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 संख्याः रेरा/सी0सी0/100/2024
रेरा/ए0ओ0/18/2024

हित नारायण प्रसाद ——— —— —— परिवादी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राईवेट लिमिटेड ———–प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: "अग्रणी डेफोडिल्स सिटी "

आदेश

12-08-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादी, हित नारायण प्रसाद ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादी हित नारायण प्रसाद ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **"अग्रणी डेफोडिल्स सिटी"** में एक फ्लैट नं0– 408, ब्लौक– 'एफ0' में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध विभिन्न चेकों के माध्यम से अंकन– 4,50,000/– रुपया का भुगतान किया। कम्पनी प्रबन्धक के द्वारा कहा गया था कि दो–तीन माह में स्वीकृति मिलने पर परियोजना प्रारम्भ हो जायेगी, किन्तु भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के द्वारा परियोजना को स्वीकृति नहीं मिलने के कारण, परिवादी ने अपनी बुकिंग दिनांक 22–11–2019 को निरस्त कर दिया। परिवादी को कम्पनी के द्वारा 2–3 माह में उसके द्वारा भुगतान की गई धनराशि वापस करने का आश्वासन दिया गया। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी को अंकन 99,000/– रुपया के तीन चेक विभिन्न तिथियों का निर्गत किये किन्तु तीनों चेक डिसऔनर हो गये। तत्पश्चात प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा रकम वापस नहीं करने के कारण परिवादी ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/83/2021 दाखिल किया जिसमें दिनांक 05–02–2024 को प्राधिकरण द्वारा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी की मूल धनराशि ब्याज सहित 60 दिनों में वापस करने का आदेश दिया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उस आदेश का आजतक अनुपालन नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने प्रस्तुत वाद में प्रतिपूर्ति का दावा किया है।

3—उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई—मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न तो स्वयं, न प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता उपस्थित हुए, न, ही प्रतिउत्तर—पत्र दाखिल किया गया, ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकवपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादी ने परिवाद—पत्र के समर्थन में, बुकिंग निरस्त करने हेतु पत्र, प्रतिउत्तरदाता से प्राप्त तीन चेक एवं डिसऔनर पत्र तथा रेरा0/सी0सी0/83/2021 में दिनांक 05—02—2024 को पारित आदेश की छाया प्रतिलिपियाँ दाखिल किया है।

5— परिवादी पक्ष को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना ''**डेफोडिल्स सिटी**'' में एक फ्लैट नं0— 408, ब्लौक— एफ0 में दिनांक 31—12—2018 को बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध अंकन 4,50,000/— रुपया का चेक से भुगतान किया। तत्पश्चात प्रस्तावित परियोजना को भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की स्वीकृति न मिलने पर, परिवादी ने बुकिंग निरस्त करने हेतु दिनांक 22—11—2019 को पत्र निर्गत कर, रकम की वापसी का अनुरोध किया। प्रतिउत्तरदाता ने जिसके भुगतान हेतु परिवादी को 99,000/— रुपया के तीन चेक भिन्न—भिन्न तिथियो के निर्गत किया जो डिसऔनर हो गये। तत्पश्चात परिवादी ने भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा0/सी0सी0/83/2021 परिवाद वाद दाखिल किया जिसमें भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण ने दिनांक 05—02—2024 को ब्याज सहित रकम वापस करने का प्रतिउत्तरदाता को आदेश दिया किन्तु उसका भी अभी तक अनुपालन नहीं किया। प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी से प्राप्त रकम 4,50,000/— रुपया का दिनांक 31—12—2018 से प्राप्त कर, स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को हानि कारित की जा रही है। प्रतिउत्तरदाता उक्त कृत्य के लिए भू—सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत परिवादी की हानि को प्रतिपूर्ति करने हेतु उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्य से प्रमाणित है कि प्रतिउत्तरदाता दिनांक 31—12—2018 से 4,50,000/— रुपया का भुगतान प्राप्त कर स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ प्राप्त कर रहा है जिससे परिवादी को करीब 5 वर्ष से अधिक अवधि से मानसिक, आर्थिक एवं शारीरिक प्रताड़ना उठानी पड़ रही है जिससे परिवादी को अत्यधिक क्षति हो रही है, मेरे विचार से परिवादी की परिस्थिति तथा आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक प्रताड़ना को दृष्टिगत रखते हुए **5,00,000/— (पाँच लाख**) रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि दिलया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

6— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि **5,00,000/— (पाँच लाख)** रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में, परिवादी को, इस आदेश की तिथि से 60 दिनों के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि मे उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होंगा ।

तद्नुसार परिवादी का परिवाद—पत्र स्वीकृत कर, निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना