



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: रेरा0/सी0सी0/65/2024
रेरा0/ए0ओ0/11/2024

नितेश कुमार ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "पी0जी0 टाउन"

आदेश

07-01-2025

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, नितेश कुमार द्वारा 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 धनराशि हेतु संस्थित किया गया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी, नितेश कुमार ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "पी0जी0 टाउन" में ब्लॉक-पी0जी0-1 के छठे तल पर प्लैट नं0- 604, क्षेत्रफल 1626 वर्गफीट का बुकिंग कराया। परिवादी ने दिनांक 27-02-2018 से दिनांक 10-10-2018 तक प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को कुल अंकन-19,51,000/- रुपया का भुगतान कर दिया। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 15-04-2019 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन कर दिया जिसमें 42 माह के साथ, 6 माह के कृपाकाल की अवधि तक प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर, कब्जा सुपुर्द करने का समय सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य सुनिश्चित अवधि में कार्य आरम्भ कर पूर्ण नहीं किया। परिवादी ने क्षुब्ध होकर अपने मूलधन को ब्याज सहित वापसी हेतु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से अनुरोध किया, नही वापस करने पर, परिवादी ने परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/1532/2020 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में दाखिल किया जिसमें दिनांक 12-04-2022/13-04-2022 को प्रतिउत्तरदाता को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया, किन्तु इसके बावजूद भी प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के आदेश का अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत परिवाद-पत्र संस्थित किया।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत मनी रसीद, दिनांक 15-04-2019 को कम्पनी के द्वारा निष्पादित एम0ओ0यू0 विलेख की छाया प्रति अभिलेख पर दाखिल की है।

4-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से कोई भी व्यक्ति उपस्थित नहीं हुए, न, ही प्रतिवाद-पत्र ही अभिलेख पर दाखिल किया। ऐसी स्थिति में, प्रस्तुत परिवाद पत्र में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी पक्ष को सुना।

अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि परिवादी ने पी0 जी0 टाउन परियोजना में फ्लैट नं0-604 के विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को दिनांक 27-02-2018 से दिनांक 10-10-2018 की अवधि तक कुल अंकन 19,51,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निष्पादित दिनांक 15-04-2019 के विलेख के अनुसार 42 माह के अतिरिक्त छः माह के कृपाकाल की अवधि पूर्ण होने तक निर्माण कार्य पूर्ण कर, फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कर दिया जाना चाहिये था अर्थात् दिनांक 10-10-2023 तक फ्लैट का कब्जा सुपुर्द किया जाना था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत उपबंधित समय सीमा में कब्जा सुपुर्द करने में स्पष्ट रूप से असफल रही है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने कृत्य के लिए परिवादी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है।

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रमाणित है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से दिनांक 27-02-2018 से दिनांक 10-10-2018 की अवधि में कुल अंकन 19,51,000/- रुपया प्राप्त कर स्वयं अपने व्यक्तितगत कार्यों में उपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की है तथा इसके अतिरिक्त प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के द्वारा पारित आदेश दिनांक 12-04-2022/13-04-2022 का सम्मान कर अनुपालन भी नहीं किया है। परिवादी को मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना सन् 2018 से आजतक, करीब पाँच वर्षों से अधिक समय से कारित की जा रही है। अतः प्रतिउत्तरदाता के कृत्य एवं भुगतान की अवधि को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से, परिवादी को आर्थिक, मानसिक प्रताड़ना की क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु अंकन

12,00,000 /- (बारह लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलाया जाना, युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 12,00,000 /- (बारह लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में परिवादी को 60 दिनों की अवधि के अन्तर्गत भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

अतः परिवादी का परिवाद-पत्र स्वीकृत कर, तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0 /-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना