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/सी0सी0/482/2023
रेरा/ए0ओ0/63/2023

सतीश कुमार सिन्हा ———— परिवादी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड ———— ————प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः "अग्रणी इम्पल्स एन्क्लेव"

आदेश

31–05–.2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादी, सतीश कुमार सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त कथन है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड की प्रस्तावित परियोजना **"अग्रणी इम्पल्स एनक्लेव"** के ब्लौक– 'ए0' में द्वितीय तल पर एक फ्लैट नं0–204, कुल प्रतिफल अंकन 19,58,710/– रुपया मे वर्ष 2013 में बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध आर0टी0जी0एस0 एवं चेक के माध्यम से कुल अंकन 17,52,500/– रुपया का भुगतान दिनांक 26–07–2013 से दिनांक 24–02–2014 तक किया जिसका प्रतिउत्तरदाता ने रुपया प्राप्ति का रसीद निर्गत किया तथा दिनांक 18–12–2013 को एम0ओ0यू0 निष्पादित किया जिसमें निर्माण कार्य 36 माह के अतिरिक्त 6 माह की अवधि में पूर्ण कर, कब्जा देने का समय सुनिश्चित किया, किन्तु सात वर्ष से अधिक की समयावधि बीत जाने पर भी प्रतिउत्तरदाता ने परियोजना को पूर्ण नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने परेशान होकर, प्रतिउत्तरदाता से ब्याज सहित अपनी जमा धनराशि वापस करने का अनुरोध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने कोई प्रतिउत्तर नहीं दिया, न, ही मिले। तत्पश्चात् परिवादी ने ब्याज सहित रकम वापसी हेतु भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या–रेरा0/सी0सी/1613/2020/रेरा0/ए0ओ0/545/2020 दाखिल किया जिसमें भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 19–01–2023 को प्रतिउत्तरदाता को ब्याज सहित रकम, परिवादी को

60 दिनों के अन्दर वापस करने का आदेश दिया। परिवादी ने प्रस्तुत वाद प्रतिउत्तरदाता के विरुद्ध प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया है। ,

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

4— परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत भुगतान प्राप्ति रसीदें, एम0ओ0यू0 की प्रति की छाया प्रति एवं रेरा0/सी0सी0/1613/22020/रेरा0/ए0ओ0/545/2020 में दिनांक 19—01—2023 को पारित आदेश की सत्यापित प्रतिलिपि दाखिल किया है।

5— परिवादी को सुना।

अभिलेख पर परिवादी के परिवाद—पत्र के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से प्रमाणित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता की प्रस्तावित परियोजना **''अग्रणी इम्पल्स एन्क्लेव''** के ब्लौक— 'ए0' के द्वितीय तल पर फ्लैट नं0—204 कुल अंकन— 19,58,710/— रुपया में वर्ष 2013 में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध अंकन— 17,52,500/— रुपया का भुगतान किया जिसके प्रमाणस्वरुप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा दिनांक 24—02—2024 को भुगतान प्राप्ति रसीद निर्गत की गई तथा एम0ओ0यू0 दिनांक 18—12—2013 को निष्पादित किया जिसमें निर्माण कार्य 36 माह के अतिरिक्त 6 माह की अवधि में पूर्ण कर फ्लैट का कब्जा सौंप देना सुनिश्चित किया, किन्तु उक्त प्रस्तावित परियोजना को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने सात वर्षों से अधिक की अवधि बीत जाने पर भी पूर्ण नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने परेशान होकर भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या— रेरा0/सी0सी0/1613/22020/रेरा0/ए0ओ0/545/2020 दाखिल कर मय ब्याज सहित अपनी रकम वापसी का अनुरोघ किया जिसमें भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 19—01—2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को, परिवादी को मय ब्याज सहित रकम 60 दिनां के अन्दर वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता के विरुद्ध एम0ओ0यू0 की शर्त्तों का उल्लंघन करने के आधार पर प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया जिसमें परिवादी का कथन है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी करीब दस वर्षों से अधिक अवधि से परिवादी की धनराशि प्राप्त कर स्वयं अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की जा रही है। प्रतिउत्तरदाता के उक्त कृत्य से परिवादी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति कारित हो रही है। परिवादी के कथनों में बल होने के

कारण स्वीकार करने योग्य है। परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों से परिवाद पत्र के तथ्यों की सम्पुष्टि होती है। प्रतिउत्तरदाता विक्रय करार की शर्त्तों के उल्लंघन के आधार पर भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत परिवादी को प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

6– अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से परिवादी के परिवाद–पत्र में अंकित तथ्यों की सम्पुष्टि होती है कि प्रतिउत्तरदाता ने, परिवादी से दिनांक 26–07–2013 से दिनांक 24–02–2014 की अवधि तक कुल 17,52,500/– रुपया की धनराशि को प्राप्त किया जिसका दुरुपयोग कर स्वयं के कार्यों में उपयोग कर स्वयं सदोष लाभ करीब दस वर्षों से अधिक अवधि से प्राप्त किया जा रहा है तथा परिवादी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति एवं प्रताड़ना की जा रही है। इन सभी तथ्यों एवं परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए मेंरे विचार से परिवादी को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से **18,00,000/– (अठारह लाख)** रुपया प्रतिपूति धनराशि दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

<u>आदेश</u>

7– अतः परिणामस्वरूप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार को आदेशित किया जाता है कि **18,00,000/– (अठारह लाख) रुपया** प्रतिपूर्ति धनराशि परिवादी को, इस आदेश की तिथि से 60 दिनों की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

परिवादी का परिवाद–पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार, निस्तारित किया गया।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना