



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: रेरा/सी0सी0/330/2023
रेरा/ए0ओ0/38/2023

श्रीमती उमा शर्मा एवं बिजेन्द्र शर्मा _____ _____ परिवादीगण
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राईवेट लिमिटेड _____ प्रतिउत्तरदाता

परियोजना:: "अग्रणी डेफोडिल्स सिटी"

आदेश

21-05-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादीगण 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- परिवादीगण का संक्षिप्त कथन है कि परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "अग्रणी डेफोडिल्स सिटी" के ब्लॉक 'बी0' में 1450 वर्गफीट क्षेत्रफल का, फ्लैट नं0-303, तृतीय तल पर, वर्ष 2015 में उमा शर्मा एवं बिजेन्द्र शर्मा के नाम से कुल प्रतिफल मूल्य- 22,77,000/- रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध दिनांक 09-11-2015 को चेक नं0-004945, अंकन 2,00,000/-, चेक नं0-008145 दिनांक 27-11-2015 अंकन 3,00,000/-, 0575119, अंकन- 2,50,000/- दिनांक 19-01-2016, नेफ्ट-यू0बी0आई0एन0-यू0टी0आर0 नं0-यू0बी0आई0एन0एच0-1640171672 अंकन-2,50,000/-, कुल अंकन 10,00,000/- रुपये का भुगतान किया जिसका प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने प्राप्ति रसीदें निर्गत की। फ्लैट का कब्जा नियत अवधि में सुपुर्द करने का आश्वासन दिया, किन्तु नियत अवधि में फ्लैट का कब्जा प्रतिउत्तरदाता ने नहीं सौंपा, न ही संप्रवर्तक ही मिले। परिवादीगण ने उनसे मिलने का अनेको बार प्रयास किया किन्तु वे नहीं मिले। अन्त में परेशान होकर परिवादीगण ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/575/2021/रेरा0/ए0ओ0/216/2021 मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु दाखिल किया जिसमें दिनांक 28-02-2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को, परिवादीगण का रकम ब्याज सहित मूलधन के साथ 60 दिनां के अन्दर वापस करने का आदेश पारित किया गया, किन्तु,

प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात परिवादीगण ने प्रस्तुत वाद प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया।

3—उभयपक्षों को उपस्थिति के लिए नोटिस निर्गत किया गया तथा पंजीकृत ई—मेल के माध्यम से सूचना निर्गत की गई। परिवादीगण की ओर से परिवादी संख्या—2, श्री बिजेन्द्र शर्मा उपस्थित हुए किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न तो निदेशक, न ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता उपस्थित हुए, न ही प्रतिउत्तर—पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादीगण की ओर से परिवाद—पत्र के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में प्रतिउत्तरदाता अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा० लि० के द्वारा भुगतान प्राप्त करने की रसीदें एवं परिवाद वाद संख्या रेरा०/सी०सी/575/2021/रेरा०/सी०सी०/216/2021 में दिनांक 28-02-2023 को पारित आदेश की सत्यापित प्रति की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5— परिवादी की ओर से सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादीगण के नाम से परियोजना “डेफोडिल्स सिटी” के ब्लॉक ‘बी०’ के तृतीय तल पर, 1450 वर्गफीट का, प्लैट नं०—303 (दक्षिण—पूर्व रुख का), प्रतिफल मूल्य— 22,77,000/— रुपया में बुकिंग कराया गया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के प्राधिकृत हस्ताक्षरी एवं क्रेता बिजेन्द्र शर्मा के हस्ताक्षरों से रसीद नं०—138 निर्गत की गई, जिसे प्रमाण के रूप में प्रस्तुत किया गया। इसके अतिरिक्त विभिन्न तिथियों में परिवादीगण से चेकों के माध्यम से प्राप्त कुल धनराशि—10,00,000/— रुपये की कम्पनी के प्रारूप रसीदें प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से निर्गत की गई, इन्हे भी प्रामाणस्वरूप अभिलेख पर प्रस्तुत किया गया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादीगण से कुल धनराशि—10,00,000/— रुपया का भुगतान दिनांक 09-11-2015 से दिनांक 19-01-2016 की अवधि तक 50 प्रतिशत धनराशि प्राप्त कर ली थी, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने न तो विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया, न ही परिवादीगण को नियत अवधि में प्लैट का कब्जा सौंपा, न ही उसके द्वारा जमा की गई धनराशि ब्याज सहित वापस ही की जिससे स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने भू—सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 13 का सर्वप्रथम उल्लंघन किया है। धारा— 13 में स्पष्ट है कि “संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम धनराशि भवन की लागत के 10 प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय में नहीं ली जा सकेगी तथा विक्रय करार में भवन का कब्जा सौंपे जाने की तारीख एवं व्यतिक्रम की दशा में आवंटी को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियां विनिर्दिष्ट की जायेगी”, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी इन उपबन्धों का अनुपालन नहीं किया। स्पष्टरूप से धारा 13 के प्रावधानों का उल्लंघन किया है। प्रतिउत्तरदाता ने नियत अवधि तक कब्जा नहीं सौंपा न ही परिवादीगण का धनराशि ब्याज सहित वापस

ही की है जबकि इस संदर्भ में परिवाद वाद संख्या— रेरा0/सी0सी0/575/2021/ रेरा0/ए0ओ0/216/2021 में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28-02-2023 को, प्रतिउत्तरदाता को आदेशित किया गया था। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादीगण से प्राप्त धनराशि 10,00,000/- रुपये का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादीगण को सदोष हानि कारित की है जिससे परिवादीगण को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति हुई है जिसकी भरपाई करने के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा (18) के अन्तर्गत पूर्ण रूप से उत्तरदायी है। परिवादीगण ने अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों से परिवाद-पत्र में अंकित तथ्यों की पूर्णरूपेण सम्पुष्टि की है। अतः परिवादीगण का वाद पोषणीय है।

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

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के प्रमाण से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादीगण से दिनांक 09-11-2015 से दिनांक 19-01-2016 की अवधि तक 10,00,000/- रुपया की धनराशि को प्राप्त कर, करीब आठ वर्षों से अधिक अवधि से, स्वयं के कार्य में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर रहा है जिससे परिवादीगण को सदोष आर्थिक हानी हो रही है इसके अतिरिक्त वाद व्यय एवं आवागमन के कारण मानसिक एवं शारीरिक क्षति कारित हुई है। अतः इन सब तथ्यों एवं परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से, परिवादीगण को कुल 8,00,000/- (आठ लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 8,00,000/- (आठ लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में परिवादीगण 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, परिवादीगण विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने के अधिकारी होंगे।

अतः परिवादीगण का परिवाद-पत्र स्वीकृत कर, तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना