# 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/सी0सी0/539/2023**
**रेरा/ए0ओ0/69/2023**

**श्रीमती विद्या सहाय ——— ——— परिवादिनी**

**बनाम**

**मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्राइवेट लिमिटेड ——— प्रतिउत्तरदाता**

**परियोजना : ''उर्मिला वाटिका''**

**आदेश**

**27–05–.2024**

**1–** यह परिवाद.पत्र परिवादिनी, श्रीमती विद्या सहाय ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, श्री रंजीत कुमार झा के विरुद्ध भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत बिक्रय करार की शर्त्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

**2–** परिवादिनी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादिनी ने मेसर्स गृह वाटिका होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''उर्मिला वाटिका''** के द्वितीय तल पर 685 वर्गफीट क्षेत्रफल का फ्लैट नं0–205, एक कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल 13,25,000/– रुपया में दिनांक 31–07–2014 में बुकिंग कराई थी, परिवादिनी ने जिसके विरुद्ध कुल 8,00,000/– (आठ लाख) रुपये का भुगतान विभिन्न तिथियों में चेकों के माध्यम से किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 31–07–2014 को बिक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसमें प्रतिउत्तरदाता ने निर्माण कार्य पूर्ण कर फ्लैट का कब्जा मार्च, 2017 तक देने का समय नियत किया था किन्तु प्रस्तावित फ्लैट का निर्माण कार्य नियत अवधि में नहीं किया गया तब परेशान होकर परिवादिनी ने दिनांक 10–05–2022, 02–07–2022 एवं 19–07–2022 को पत्रों के माध्यम से प्रतिउत्तरदाता को अपना बुकिंग निरस्त कर जमा मूलधन ब्याज सहित वापस करने हेतु पत्र निर्गत किया जिसके प्रतिउत्तर में प्रतिउत्तरदाता द्वारा शीघ्र जमा राशि वापस करने का आश्वासन दिया गया किन्तु इसके बावजूद भी जब धनराशि ब्याज सहित वपास नहीं की गई, तत्पश्चात परिवादिनी ने रेरा/सी0सी0/539/2022, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद पत्र दाखिल किया। भू– सम्पदा विनियामक प्राधिकरण बिहार, पटना द्वारा दिनांक 22–09–2023 को प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी का जमा मूलधन, ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त

आदेश का अनुपालन नहीं किया। परिवावादिनी ने प्रस्तुत परिवाद पत्र में प्रतिउत्तरदाता से बिक्रय करार विलेख में उल्लिखित शर्त्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया है।

3—उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु, ई—मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी स्वयं उपस्थित हुई किन्तु प्रतिउत्तरदाता, न तो स्वयं, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्तता ही उपस्थित हुए। न, ही उनकी ओर से कोई प्रतिउत्तर—पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में, प्रस्तुत वाद में, एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादिनी की ओर से अभिलेख पर विक्रय करार अभिलेख दिनांक 31—07—2014, प्रतिउत्तरदाता को निर्गत चेकों की प्रति की छाया प्रति, गृह वाटिका होम्स प्र0 लि0 के द्वारा भुगतान प्राप्त कर निर्गत के0वाई0सी0, परिवादिनी द्वारा प्रतिउत्तरदाता को निर्गत भुगतान वापसी के पत्रों की प्रतियाँ तथा प्रतिउत्तरदाता द्वारा प्रतिउत्तर—पत्र जिसमें धनराशि वापसी का आश्वासन एवं रेरा/सी0सी0/539/2022 में दिनांक 22—09—2023 को पारित आदेश की सत्यापित प्रति की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है।

5— परिवादिनी को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादिनी के परिवाद—पत्र के समर्थन में दाखिल दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। दस्तावजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना **''उर्मिला वाटिका''** में एक फ्लैट 685 वर्गफीट का दिनांक 31—07—2014 को कुल अंकन 13,25,000/— रुपया प्रतिफल में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध 8,00,000/— (आठ लाख) रुपया का भुगतान चेकों के माध्यम से किया। प्रतिउत्तरदाता ने 31—07—2014 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया तथा फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा मार्च, 2017 तक दे देना था किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया। तत्पश्चता् परिवादिनी ने दिनांक 10—05—2022 को बुकिंग निरस्त कर अपनी जमा रकम ब्याज सहित वापस करने हेतु पत्र निर्गत किया तथा प्रतिउत्तरदाता ने भी शीघ्र रकम वापस करने का आश्वासन दिया किन्तु रकम वापस नहीं किया तब परिवादिनी ने रेरा/सी0सी0/539/2022 को भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना मे परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमे भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 22—09—2023 को प्रतिउत्तरदाता को, परिवादनी की रकम ब्याज सहित वापस करने का आदेश किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आज तक उक्त आदेश का पालन नहीं किया। जिससे स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा परिवादिनी से प्राप्त रकम 8,00,000/— (आठ लाख) रुपया का स्वंय के कार्यों में दिनांक 31—07—2014 से दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है तथा परिवादिनी को सदोष हानि कारित की जा रही है जिससे परिवादिनी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक हानि उठानी पड़ रही है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू—संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत विधिक रुप से

प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी है तथा परिवादिनी, प्रतिउत्तरदाता से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी है। अतः परिवादिनी का वाद पोषणीय है

**( i) अब मुख्य विचारणीय बिंदु यह है कि परिवादिनी संप्रवर्तक से कितनी धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में प्राप्त करने की अधिकारी है?**

6– अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट रुप से प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी से प्राप्त 8,00,000/– रुपया धनराशि का दिनांक 31–07–2014 से स्वयं के कार्यों मे दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादिनी को करीब 10 वर्षों से सदोष हानि कारित कर रही है जिससे परिवादिनी को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना कारित हो रही है तथा वाद व्यय शुल्क एवं वाद दाखिल करने एवं आवागमन के कारण शारीरिक प्रताड़ना उठानी पड़ी है। इन सभी तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए, मेंरे विचार से परिवादिनी को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से 8,00,000/– (आठ लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं 50,000/– (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क धनराशि के रुप में दिलया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

**<u>आदेश</u>**

7– अतः परिणमस्वरुप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 8,00,000/– (आठ लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में तथा 50,000/– (पचास हजार) रुपया धनराशि, वाद व्यय शुल्क के रुप में, कुल धनराशि अंकन 8,50,000/– (आठ लाख पचास हजार) रुपया परिवादिनी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान नहीं करने पर, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

ह0/–

**न्याय निर्णायक अधिकारी**
**भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण**
**बिहार, पटना**