



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/सी0सी0/465/2023

रेरा/ए0ओ0/60/2023

मो0 बदरुद्दीन एवं खालिद अनवर — — — परिवादीगण

बनाम

मेसर्स कौसमौस इंजिकौन प्राईवेट लिमिटेड — — — प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "ग्रीन सिटी ग्रेटर पटना "

आदेश

25-07-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादीगण, मा0 बदरुद्दीन एवं खालिद अनवर ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स कौसमौस इंजिकौन प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, फिरोज अहमद के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादीगण का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादी मो0 बदरुद्दीन ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स कौसमौस इंजिकौम प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "ग्रीन सिटी, ग्रेटर मनेर, पटना" स्थित प्लॉट नं0-ए0-27, 28, 29, 30, 31 एवं ए0- 60, 61, 62, 63, 64 कुल क्षेत्रफल 13,750 वर्गफीट 103/- रुपये प्रति वर्गफीट की दर से कुल प्रतिफल मूल्य अंकन- 14,16,200/- रुपया में अपने पुत्र खालिद अनवर के नाम से बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध परिवादी बदरुद्दीन ने दिनांक 08-12-2011 को चेक नं0-524029 अंकन 10,00,000/- (दस लाख) रुपया एवं दूसरा चेक नं0-524030 अंकन 4,00,000/- (चार लाख) रुपया का दिनांक 01-01-2012 के द्वारा कुल अंकन 14,00,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के निदेशक फिरोज अहमद ने दिनांक 08-02-2012 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आजतक परिवादी को प्लॉटों का कब्जा सुपुर्द नहीं किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परियोजना स्थल पर कोई विकास कार्य प्रारम्भ तक नहीं किया। परिवादी ने अनेको बार उनसे मिलने का प्रयास किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता नहीं मिले। अन्त में परिवादी ने निराश एवं परेशान होकर अपना मूलधन राशि ब्याज सहित वापसी हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा0/सी0सी0/1891/2020/रेरा0/ए0ओ0/666/2020 परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने परिवादी के पक्ष में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को मूलधन ब्याज सहित वापस करने का दिनांक

17-07-2023/21-08-2023 को आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी आजतक अनुपालन नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु यह प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

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

4- परिवादीगण ने अपने परिवाद-पत्र के समर्थन में, विक्रय करार विलेख, निर्गत चेको की छाया प्रति एवं रेरा0/सी0सी0/1891/2020/रेरा0/ए0ओ0/666/2020 में पारित आदेश दिनांक 17-07-2023/21-08-2023 की छाया प्रति दाखिल की है।

5- परिवादी पक्ष को सुना

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने दो चेको के माध्यम से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना 'ग्रीन सिटी' में कुल क्षेत्र 13,750 वर्गफीट में क्रमशः प्लॉट, कुल प्रतिफल -14,16,200/- रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने दो चेकों के माध्यम से अंकन 14,00,000/- रुपया का दिनांक 08-12-2011 से दिनांक 01-01-2012 की अवधि में भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 08-02-2012 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया किन्तु आजतक कथित प्लॉटों का कब्जा परिवादी को सुपुर्द नहीं किया जबकि विक्रय करार विलेख के अनुसार, एक वर्ष की अवधि में सुपुर्द किया जाना था। परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से सम्पर्क किया तो उसे टाल-मटोल करते रहें। अन्त में परिवादी ने निराश होकर विक्रय करार विलेख को निरस्त कर अपना मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु रेरा0/सी0सी0/1891/2020/रेरा0/ए0ओ0/666/2020 परिवाद पत्र भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 17-07-2023/21-08-2023 को परिवादी के पक्ष में मूलधन ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस करने का प्रतिउत्तरदाता को आदेश पारित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने प्रस्तुत वाद प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया। अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादी से दिनांक 01-01-2012 तक कुल अंकन- 14,00,000/- रुपया का भुगतान प्राप्त कर स्वयं अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है तथा परिवादी को सदोष हानि कारित की जा रही है तथा प्रतिउत्तरदाता ने विक्रय करार विलेख दिनांक 08-02-2012 का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है जिसके लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, परिवादी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए भू-सम्पदा

विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत स्पष्ट रूप से उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

6— अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से प्राप्त अंकन— 14,00,000/— रुपया दिनांक 01-01-2012 तक प्राप्त किया था। उक्त अंकन का करीब 12 वर्षों की अवधि से आजतक अपने कार्यों में दूरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है जिससे परिवादी को मानसिक एवं आर्थिक क्षति उठानी पड़ रही है जिसकी प्रतिपूर्ति करने के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी स्पष्ट रूप से उत्तरदायी है। अतः मेरे विचार से परिवादी को कारित मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना की क्षति की प्रतिपूर्ति के रूप में प्रतिउत्तरदाता से **12,00,000/—(बारह लाख)** रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में दिलाया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

7— अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन— 12,00,000/— (**बारह 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