लैट नं0- 303, कुल प्रतिफल मूल्य 14,40,000/- रुपया मे सन् 2015 में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन- 1,51,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 10-09-2015 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया, जिसमें भवन का निर्माण कार्य दिसम्बर, 2020 तक पूर्ण कर लेना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से अपना मूलधन ब्याज सहित वापस करने की माँग की, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने वापस नहीं किया। तत्पश्चात परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/221/2022 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 26-04-2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी अक्षरशः पूर्ण अनुपालन नहीं किया। परिवादी ने आर्थिक एवं मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल कर, 10,00,000/- (दस लाख) रुपया

आर्थिक एवं मानसिक प्रतिपूर्ति हेतु तथा 1,00,000/- (एक लाख) रुपया वाद व्यय के मद में दिलाये जाने हेतु दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में विक्रय करार विलेख की छाया प्रति, रेरा0/सी0सी0/221/2022 में पारित आदेश दिनांक 26-04-2023 की सत्यापित प्रतिलिपि तथा 75,000/- रुपया प्राप्त करने की विवरणी प्रस्तुत किया है।

4-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री किशोर कुणाल तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से श्री शान्तनु कुमार उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से अपना प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल किया गया।

5- प्रतिउत्तरदाता ने अपने प्रतिउत्तर-पत्र में विक्रय करार विलेख में अंकित तथ्यों को स्वीकार किया तथा कथन किया कि प्रस्तावित परियोजना की कथित भूमि रोड में चली जाने के कारण, प्रतिउत्तरदाता को अपनी ब्लॉक 'ए0' के निर्माण कार्य की योजना का परित्याग करना पड़ा। इसकी सूचना उसने अन्य आवंटितियों को भी निर्गत कर दी थी। उन्होने अपना विवाद निष्पादित कर लिया किन्तु परिवादी नहीं आये। उनका यह भी कथन है कि प्रतिउत्तरदाता ने इक्सक्यूसन वाद संख्या-353/2023 में परिवादी को 75,000/- रुपया का पूर्व में ही भुगतान कर दिया है तथा परिवादी ने मूल विक्रय करार विलेख वापस करने का कथन किया था, किन्तु परिवादी ने आजतक उसका अनुपालन नहीं किया है। परिवादी का प्रस्तुत वाद चलने योग्य नहीं है, अतः इसे खारिज कर दिया जाय। ,

5- उभयपक्षों को सुना।

अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर उपलब्ध परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि परिवादी ने सन् 2015 में प्रतिउत्तरदाता की सुधा होम टाउन परियोजना में एक फ्लैट नं0-303, ब्लॉक 'ए0' में कुल प्रतिफल मूल्य 14,40,000/- रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध मात्र 1,51,000/- रुपया का भुगतान किया। उक्त परियोजना दिसम्बर, 2020 तक पूर्ण होनी थी, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की कुछ भूमि रोड में चली जाने पर परियोजना प्रारम्भ नहीं हो सकी। तत्पश्चात् परिवादी ने अपना मूलधन ब्याज सहित वापस करने हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/221/2022 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 26-04-2023 को प्रतिउत्तरदाता की जमा रकम ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया। प्रतिउत्तरदाता द्वारा आदेश का पालन नहीं करने पर परिवादी ने इक्सक्यूसन वाद संख्या 353/2023 दाखिल किया जिसमें परिवादी को मात्र 75,000/- रुपया का भुगतान किया जिसमें दिनांक 06-07-2024 को अंकन 50,000/- रुपय तथा दिनांक 20-08-2024 को अंकन 25,000/- रुपया का भुगतान किया। परिवादी का कथन है कि अभी भी मूलधन 76,000/- एवं कुल मूल धनराशि पर ब्याज

का भुगतान किया जाना शेष है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने सन् 2015 से परिवादी से प्राप्त धनराशि का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को सदोष हानि कारित की है। विक्रय करार विलेख की शर्तों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत परिवादी को कारित प्रतिपूर्ति धनराशि की भरपाई करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा परिवादी से प्राप्त धनराशि -1,51,000/- रुपया का सन् 2015 से भुगतान प्राप्त कर अपने कार्यों में करीब 9 वर्षों से दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है। दिनांक 20-08-2024 तक मात्र मूलधन में से 75,000/- रुपया ही परिवादी को वापस किया है तथा मूलधन में से 76,000/- रुपया और ब्याज की धनराशि अभी भुगतान किया जाना शेष है जिसके कारण परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति उठानी पड़ रही है। परिवादी के द्वारा माँगी गई प्रतिपूर्ति धनराशि अत्यधिक है। अतः परिवादी के द्वारा भुगतान की गई धनराशि एवं अवधि पर विचारोपरान्त, मेरे विचार से परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु 3,00,000/- रुपया की धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क की प्रतिपूर्ति हेतु 50,000/- रुपया की धनराशि प्रतिउत्तरदाता से दिलाया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 3,00,000/- (तीन लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में तथा 50,000/- (पचस हजार) रुपया की धनराशि वाद व्यय शुल्क की प्रतिपूर्ति के रूप में, कुल 3,50,000/- (तीन लाख पचास हजार) रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि 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