



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/सी0सी0/93/2021
रेरा/ए0ओ0/59/2021

बीना मोरे एवं अशोक कुमार मोरे ————— परिवादीगण
बनाम
मेसर्स निशा रियलटर्स प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "एरिशा होम्स "

आदेश

05-08-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादीगण, बीना मोरे एवं अशोक कुमार मोरे ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स निशा रियलटर्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री प्रभात कुमार वर्मा के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादीगण का संक्षिप्त कथन है कि परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स निशा रियलटर्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "एरिशा होम्स" मे 3-बी0एच0के0 प्लैट नं0- 204, क्षेत्रफल- 1280 वर्गफीट, कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल मूल्य 21,25,000/- रुपया में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध परिवादीगण ने अंकन 20,00,000 (बीस लाख) रुपया का भुगतान दिनांक 25-02-2013 से दिनांक 04-03-2013 तक विभिन्न प्रकार से भुगतान किया जिसका प्राप्ति रसीद निर्गत किया गया तथा दिनांक 25-03-2013 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया गया। प्रतिउत्तरदाता द्वारा बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य 6 माह के कृपाकाल की अवधि के अलावा 2 वर्ष 5 महीने में पूर्ण करनी थी किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने 8 वर्ष की अवधि बीत जाने पर भी निर्माण कार्य पूर्ण कर प्लैट का कब्जा परिवादीगण को नहीं सुपुर्द किया। परिवादीगण ने निराश होकर परिवाद वाद संख्या-रेरा0/सी0सी0/446/2022 प्लैट का कब्जा अथवा मूलधन ब्याज सहित वापस कराने हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में दाखिल किया। प्राधिकरण ने दिनांक 23-08-2023 को 20,00,000/- (बीस लाख) रुपया मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आज तक परिवादीगण का भुगतान नहीं किया। तत्पश्चात परिवादीगण ने प्रस्तुत वाद प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया है।

3- परिवादीगण ने परिवाद पत्र के समर्थन में विक्रय करार विलेख दिनांक 25-03-2013 की छाया प्रति तथा रेरा0/सी0सी0/446/2022 मं पारित आदेश दिनांक 23-08-2023 की छाया प्रति दाखिल किया है।

4-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादीगण की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, सुश्री कृति सुमन उपस्थित हुई, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न तो स्वयं उपस्थित हुए, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए और न, ही उनकी ओर से प्रतिउत्तर-पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट होता है कि परिवादीगण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना 'एरिशा होम्स' में 3-बी0एच0के0 प्लैट नं0-204, 1280 वर्गफीट क्षेत्रफल का, कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल 21,25,000/- रुपया अंकन में बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध परिवादीगण दिनांक 25-02-20213 से दिनांक 04-03-2013 तक विभिन्न तिथियों पर कुल 20,00,000/- (बीस लाख) रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 25-03-2013 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसके अनुसार, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को निर्माण कार्य 6 माह के कृपाकाल के अतिरिक्त 2 वर्ष 5 माह की अवधि में बहुमजिला इमारत का निर्माण कार्य पूर्ण कर, प्लैट का कब्जा सुपुर्द कर देना था किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने इतने वर्ष बीत जाने पर भी आजतक परिवादीगण को प्लैट का कब्जा नहीं सौंपा। ऐसी परिस्थिति में परेशान एवं निराश होकर परिवादीगण ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/446/2022 दाखिल किया जिसमे प्राधिकरण ने दिनांक 23-08-2023 को आदेश पारित कर मूल धनराशि ब्याज सहित वापस करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को आदेश दिया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 04-03-2013 तक परिवादीगण से अंकन 20,00,000/- (बीस लाख) रुपया प्राप्त कर अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ प्राप्त किया तथा परिवादीगण को सदोष हानि कारित की है जिससे परिवादीगण को आर्थिक एवं मानसिक हानि उठानी पड़ी है तथा वाद व्यय में अतिरिक्त धनराशि खर्च करनी पड़ी है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने कृत्य के लिए भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति करने हेतु उत्तरदायी है। अतः परिवादीगण का वाद पोषणीय है।

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

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 04-03-2013 से आजतक करीब 11 वर्षों से परिवादीगण से प्राप्त धनराशि 20,00,000/- (बीस लाख) रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादीगण को सदोष आर्थिक हानि पहुँचाई जा रही है तथा मानसिक रूप से प्रताड़ित किया जा रहा है तथा जिसके कारण परिवादीगण को वाद व्यय में अतिरिक्त भार वहन करना पड़ रहा है। अतः परिवादीगण की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हृष मेरे विचार से परिवादीगण को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से 25,00,000/- (पच्चीस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति के रूप में तथा वाद व्यय शुल्क धनराशि की प्रतिपूर्ति हेतु 50,000/- (पचास हजार) रुपया, कुल- 25,50,000/- (पच्चीस लाख पचास हजार) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 25,00,000/- (पच्चीस लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में तथा वाद व्यय शुल्क धनराशि की प्रतिपूर्ति के रूप में अंकन 50,000/- (पचास हजार), कुल 25,50,000/- (पच्चीस लाख पचास हजार) 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 परिणाम स्वरूप परिवादीगण का परिवाद-पत्र स्वीकृत कर, तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना