

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 संख्या: रेरा0/सी0सी0/93/2023
रेरा0/ए0ओ0/06/2023

श्रीमती उषा किरण सिन्हा ————— परिवादिनी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स रियल कन्सट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः “अग्रणी एन्जिल “

आदेश

30-04-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादिनी, श्रीमती उषा किरण सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादिनी का संक्षिप्त कथन है कि उसने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना “अग्रणी एन्जिल” में एक फ्लैट तृतीय तल पर 1030 वर्गफीट क्षेत्रफल का, ब्लॉक “सी0” में कुल प्रतिफल मूल्य- 17,50,000/- रुपया में दिनांक 30-07-2015 में बुकिंग करायी जिसके विरुद्ध परिवादिनी दिनांक 30-07-2015 एवं 31-07-2015 की अवधि में विभिन्न चेकों के माध्यम से कुल प्रतिफल धनराशि 17,50,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 01-09-2015 को एम0ओ0यू0 निष्पादित किया जिसमें परिवादिनी को पी0एम0सी0 द्वारा नक्शा स्वीकृति की अवधि से 36 माह की नियत अवधि के अतिरिक्त छः माह के कृपाकाल की अवधि में परियोजना का विकास कार्य पूर्ण कर कब्जा परिवादिनी को सौंप देने का उल्लेख किया (कंडिका-5), किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने परियोजना स्थल पर विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किया। परिवादिनी ने परेशान होकर दिनांक 27-08-2019 को प्रतिउत्तरदाता को पत्र निर्गत किया कि बुकिंग को निरस्त कर कुल धनराशि 17,50,000/- ब्याज सहित वापस करने का अनुरोध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उसका कोई प्रतिउत्तर नहीं दिया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने परिवाद वाद

संख्या-रेरा0/सीसी0/1095/2020, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना मे दाखिल किया जिसमे दिनांक 18-11-2021/23-11-2021 को प्राधिकरण द्वारा, प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी की मूलधन धनराशि- 17,50,000/- ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस करने का आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का पालन नहीं किया। तत्पश्चात परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत परिवाद-पत्र दाखिल किया।

3-उभयपक्षों की नोटिस एवं ई-मेल के माध्यम से उपस्थिति हेतु सूचित किया गया। परिवादिनी स्वयं एवं उनके प्रतिनिधि उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न, तो निदेशक, न ही प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए, न, ही प्रतिउत्तर-पत्र ही अभिलेख पर 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 रसीदें, दिनांक 01-09-2015 को निष्पादित एम0ओ0यू0 की छाया प्रति, दिनांक 27-08-2019 को बुकिंग निरस्त करने के आवेदन की छाया प्रति एवं रera0/सी0सी0/1095/2020 में दिनांक 18-11-2021/23-11-2021 को पारित आदेश की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5- परिवादिनी को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता की प्रस्तावित परियोजना "अग्रणी एन्जिल" में एक प्लैट ब्लॉक "सी0" के तृतीय तल पर 1030 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्रतिफल मूल्य 17,50,000/- में दिनांक 30-07-2015 को बुकिंग करायी। परिवादिनी ने दिनांक 30-07-2015 से 31-07-2015 तक कुल अंकन 17,50,000/- रुपया का चेकों के माध्यम से भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 01-09-2015 को एम0ओ0यू0 निष्पादित किया जिसकी कंडिका (5) में परियोजना को 36 माह के अतिरिक्त छः माह के कृपाकल की अवधि के अन्दर प्लैट का कब्जा सौंपने का उल्लेख किया किन्तु परियोजना का कार्य पूर्ण नहीं होने के कारण परिवादिनी ने दिनांक 27-08-2019 को बुकिंग निरस्त कर मूल धनराशि ब्याज सहित वापस करने की प्रतिउत्तरदाता से माँग की, किन्तु परिवादिनी की रकम वापस नहीं करने के कारण, परिवादिनी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/1095/2020 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 18-11-2021/23-11-2021 को आदेश पारित कर प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी की मूल धनराशि ब्याज सहित 60 दिनों में वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक आदेश का पालन नहीं किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 01-09-2015 को निष्पादित एम0ओ0यू0 की शर्तों का भी अनुपालन नही कर, स्पष्ट रुप से उल्लंघन किया है। परिवादिनी से प्राप्त रकम का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है। प्रतिउत्तरदाता अपने आचरण एवं कृत्य के आधार पर भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु उत्तरदायी है क्योंकि प्रतिउत्तरदाता कथित प्लैट का कब्जा नियत समय में सौंपने में असफल रहा जिस कारण परिवादिनी अपने को परियोजना से परित्याग कर मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आग्रह की। परिवादिनी ने इन सभी तथ्यों की दस्तावेजी साक्ष्यों से पूर्ण सम्पुटि होती है जिसके आधार पर प्रतिउत्तरदाता एम0ओ0यू0 की शर्तों का उल्लंघन करने के कारण भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016

की धारा 18(1) में परिवादिनी को प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी है तथा परिवादिनी भी विधिक रूप से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी है। अतः परिवादिनी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

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

6— अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से प्राप्त रकम— 17,50,000/— रुपया, दिनांक 30-07-2015 से स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ प्राप्त कर, परिवादिनी को करीब 8 वर्षों से सदोष हानि कारित की जा रही है जिससे परिवादिनी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति उठानी पड़ रही है। इसके अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क वहन करना पड़ा है। इन सभी तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए परिस्थितियों के परिप्रक्ष्य में, मेरे विचार से परिवादिनी को प्रतिपूर्ति हेतु **15,00,000/— (पन्द्रह लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं वाद व्यय शुल्क की प्रतिपूर्ति हेतु **50,000/— (पचास हजार)** रुपया प्रतिउत्तरदाता से दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यासंगत प्रतीत होता है

आदेश

7— अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि **15,00,000/— (पन्द्रह लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में तथा **50,000/— (पचास हजार)** रुपया वाद व्यय शुल्क, कुल **15,50,000/— (पन्द्रह लाख पचास हजार)** रुपया, धनराशि, परिवादिनी को, इस आदेश की तिथि से 60 दिनों की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

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

ह0/—

**न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना**