.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 रेरा0/सी0सी0/337/2023
रेरा0/ए0ओ0/40/2023

मीनू वर्मा --- ---- --- ----परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड --- ---- ---- प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः ''पावर ग्रिड नगर'

आदेश

13-12-2024 1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी, मीनू वर्मा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू–संपदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति धनराशि हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादिनी, मीनू वर्मा ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''पावर ग्रिड नगर''** में कौमर्शियल शौप नं0–जी0–.11, ब्लौक– 3, सुपर बिल्ट अप क्षेत्रफल 254 वर्गफीट, कार्पेट क्षेत्रफल– 169 वर्गफीट, पावर ग्रिड नगर, सरारी, दानापुर में एक दुकान प्रतिफल मूल्य कुल 1,50,000/– रुपया में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध कैनरा बैंक का चेक नं0– 168693 के द्वारा अंकन 1,50,000/– रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 16–05–2016 को बुकिंग पंजीकृत कर मनी रसीद निर्गत किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया। परिवादिनी ने निराश होकर दिनांक 04–05–2018 को ई–मेल के माध्यम से बुकिंग निरस्त कर अपना मूलधन मय ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया। अनेक बार अनुरोध करने पर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने 1,00,000/– (एक लाख) रुपया ब्याज के मद में नेफ्ट (NEFT) के माध्यम से परिवादिनी के खाता में भुगतान किया, किन्तु मूलधन एवं शेष ब्याज धनरशि 1,88,660/– रुपया का आजतक भुगतान नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता से 70,000/– रुपया वाद व्यय धनराशि तथा 3,50,000/– रुपया मानसिक तथा आर्थिक प्रतिपूर्ति धनरशि दिलाये जाने हेतु दावा किया है।

3– परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत मनी रसीद, दिनांक 16–05–2016 की छाया प्रति (एनेक्सचर– 1) तथा ई–मेल दिनांक 04–05–2019 की छाया प्रति (एनेक्सचर–2) दाखिल की है।

4–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री बीरेन्द्र कुमार झा उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न, तो स्वयं, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए और न, ही उनकी ओर से प्रतिवाद–पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5– परिवादिनी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादिनी के दस्तावेजी साक्ष्यों का विशद् विवेचन किया जिससे स्पष्ट होता है कि परिवादिनी ने दिनांक 16–05–2016 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को अंकन 1,50,000/– रुपया का भुगतान चेक के माध्यम से कौमर्शियल शौप हेतु किया। प्रतिउत्तरदाता ने मनी रसीद निर्गत किया, किन्तु निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया। अन्त में परिवादिनी ने परेशान होकर अपने मूलधन राशि ब्याज सहित प्रतिउत्तरदाता से माँग की जिसके संदर्भ में एनेक्सचर –1 एवं 2 दाखिल किया। प्रतिउत्तरदाता ने मात्र अंकन 1,00,000/– रुपया का परिवादिनी को नेफ्ट (NEFT) के माध्यम से भुगतान वापस किया, किन्तु अन्य शेष धनराशि एवं ब्याज को भुगतान नहीं किया। परिवादिनी मानसिक एवं आर्थिक क्षति हेतु 3,50,000/– रुपया तथा वाद व्यय शुल्क हेतु 70,000/– रुपया की माँग की है। अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने नियत अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा परिवादिनी को सुपुर्द नहीं किया। परिवादिनी ने परेशान होकर मूलधन ब्याज सहित वापस करने की प्रतिउत्तरदाता से माँग की, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी मूलधन की पूर्ण धनराशि एवं ब्याज का पूर्ण भुगतान नहीं किया जिससे परिवादिनी को मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना उठानी पड़ी तथा वाद व्यय में अत्यधिक खर्च उठाना पड़ा है। अतः मेंरे विचार से परिवादिनी को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से भू सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18 के अन्तर्गत प्रतिउत्तरदाता से मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना हेतु 2,00,000/– (दो लाख) रुपया तथा वाद व्यय शुल्क हेतु 25,000/– (पच्चीस हजार) रुपया, कुल 2,25,000/– (दो लाख पच्चीस हजार) रुपया प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलाया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

<u>आदेश</u>

6– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **2,00,000/– (दो लाख) रुपया** की धनराशि प्रतिपूर्ति हेतु तथा **25,000/– (पच्चीस हजारा)** रुपया वाद व्यय शुल्क हेतु, कुल 02**,25,000/– (दो लाख पच्चीस हजार)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि,

परिवादिनी 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, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

तद्नुसार परिवादिनी का परिवाद–पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/–
न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना