

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 संख्या: रेरा/सी0सी0/60/2021
रेरा/ए0ओ0/41/2021

मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, नीरज कुमार — परिवादी
बनाम
(1) आराधना कुमारी (2) मनीष कुमार ————— प्रतिउत्तरदातागण

प्रोजेक्ट: "सुधा होम टाउन"

आदेश

26-04-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, नीरज कुमार, निदेशक, मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0 के द्वारा प्रतिउत्तरदातागण आराधना कुमारी एवं मनीष कुमार के विरुद्ध भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत दिनांक 17-10-2015 को निष्पादित बिक्रय करार को निरस्त करने, प्रतिउत्तरदाता के द्वारा कब्जा लेने में विलम्ब के कारण 25 प्रतिशत ब्याज अदा करने तथा प्रतिउत्तरदाता से प्रतिपूर्ति एवं वाद व्यय की धनराशि दिलाने हेतु संस्थित किया गया। तत्पश्चात् परिवादी के द्वारा दिनांक 30-08-2022 के आवेदन के अनुसार परिवाद पत्र की याचना को केवल प्रतिपूर्ति एवं वाद व्यय शुल्क की धनराशि की प्रतिपूर्ति हेतु ही सीमित कर दिया गया।

2- परिवादी का संक्षिप्त कथन है कि परिवादी, नीरज कुमार मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0 का निदेशक है। उनका कथन है कि प्रतिउत्तरदातागण, परिवादी के यहाँ संबंधित विभाग में आये और परियोजना "सुधा होम टाउन" में एक फ्लैट खरीदने की इच्छा जाहिर किये। तत्पश्चात् ब्लौक "सी0" में फ्लैट नं0- 305, प्रतिफल मूल्य 18,00,700/- रुपये में बुकिंग किये और 2,20,000/- रुपया मात्र का भुगतान किये। परिवादी ने दिनांक 17-10-2015 को बिक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसकी अनूसूची के अनुसार, उन्हें शेष धनराशि का भुगतान करना था किन्तु इसके बाद वे नहीं आये तथा शेष रकम का भुगतान नियत तिथि तक करने में असफल रहे। किन्तु मौखिक एवं टेलीफोनिक बातचीत में प्रतिउत्तरदाता फ्लैट की बुकिंग से प्रत्याहृत होने को तैयार था। ऐसी स्थिति में परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता मनीष कुमार के बैंक एकाउन्ट नं0-18611140034940 (HDFC Bank) में चेक नं0-186000 के माध्यम से अंकन 1,50,017-70 रुपया दिनांक 03-05-2018 को स्थानान्तरित कर दिया,

प्रतिउत्तरदाता ने बिक्रय करार विलेख दिनांक 17-10-2015 को निरस्त कराने का आश्वासन दिया। परिवादी ने कम्पनी के नियमानुसार कटौती कर शेष रकम प्रतिउत्तरदाता को भुगतान करने का आश्वासन दिया था। परिवादी ने इस संदर्भ में प्रतिउत्तरदाता को दिनांक 14-08-2018 एवं 31-10-2020 को ई-मेल से एवं टेलीफोन से सूचित किया तत्पश्चात् दिनांक 18-11-2020 को रजिस्टर्ड नोटिस निर्गत किया। प्रतिउत्तरदाता द्वारा कोई प्रतिउत्तर नहीं देने पर, परिवादी ने प्रस्तुत परिवाद-पत्र भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में दाखिल कर, प्रतिउत्तरदाता से प्रतिपूर्ति मय वाद शुल्क के साथ धनराशि दिलाये जाने की याचना की है।

3-उभयपक्षों को नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता श्री मोहित राज उपस्थित हुए तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री सत्यदीप कुमार सिंह उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल कर अपने कथनों में प्लैट बुकिंग कराने तथा परिवादी को 2,20,000/- रुपया अंकन का भुगतान करने तथा परिवादी द्वारा बिक्रय करार विलेख निष्पादन करने के तथ्यों को स्वीकार किया है तथा यह भी कहा है कि बिक्रय करार विलेख के अनुसार परिवादी को परियोजना दिसम्बर, 2020 तक पूर्ण कर प्लैट का कब्जा प्रतिउत्तरदाता को सौंप देना था किन्तु परिवादी के द्वारा दिनांक 27-09-2018 को भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में परियोजना को पंजीकृत कराकर रजिस्ट्रेशन प्राप्त किया गया तबतक परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ तक नहीं किया गया। प्रतिउत्तरदाता बराबर इस बाबत जाकर पता कर रहा था और जब उसने इस संदर्भ में परिवादी से कहा तो उन्होंने बालू आदि की कमी के आधार पर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने में असमर्थता प्रकट की। इस पर प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी को पंजीकृत विलेख की प्रति देकर अपनी कुछ धनराशि तबतक के लिए वापस देने को कहा और जब निर्माण कार्य प्रारम्भ होगा वह वापस कर देगा। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता ने 1,50,000/- की धनराशि परिवादी के खाता में नेफ्ट (NEFT) के माध्यम से दिनांक 03-05-2018 को स्थानान्तरित कर दिया था। परिवादी ने दिनांक 12-12-2018 को ई-मेल के माध्यम से अयुक्तियुक्त धनराशि किश्त के भुगतान की माँग की गई। जब प्रतिउत्तरदाता ने जाकर पता लगाया कि अभी निर्माण कार्य प्रारम्भ भी नहीं किया गया तथा इसे परियोजना की बेवसाइट पर भी सत्यापित किया जिससे पता चला कि दिनांक 12-12-2018 तक परिवादी का आशय बिक्रय करार को न तो निरस्त करने का था, न ही प्लैट को खरीदने का था। तत्पश्चात् दिनांक 08-01-2021 को परिवादी के ई-मेल से प्रतिउत्तरदाता को आश्चर्य हुआ कि उसने कभी विलेख के निरस्त करने की बात नहीं कही तथा उसने पुनः देय भुगतान को देने की पुनः इच्छा व्यक्त की। तत्पश्चात् दिनांक 10-02-2021, एवं 18-02-2021 को भी प्रतिउत्तरदाता ने इ-7मेल भेजा था। प्रतिउत्तरदाता ने कभी भी विलेख के करार को निरस्त करने की बात कही। जब परिवादी ने 2020 में निर्माण कार्य प्रारम्भ किया तब से प्रतिउत्तरदाता बराबर कितना भुगतान अदा करना है परिवादी से पता करता रहा। प्रतिउत्तरदाता परिवादी को हमेशा शेष रकम का भुगतान करने के लिए तैयार रहा है। प्रतिउत्तरदाता का कथन है कि इस विवाद का वाद

संख्या – रेरा/सी0सी0/1291/2021 मे भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना के द्वारा निराकरण कर दिया गया है जिसमें मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0 (परिवादी) को निर्देश दिया गया है कि प्रतिउत्तरदाता को शेष रकम का पत्र निर्गत कर, रकम प्राप्तकर, फ्लैट का कब्जा प्रदान करें। प्रतिउत्तरदाता का यह भी कथन है कि परिवादी के द्वारा माँगा गया अनुतोष स्वीकार करने योग्य नहीं है। अतः परिवाद पत्र खारिज किया जाय।

4- परिवादी की ओर से परिवाद पत्र के समर्थन में, नांक 17-10-2015 का बिक्रय करार विलेख, तथा दिनांक 18-11-2020 को प्रतिउत्तरदाता को निर्गत विधिक नोटिस एवं तामिला रिपोर्ट की प्रतिलिपि की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है। प्रतिउत्तरदाता की ओर से एनेक्सचर-ए0 प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादी को निर्गत दिनांक 12-12-2018 के ई-मेल की प्रति, एनेक्सचर-बी0, परिवादी नं0 1 द्वारा प्रतिउत्तरदाता को निर्गत दिनांक 08-01-2021 की ई-मेल की प्रति, एनेक्सचर-सी0- विभिन्न ई-मेल की प्रति परिवादी नं0-1 और प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत, एनेक्सचर-डी0 – वाद संख्या –रेरा/सी0सी/1291/2021 (मनिष कुमार तथा आराधना कुमारी विरुद्ध मेसर्स गीतांजलि रियटेक प्रा0 लि0) मे दिनांक 18-08-2023 को पारित आदेश की सत्यापित प्रति की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5- उभयपक्षों को बारी-बारी से सुना तथा अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों से स्पष्ट होता है कि उभयपक्षों ने अपने-अपने कथनों में दिनांक 17-10-2015 के सभी तथ्यों को स्वीकार किया है। इसके अतिरिक्त उभयपक्षों के मध्य विवाद को वाद सं0- रेरा/सी0सी0/1291/2021 (मनिष कुमार तथा आराधना कुमारी विरुद्ध मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0) में पारित आदेश दिनांक 18-08-2023 में इस वाद के परिवादी को भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार द्वारा आदेश दिया गया है कि परिवादी (मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0) प्रतिउत्तरदाता (मनीष कुमार एवं अराधना कुमारी) को शेष रकम का मय ब्याज सहित भुगतान करने का माँग-पत्र निर्गत कर, प्रतिउत्तरदाता को कब्जा सौंप दें यदि पहले बिक्रय नहीं किया गया और पंजीकृत विलेख की प्रति उन्हे वापस करें।

6- प्रस्तुत वाद में परिवादी की ओर से दाखिल दिनांक 30-08-2022 के अनुसार निम्नलिखित अनुतोष की माँग की है:-

- (1) प्रतिउत्तरदाता आकर दिनांक 17-10-2015 के पंजीकृत बिक्रय करार विलेख को रद्द अथवा निरस्त करें।
- (2) प्रतिउत्तरदाता द्वारा फ्लैट को रोके जाने के कारण हानि की 25 प्रतिशत की दर से ब्याज दर भुगतान करें।

7- इस संदर्भ में इस वाद के प्रतिउत्तरदाता द्वारा दायर परिवाद वाद संख्या- रेरा/सी0सी/1291/2021 (मनीष कुमार एवं आराधना कुमारी विरुद्ध मेसर्स गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0) में पारित आदेश दिनांक 18-08-2023 में भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के द्वारा युक्तियुक्त आदेश पारित किया गया है जिसमें स्पष्ट है कि - "प्रतिउत्तरदाता (गीतांजलि रियलटेक प्रा0 लि0) को निर्देश दिया गया है कि शेष रकम के ब्याज सहित भुगतान का, माँग पत्र, परिवादी (मनीष कुमार एवं आराधना कुमारी) को निर्गत करें तथा प्रतिउत्तरदाता पलैट का कब्जा सौंप दें, यदि पहले ही बिक्रय नहीं किया गया, और पंजीकृत विलेख की प्रति 60 दिनों के अन्दर वापस करें।"

8- उपर्युक्त वाद में प्राधिकरण द्वारा, पूर्व में परिवादी द्वारा माँगे गये अनुतोष के संदर्भ में यथोचित आदेश पारित कर दिया गया।

9- भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18 से स्पष्ट है कि इस धारा के अन्तर्गत केवल आबंटिती ही संप्रवर्तक से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी है न कि संप्रवर्तक।

इसी प्रकार भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 19(6) एवं 19(7) के अवलोकन से स्पष्ट हे कि :-

"19(6) प्रत्येक अबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन, यथस्थिति, कोई अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाएं, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा।"

"19(7) अबंटिती, उपधारा (6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मुद्दे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा।"

अतः संप्रवर्तक भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 19(6) एवं 19(7) के अनुसार विक्रय करार के शर्तों के अनुसार केवल ब्याज प्राप्त करने का ही अधिकारी है।

10- इसी प्रकार Bihar Real Estate (Regulation & Development) Rules 2017 के नियम 7.5 से स्पष्ट है कि-

“7.5 - Cancellation by Allottee.- यदि अबंटिती बिना किसी कारण के परियोजना से बुकिंग निरस्त/परित्याग कराता है तो संप्रवर्तक को अबंटिती के बुकिंग रकम जो उसने भुगतान किया है जब्त (forfeit) कर, शेष रकम को 45 दिनों में आबंटिती को वापस कर देगा।”

अतः संप्रवर्तक को केवल आबंटिती के साथ भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 13 के अनुसार विक्रय करार की शर्तों पर आबंटिती के द्वारा भुगतान में विलम्ब करने के आधार पर केवल ब्याज प्राप्त करने का भू संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 19(6) एवं 19(7) के अनुसार एवं [Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules] 2017 के नियम 7.5 के अनुसार आबंटिती का बुकिंग निरस्त कर, शेष रकम, आबंटिती को 45 दिनों में भुगतान करने का अधिकारी है।

11- अतः भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 में संप्रवर्तक को किसी भी प्रावधान में आबंटिती से प्रतिपूर्ति पाने का अधिकार नहीं है। संप्रवर्तक द्वारा माँगे गये ब्याज के संदर्भ में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण बिहार, पटना द्वारा पूर्व में ही दिनांक 18-08-2023 में आदेश पारित किया जा चुका है। अतः ऐसी स्थिति में भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत संप्रवर्तक (परिवादी) प्रस्तुत वाद के प्रतिउत्तरदाता (आबंटिती) से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। ऐसी स्थिति में परिवादी का प्रस्तुत परिवाद पत्र चलने योग्य नहीं है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय नहीं है।

आदेश

12- अतः परिवादी का परिवाद पत्र अस्वीकृत कर तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना