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/सी0सी0/612/2021

श्रीमती नेहा ——— ——— ——— ——— परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राईवेट लिमिटेड ——— प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: "अग्रणी पी0जी0 टाउन "

आदेश

19-04-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी, श्रीमती नेहा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, आलोक कुमार के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्त्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त कथन है कि उसने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **"अग्रणी पी0जी0 टाउन"** के ब्लौक 'सी0' मे, फ्लैट नं0–202, द्वितीय तल पर 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का, कार पार्किंग के साथ सितम्बर, 2019 में, कुल प्रतिफल मूल्य 13,50,000/– रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध सितम्बर, 2019 से अक्टूबर, 2019 तक विभिन्न चेकों के माध्यम से अंकन 11,50,000/– रुपया का भुगतान किया जिसका प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 29–11–2019 को एम0ओ0यू0 निष्पादन किया। उक्त फ्लैट का निर्माण कार्य 2022 तक पूर्ण हो जाना था किन्तु प्रतिउत्तरदाता के द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया, न ही भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकरण कराया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने ब्याज सहित मूलधन वापसी हेतु भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा0/सी0सी0/298/2022 परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 24–08–2023/29–08–2023 के आदेशानुसार प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को, परिवादिनी को ब्याज सहित मूलधन 60 दिनां के अन्दर भुगतान करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक, उसका अनुपालन नहीं किया। परिवादिनी ने प्रस्तुत वाद, प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया।

3—उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, मो0 इश्तियाक हुसैन उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न तो निदेशक, न, ही 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— परिवादिनी की ओर से परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत भुगतान प्राप्त करने की रसीदें, एम0ओ0यू0 की छाया प्रति तथा भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना के आदेश दिनांक 24—08—2023/29—08—2023 की सत्यापित प्रतिलिपि दाखिल की है

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

अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से परिवदिनी के परिवाद में अंकित तथ्यों की संपुष्टि होती है कि परिवादिनी ने सितम्बर, 2019 में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को प्रस्तावित परियोजना **''अग्रणी पी0जी0 टाउन**'' के ब्लौक 'सी0' में एक फ्लैट नं0 202, द्वितीय तल पर, 1000 वर्गफीट क्षेत्रफल का, एक कार पार्किंग सहित प्रतिफल अंकन 13,50,000/— रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादिनी ने सितम्बर, 2019 से अक्टूबर, 2019 के बीच विभिन्न चेकों के माध्यम से 11,50,000/— रुपया का भुगतान किया जिसका प्रतिउत्तरदाता ने एम0ओ0यू0 निष्पादित किया। उक्त फ्लैट का कार्य 2022 में पूर्ण हो जाना था किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने ब्याज सहित मूलधन वापसी की प्रतिउत्तरदाता से माँग की, भुगतान नहीं करने पर, भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को, परिवादिनी का ब्याज सहित मूलधन वापस करने का आदेश दिया किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा आजतक उसका भी अनुपालन नहीं किया गया जिससे स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से सितम्बर/अक्टूबर, 2019 में प्राप्त अंकन—11,50,000/— रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने एम0ओ0यू9 की शर्त्तों का स्पष्ट रुप से उल्लंघन किया है। प्रतिउत्तरदाता का आचरण एवं कृत्य भू—संपदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(1) के अन्तर्गत दोषपूर्ण है जिसके लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, परिवादिनी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने की विधिक रुप से अधिकारी है। अतः परिवादिनी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

(i) अब मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि परिवादिनी संप्रवर्तक से कितनी धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में प्राप्त करने की अधिकारी है?

6— अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से सितम्बर/अक्टूबर, 2019 के बीच प्राप्त धनराशि 11,50,000/— रुपया का करीब—करीब चार वर्षों से अधिक अवधि से स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है तथा उसें आर्थिक, शारीरिक एवं मानसिक प्रताड़ना कर क्षति कारित की है जिसके कारण उसे अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क वहन करना पड़ा है। अतः इन सभी तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादिनी को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से 4,00,000/— (चार लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं वाद व्यय शुल्क के रुप में 50,000/— (पचास हजार) रुपया की धनराशि दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यासंगत प्रतीत होता है

आदेश

7— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 4,00,000/— (चार लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 50,000/— (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रुप मे, कुल 4,,50,,000/— (चारः लाख पचास हजार) रुपया धनराशि, परिवादिनी 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, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

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

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना