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 रेरा / सी0सी0 / 50 / 2023
रेरा / ए0ओ0 / 03 / 2023

1– राज कुमारी देवी (मूल परिवादिनी)
2– रवीन्द्र कुमार अकेला (प्रतिस्थापित परिवादी) ––– परिवादी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राईवेट लिमिटेड –––– प्रतिउत्तरदाता

परियोजना:: ''एस0बी0आई नगर एवं पी0जी0 टाउन''

––––––––

आदेश

25-07-2024 1– यह परिवाद पत्र मूल परिवादिनी राज कुमारी देवी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग 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 हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादिनी राज कुमारी देवी प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 के दो भिन्न परियोजना मे क्रमशः **''एस0बी0आई0 नगर''** ब्लौक 'सी0' में एक फ्लैट नं0– 110 प्रथाम तल पर 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्रतिफल मूल्य अंकन– 12,43,500 /– रुपया में तथा दूसरा परियोजना ''पी0जी0टाउन'' ब्लौक 'बी0, फ्लैट नं0–304, तृतीय तल पर, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्रतिफल मूल्य अंकन– 12,54,000 /– रुपया में क्रमशः सन् 2016 एवं 2016–17 में बुकिंग करायी थी। परिवादिनी ने फ्लैट नं0–110 के विरुद्ध अंकन 8,60,000 /– (आठ लाख साठ हजार) रुपया और फ्लैट नं0– 304 के विरुद्ध 12,07,000 /– (बारह लाख सात हजार) रुपया का भुगतान किया। भवन का निर्माण कार्य 2018–19 में पूर्ण हो जाना था किन्तु निर्माण कार्य आजतक पूर्ण नहीं किया गया। परिवादिनी ने निराश होकर ब्याज सहित मूलधन की वापसी हेतु परिवाद वाद संख्या– रेरा0 / सी0सी0 / 876 / 2021 भू– सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 03–02–2023 को परिवादिनी का भुगतान किया मूलधन ब्याज सहित वापस करने का प्रतिउत्तरदाता को आदेश पारित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का आजतक अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया।

3—उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु ई—मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी एवं उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राकेश रौशन सिंह उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से कोई भी न तो वे स्वयं न, ही प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता उपस्थित हुए, न, ही प्रतिउत्तर—पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— कार्यवाही के दौरान परिवादिनी राज कुमारी देवी की मृत्यु हो जाने के कारण उनके दो पुत्रों के अनापत्ति पर उनके पति श्री रवीन्द्र कुमार अकेला को पक्षकार के रुप में प्रतिस्थापित किया गया।

5— परिवादी ने अपने परिवाद—पत्र के समर्थन में, भुगतान प्राप्त कर निर्गत रसीदों की छाया प्रतियाँ एवं रेरा0/सी0सी0/876/2021 में पारित आदेश दिनांक 03—02—2023 की छाया प्रति दाखिल की है।

6— परिवादी पक्ष को सुना

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने अपनी पत्नी राज कुमारी देवी के नाम से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के दो परियोजना क्रमशः ''एस0बी0आई0 नगर'' में फ्लैट नं0—110 तथा ''पी0जी0 टाउन'' में फ्लैट नं0— 304 क्रमशः कुल प्रतिफल मूल्य— 12,43,500/— एवं 12,54,000/— रुपया में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को क्रमशः 8,60,000/— एवं 12,07,000/— रुपये क्रमशः सन् 2016 एवं 2016—17 में भुगतान किया। उक्त भवनों का निर्माण कार्य 2018—2019 में पूर्ण हो जाना चाहिये था किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा आजतक उक्त दोनो फ्लैटों का कब्जा सुपुर्द नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने अपना मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु रेरा0/सी0सी0/876/2021 दाखिल किया। प्राधिकरण ने दिनांक 03—02—2023 को प्रतिउत्तरदाता को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस करने का आदेश पारित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आज तक उक्त आदेश का पालन नहीं किया। अतः प्रस्तुत साक्ष्यों से प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से सन् 2016—2017 में प्राप्त भुगतान क्रमशः अंकन 8,60,000/— एवं 12,07,000/— रुपया का करीब सात वर्ष से अधिक अवधि से अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक रुप से प्रताड़ित कर हानि कारित कर रहे है। अतः प्रतिउत्तरदाता उक्त कार्य के लिए दोषी है तथा भू—संपदा विनियामक एवं विकास अधिनियम की धारा 18(3) 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 संप्रवर्तक से कितनी धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में प्राप्त करने का अधिकारी है?

7— अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादी से प्राप्त कुल अंकन का करीब सात वर्षों से अधिक अवधि से अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं लाभ अर्जित किया जा रहा है जिससे परिवादी को आर्थिक प्रताड़ना के अतिरिक्त मानसिक एवं वाद व्यय में अतिरिक्त शुल्क वहन करना पड़ रहा है जिससे परिवादी को अत्यधिक क्षति उठानी पड़ रही है। अतः परिवादी की परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मेंरे विचार से परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना की प्रतिपूर्ति हेतु 15,00,000/— (पन्द्रह लाख) रुपया तथा वाद व्यय शुल्क के रुप में 50,000/— (पचास हजार) रुपया, कुल 15,50,000/— (पन्द्रह लाख पचास हजार) रुपया प्रतिपूर्ति के रुप में प्रतिउत्तरदाता से दिलाया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

8— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन— **15,00,000/— (पन्द्रह लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं 50,000/— (पचास हजार) रुपया, कुल **15,50,000/—(पन्द्रह लाख पचास हजार**) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि परिवादी 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, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

अतः परिवादीगण का परिवाद—पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना