

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/सी0सी0/1027/2021

रेरा/ए0ओ0/296/2021

सुधाकर चौधरी

बनाम

मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्राइवेट लिमिटेड ——— प्रतिउत्तरदाता

परिवादी

प्रोजेक्ट: वी0आई0पी0 रेसीडेन्सी, प्रीमियर ब्लॉक

आदेश

14-03-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, सुधाकर चौधरी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा निदेशक, रंजीत कुमार झा के विरुद्ध भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त कथन है कि परिवादी, सुधाकर चौधरी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्राइवेट लिमिटेड की प्रस्तावित परियोजना "गृह लक्ष्मी" में एक फ्लैट 3-बी0एच0के0, फ्लैट नं0 303, तृतीय तल, क्षेत्रफल 1415 वर्गफीट, एक कार पार्किंग सहित, अपनी पत्नी सुजाता चौधरी के नाम से दिनांक 11-10-2015 को, अंकन 51,000/- रुपया का भुगतान कर बुकिंग कराया तथा, दिनांक 24-10-2015 को अंकन 4,50,000/- रुपया का भुगतान चेक के माध्यम से किया। कुल अंकन 5,01,000/- रुपया का भुगतान किया। परिवादी अनेको बार प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के कार्यालय गया तथा पंजीकृत बिक्रय करार करने के लिए अनुरोध किया किन्तु उनके द्वारा कोई संतोषजनक उत्तर नहीं दिया गया तथा परियोजना स्थल पर भी जाकर देखा किन्तु कोई विकास कार्य 2017 तक होते नहीं देखा। जनवरी, 2017 में प्रतिउत्तरदाता ने सूचित किया कि "गृह लक्ष्मी" परियोजना को निरस्त कर दिया गया है। दिनांक 08-01-2017 को परिवादी की पत्नी सुजाता चौधरी ने बुकिंग को निरस्त कर फ्लैट का रुपया ब्याज सहित वापस करने हेतु पत्र निर्गत किया। प्रतिउत्तरदाता ने कहा वर्तमान में कम्पनी रुपया वापस करने की स्थिति में नहीं है वह चाहे तो रुपया अन्य परियोजना में स्थानान्तरित किया जा सकता है। तत्पश्चात् परिवादी ने "वी0आई0पी0 रेसीडेन्सी" परियोजना में एक फ्लैट नं0 303 प्रीमियम ब्लॉक, द्वितीय तल पर कुल प्रतिफल मूल्य 53,51,000/- रुपया में बुकिंग कराया जिसमें परिवादी ने

2,50,000/- रुपया का भुगतान किया तथा पूर्व में परिवादी द्वारा भुगतान किया गया 5,01,000/- रुपया उसमें शामिल किया। परिवादी की ओर से कुल 7,51,000/- रुपया का भुगतान किया गया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 28-07-2017 को बिक्रय करार विलेख का निष्पादन किया तथा परियोजना के विकास कार्य को दिसम्बर, 2019 तक पूर्ण हो जाने का उल्लेख किया किन्तु इस परियोजना का विकास कार्य भी प्रारम्भ नहीं हुआ। तत्पश्चात् परिवादी ने दिनांक 10-03-2019 को पत्र द्वारा अपनी धनराशि वापस करने का अनुरोध किया। प्रतिउत्तरदाता ने दो चेक दिनांक 10-07-2019 एवं 25-07-2019 प्रत्येक एक-एक लाख रुपया का सुजाता चौधरी के नाम दिया जिसे खाता संख्या-3629598119, सेन्ट्रल बैंक औफ इन्डिया, बोरिंग रोड शाखा में जमा किया। चेक नं0 53481 दिनांक 10-07-2019 को बैंक द्वारा पर्याप्त धन के अभाव में डिसऑनर कर दिया गया। प्रतिउत्तरदाता ने दूसरा चेक बैंक में जमा नहीं करने को कहा तथा मूलधन ब्याज सहित लौटाने का वादा कर आजतक भुगतान नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में मूलधन ब्याज सहित वापस करने हेतु परिवाद वाद संख्या- रेरा/सी0सी0/554/2022 दाखिल किया जिसमें दिनांक 31-07-2023 को प्रतिउत्तरदाता को मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया पारित किया गया किन्तु उसने आजतक वापस नहीं किया।

3-उभय पक्षों को उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ताए श्री बबन कुमार उपस्थिति हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री मोहित राज उपस्थित होकर, प्रतिउत्तरदाता की ओर से प्रतिउत्तर दाखिल किये।

4- प्रतिउत्तरदाता ने अपने प्रतिउत्तर पत्र में परिवादी के तथ्यों को स्वीकार करते हुए कहा है कि "गृह लक्ष्मी" परियोजना भू-स्वामी के साथ विवाद होने के कारण छोड़ना पड़ा, तत्पश्चात् परिवादी को "वी0आई0पी0 रेजीडेन्सी" परियोजना में स्थानान्तरित किया तथा बिक्रय करार विलेख का दिनांक 28-07-2017 को निष्पादन किया तथा बिक्रय करार विलेख के अनुसूची (iii) में किशतों के भुगतान का समय नियत किया गया किन्तु परिवादी किसी भी किशत का भुगतान नहीं करने के कारण स्वयं दोषी है। प्रीमियम ब्लॉक का 90 प्रतिशत कार्य पूर्ण किया जा चुका है तत्पश्चात् दिनांक 10-03-2019 को स्वयं परिवादी ने परियोजना से वापस होने की सूचना दी। जब परिवादी स्वयं किशत के भुगतान करने का दोषी है ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता को प्रतिपूर्ति के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। परिवादी ने 2017 के बाद से किशतों का भुगतान नहीं किया तथा भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 19(6) का भी उल्लंघन किया है। ऐसी स्थिति में परिवादी का परिवाद पत्र खारिज होने योग्य है।

5- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत बुकिंग एवं भुगतान धनराशि की रसीदें की छाया प्रति एवं दिनांक 28-07-2017 को निष्पादित बिक्रय करार विलेख की छाया प्रति दाखिल की है।

6- उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की गृह लक्ष्मी परियोजना में एक फ्लैट दिनांक 11-10-2015 को बुकिंग कराया था जिसके हेतु अंकन 51,000/- रुपया एवं दिनांक 24-10-2015 को अंकन 4,50,000/- रुपया चेक के माध्यम से, कुल 5,01,000/- रुपया का भुगतान किया। किन्तु परियोजना प्रतिउत्तरदाता द्वारा निरस्त करने के कारण, परिवादी के जमा भुगतान को वी0आई0पी0 रेजीडेन्सी परियोजना में स्थानान्तरित कर फ्लैट न0 303 प्रीमियम ब्लॉक में प्रतिफल मूल्य 53,51,000/- रुपया में बुकिंग किया। परिवादी ने 2,50,000/- रुपया का भुगतान किया। परिवादी ने कुल अंकन 7,51,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 28-07-2017 को बिक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसमें परियोजना के विकास कार्य को दिसम्बर, 2019 में पूर्ण हो जाने का उल्लेख किया। इन तथ्यों को उभयपक्षों ने अपने-अपने कथनों में स्वीकार किया है। परिवादी का कथन है कि जब उसने परियोजना स्थल पर जाकर देखा, तो विकास कार्य प्रारम्भ ही नहीं हुआ था। परिवादी ने दिनांक 10-01-2019 को परेशान होकर अपने मूलधन ब्याज सहित वापस करने का प्रतिउत्तरदाता को पत्र निर्गत किया (एनेक्सचर-6)। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के कार्यालय का अनेको बार चक्कर लगाये। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 10-07-2019 को अंकन एक-एक लाख रुपये का दो चेक क्रमशः (1) चेक संख्या 053481 दिनांक 10-07-2019 एवं (2) चेक संख्या 053482, दिनांक 25-07-2019 (एनेक्सचर- 7 एवं 7-ए0) दिया। परिवादी ने अपनी पत्नी सुजाता चौधरी के सेन्ट्रल बैंक औफ इन्डिया, बोरिंग रोड शाखा पटना के खाता संख्या-3629598119 में दिनांक 10-01-2019 को चेक जमा किया जिसे बैंक ने पर्याप्त धन के अभाव में डिसऑनर कर मेमो रिपोर्ट (एनेक्सचर-8) के साथ वापस लौटा दिया जिसे परिवादी को काफी आघात हुआ। परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा/सी0सी0/554/2022 मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 31-07-2023 को प्रतिउत्तरदाता को ब्याज सहित मूलधन वापस करने का आदेश दिया जिसका भी प्रतिउत्तरदाता ने आजतक अनुपालन नहीं किया जिसके लिए परिवादी द्वारा प्राधिकरण में इक्सक्यूसन (Ex.) वाद संख्या 421/2023 दाखिल किया गया है। इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता का कथन है कि परिवादी ने 2017 के बाद से बिक्रय करार विलेख की अनुसूची- I।। में निर्धारित समयानुसार किश्तों का भुगतान नहीं किया जबकि परियोजना का 90 प्रतिशत कार्य पूर्ण हो चुका है। परिवादी किश्तों का समयानुसार भुगतान नहीं करने के कारण स्वयं दोषी है। उसने भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 19(6) का पालन नहीं किया है इसके विरुद्ध परिवादी

की ओर से प्रमाण स्वरूप दस्तावेजी साक्ष्य हेतु प्रतिउत्तरदाता द्वारा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकरण हेतु दाखिल आवेदन दिनांक 10 मार्च, 2018, की प्रतिलिपि तथा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा निर्गत प्रमाण पत्र दिनांक 09-07-2019 की प्रतिलिपि दाखिल की है जिससे विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता ने परियोजना **वी0आई0पी0 रेजीडेन्सी** के पंजीकरण हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में 10 मार्च, 2018 को आवेदन दाखिल किया तथा जिसे 09-07-22018 को इस प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र 3 वर्ष 4 माह दिनांक 29-10-2021 तक के लिए निर्गत किया गया, जिससे प्रतिउत्तरदाता का यह कथन कि परियोजना में 90 प्रतिशत कार्य पूरा हो चुका है स्वयं असत्य साबित हो जाता है जबकि बिक्रय करार विलेख में प्रतिउत्तरदाता द्वारा दिसम्बर, 2019 तक परियोजना का विकास कार्य पूर्ण हो जाने का वायदा किया गया है जिसे प्रतिउत्तरदाता ने निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किया। अतः प्रतिउत्तरदाता निर्धारित अवधि में विलम्ब कारित करने का स्पष्ट रूप से दोषी है। प्रतिउत्तरदाता का कथन कि परिवादी ने समयबद्ध अनुसार किशतों का भुगतान नहीं किया परिवादी की ओर से अभिलेख पर परिवादी से किशतों की माँग हेतु कोई भी माँग पत्र अथवा नोटिस की प्रति दाखिल नहीं की गई है जिसका प्रतिकूल प्रभाव प्रतिउत्तरदाता पर पड़ेगा। इसके अतिरिक्त प्रतिउत्तरदाता के द्वारा परिवादी को धन वावसी हेतु एक-एक लाख रुपये के दिनांक 10-07-2019 को दो चेक भुगतान हेतु दिये गये थे जो बैंक द्वारा पर्याप्त धन के अभाव में डिसऑनर हो गये जिससे प्रतिउत्तरदाता के धोखाधड़ी एवं कपटपूर्ण आचरण का प्रदर्शन होता है। अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता के द्वारा परिवादी को झूठा आश्वासन देकर दिनांक 11-10-2015 से 28-07-2017 तक अंकन कुल 7,51,000/- रुपया प्राप्त कर बिक्रय करार विलेख के अनुसार निर्धारित अवधि में पलैट का कब्जा नहीं दिया न, ही, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के आदेश दिनांक 31-07-2023 के अनुसार मूलधन ब्याज सहित वापस नहीं किया बल्कि परिवादी से प्राप्त धनराशि का अपने स्वयं के कार्य में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ प्राप्त कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के उपबंध का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया जिसके अनुसार प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी को प्रतिपूर्ति करने की उत्तरदायी है। **अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।**

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

7- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को कुल अंकन-7,51,000/- रुपया दिनांक 11-10-2015 से 28-07-2017 तक की अवधि में विभिन्न चेको के माध्यम से धनराशि का भुगतान किया। करीब सात वर्षों से अधिक समय से परिवादी से प्राप्त धनराशि का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को सदोष क्षति कारित की है जिसके कारण परिवादी को आर्थिक, मानसिक एवं

शारीरिक क्षति उत्पन्न हुई जिसके कारण वाद व्यय शुल्क उठाना पड़ा है तथा आवागमन करने में व्यर्थ में हानि उठानी पड़ी है। अतः परिवादी की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से 8,00,000 /— (आठ लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में प्रतिउत्तरदाता से परिवादी को दिलाया जाना पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

8— अतः परिणामस्वरूप परिवादी का परिवाद पत्र स्वीकार कर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निदेशक, रंजीत कुमार झा को आदेशित किया जाता है कि 8,00,000 /— (आठ लाख) रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि परिवादी को इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि भुगतान न किये जाने पर परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

तदनुसार, परिवाद पत्र निष्पादित किया गया।

ह0 /—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना