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/सी0सी0/390/2023
रेरा/ए0ओ0/49/2023

सुरेश्वर प्रसाद श्रीवास्तव ––– ––– ––– परिवादी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड –– ––– प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: ''आइ0ओ0बी0 नगर ''
————————

<u>आदेश</u>

21–03–2024 1– यह परिवाद पत्र परिवादी, सुरश्वर प्रसाद श्रीवास्तव ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, 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 है कि उसने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''आइ0ओ0बी0 नगर''** मे एक फ्लैट, कुल प्रतिफल मूल्य अंकन 18,55,620/– रुपया में सन् 2014 में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध अंकन 16,49,440/– रुपया का भुगतान प्रतिउत्तरदाता को किया। प्रतिउत्तरदाता ने भुगतान का रसीद निर्गत किया। तत्पश्चात दिनांक 19–08–2014 को एम0ओ0यू0 का निष्पादन किया। जब परियोजना स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ, तब परिवादी ने बुकिंग दिनांक 09–08–2018 को निरस्त कर दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी द्वारा भुगतान किया हुआ रकम अभीतक वापस नहीं किया तत्पश्चात् परिवादी ब्याज सहित रकम वापसी हेतु भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा/सी0सी/645/2021 परिवाद पत्र दाखिल किया। दिनांक 10–06–2022 के आदेश के अनुसार, प्राधिकरण ने प्रतिउत्तरदाता को परिवादी का ब्याज सहित मूलधन अंकन 16,49,440/– रुपया 60 दिनों के अन्दर भुगतान करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का आज तक अनुपालन नहीं किया। परिवादी ने प्रस्तुत वाद प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया है।

3—उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री शरद शेखर उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न तो उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए, न, ही प्रतिउत्तर पत्र ही दाखिल किया गया।, ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही प्रारम्भ की गई।

4— परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर परिवादी की ओर से परिवाद पत्र के समर्थन में एक मात्र भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के द्वारा पारित आदेश दिनांक 10—06—2022 की सत्यापित प्रतिलिपि दाखिल की गई है जिसमें अन्तर्निहित है कि परिवादी ने एमवओवयू0, बुकिंग निरस्त्रीकरण आवेदन तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा अंकन 16,49,440/— रुपया के भुगतान प्राप्त करने की रसीदे दाखिल की गई थी। अतः परिवादी के परिवाद पत्र के तथ्यों की दिनिांक 10—06—2022 के प्राधिकरण के आदेश से सम्पुष्टि होती है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी से अंकन 16,49,440/— रुपया सन् 2014 में प्राप्त कर, परियोजना का कार्य प्रारम्भ नहीं किया जिस कारण परिवादी को अपना बुकिंग निरस्त कराना पड़ा तथा परिवादी की धनराशि को आजतक वापस नहीं किया जिससे स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी से प्राप्त रकम का दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को सदोष हानि कारित की है। प्रतिउत्तरदाता का कृत्य एवं आचरण दोषपूर्ण होने की सम्पुष्टि होती है जिसके लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, परिवादी को प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी एम0ओ0यू0 की शर्त्तों का उल्लंघन करने के कारण भू—सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति करने के लिए बाध्य है तथा परिवादी विधिक रुप से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी 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?

5— अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी सन् 2014 से अबतक परिवादी से प्राप्त धनराशि अंकन 16,49,440/— रुपया का करीब 9 वर्षों से अधिक अवधि तक स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर दीर्घ अवधि तक परिवादी को सदोष हानि कारित की है जिसके कारण परिवादी को आर्थिक, शारीरिक एवं मानसिक प्रताड़ना के अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क वहन करना पड़ा है। अतः इन सभी तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादी को 8,00,000/— (आठ लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क की प्रतिपूर्ति हेतु 50,000/— (पचास हजार) रुपया की धनराशि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यासंगत प्रतीत होता है

आदेश

6— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 8,00,000/— (आठ लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 50,000/— (पचास हजार) रुपया की धनराशि वाद व्यय शुल्क के रुप मे, कुल 8,,50,,000/— (आठः लाख पचास हजार) रुपया धनराशि, परिवादी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि 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 होगा।

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

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना