# .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 रेरा0/सी0सी0/259/2023
रेरा/ए0ओ0/23/2023

विभा रानी ––– –––– –––– ––––परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड ––प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः ''अग्रणी एस0बी0आई0 नगर ''

––––––––

आदेश

**26-09-2024** 1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी विभा रानी द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0, द्वारा निदेशकगण, श्री राणा रणवीर सिंह एवं श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति धनराशि हेतु संस्थित किया गया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादिनी विभा रानी ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना ''**एस0बी0आई0 नगर**'' में एक आवासीय डूप्लेक्स संख्या– 5, 1200 वर्गफीट भूमि में बना 1947 वर्गफीट क्षेत्रफल का, मौजा– धवलपुरा, थाना– बाईपास, थाना नं0– 21, जिला– पटना में अवस्थित, **कुल अंकन 28,00,000/– (अठाइस लाख) रुपया प्रतिफल में** दिनांक 15–12–2014 को बुकिंग करायी थी, जिसके विरुद्ध परिवादिनी ने दिनांक 15–12–2014 से दिनांक 03–10–2016 तक विभिन्न तिथियों पर चेक अथवा आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से कुल प्रतिफल मूल्य अंकन– 28,00,000/– रुपया का भुगतान किया। तत्पश्चात प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 11–10–2017 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया जिसके कंडिका (5) में 60 माह की अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित किया तथा प्रतिउत्तरदाता ने शीघ्र निर्माण कार्य प्रारम्भ करने का आश्वासन दिया, किन्तु परिवादिनी ने अनेकों बार परियोजना स्थल पर जाकर देखा कि, निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है। तत्पश्चात प्रतिउत्तरदाता के कार्यालय पर भी संपर्क किया, किन्तु कोई संतोषजनक उत्तर नहीं मिला। सन् 2019 तक कोई निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं होने के कारण परिवादिनी ने दिनांक 18–11–2019 को अपना बुकिंग निरस्त कर, ब्याज सहित मूलधन वापस करने का

आवेदन प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न, तो परियोजना का कार्य प्रारम्भ किया, न, ही परिवादिनी की रकम ही वापस किया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने परेशान एवं निराश होकर भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या–रेरा0/सी0सी0/1535/2020 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 06–04–2023 को परिवादिनी का मूल धनराशि ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त आदेश का भी आजतक अनुपालन नहीं किया। परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है जिसमें 10,00,000/– (दस लाख) रुपया मानसिक, आर्थिक क्षति, 3,00,000/– (तीन लाख) रुपया वाद व्यय शुल्क तथा 15,000/– रुपया प्रतिमाह मकान भाड़ा के रुप में प्रतिपूर्ति धनराशि प्रतिउत्तरदाता से दिलाये जाने की माँग की है।

3– परिवादिनी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत मनी रसीदें, एम0ओ0यू0 विलेख दिनांक 11–10–2017 की छाया प्रतियाँ एवं रेरा0/सी0सी0/1535/2020 में पारित आदेश दिनांक 06–04–2023 की छाया प्रति दाखिल की है।

**4–**उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई–मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री मनीष चन्द्र नारायण उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न तो निदेशक, 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– परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता को सुना।**

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन एवं परिशीलन करने से विदित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना **''एस0बी0आई0 नगर''** में एक डूप्लेक्स सं0– 5 दिनांक 15–12–2014 में कुल 28,00,000/– रुपया प्रतिफल मूल्य में बुकिंग करायी। परिवादिनी ने दिनांक 15–12–2014 से दिनांक 03–10–2016 तक कुल प्रतिफल मूल्य 28,00,000/– रुपया का प्रतिउत्तरदाता को भुगतान कर दिया जिसका दस्तातवेजी साक्ष्य मनी रसीद एवं एम0ओ0यू0 विलेख प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निष्पादित कर 60 माह की अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण करने का अभिवचन दिया, किन्तु जब प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया तब परिवादिनी ने दिनांक 18–11–2019 में प्रतिउत्तरदाता से बुकिंग निरस्त कर रकम ब्याज सहित वापस करने का आवेदन दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने न, तो निर्माण कार्य प्रारम्भ किया, न, ही रकम वापस किया। परिवादिनी ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/1535/2020 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 06–04–2023 को परिवादिनी की रकम, ब्याज सहित वापस करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी अनुपालन नहीं किया। अतः दस्तावेजी साक्ष्यो से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी एम0ओ0यू0 की कंडिका (5) का

स्पष्ट रुप से उल्लंघन कर निर्माण कार्य 60 माह में पूर्ण करने का वचन का अनुपालन नहीं किया है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपनी बाध्यताओं का अनुपालन करने में असफल रही है। इसके अतिरिक्त परिवादिनी से दिनांक 15–12–2014 से दिनांक 03–10–2016 की अवधि में प्राप्त रकम 28,00,000/– रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष आर्थिक लाभ अर्जित कर परिवादिनी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति कारित की जा रही है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी स्वयं के दुष्कृत्यों के लिए दोषी है तथा भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत परिवादिनी को कारित सदोष हानि की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादनी 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 के आधार पर स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा परिवादिनी से दिनांक 15–12–2014 से दिनांक 03–10–2016 की अवधि तक कुल प्राप्त धनराशि 28,00,000/– रुपये का आजतक अपने व्यक्तिगत कार्यों में दुरुपयोग कर सदोष आर्थिक लाभ अर्जित किया जा रहा है तथा लगभग आठ वर्षों से अधिक अवधि से परिवादिनी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति कारित की जा रही है जबकि परिवादिनी ने मात्र 10,00,000/– रुपया मानसिक तथा आर्थिक हानि, 3,00,000/– रुपया वाद व्यय शुल्क एवं 15,000/– रुपया प्रतिमाह मकान भाड़ा की माँग की है। मकान भाड़ा के संदर्भ में परिवादिनी की ओर से मकान भाड़ा का करार या रसीद या अन्य सुसंगत प्रमाण अभिलेख पर प्रस्तुत नही किया गया जिसकी सुसंगत साक्ष्य के अभाव में संपुष्टि नहीं होती है। आर्थिक एवं मानसिक हानि के संदर्भ में अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि परिवादिनी से प्राप्त धनराशि एवं प्रतिउत्तरदाता द्वारा उस धनराशि के दुरुपयोग की अवधि को दृष्टिगत रखते हुए परिवादिनी के द्वारा माँग की गई प्रतिपूर्ति अल्प प्रतीत हाती है तथा वाद व्यय शुल्क की धनराशि अधिक है। अतः प्रस्तुत वाद की परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादिनी को कारित अधिक हानि के एवज में **25,00,000/– (पच्चीस लाख)** रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में तथा वाद व्यय शुल्क की धनराशि की प्रतिपूर्ति हेतु **50,000/– (पचास हजार**) रुपया, कुल **25,50,000/– (पच्चीस लाख पचास हजार)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि परिवादिनी को प्रतिउत्तरदाता से दिलाया जाना, पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

## आदेश

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशकगण को आदेशित किया जाता है कि अंकन **25,00,000/– (पच्चीस लाख) रुपया** प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 50,000/– (पचास हजार) रुपया की धनराशि वाद व्यय शुल्क के रुप में, कुल 25,**50,000/– (पच्चीस लाख पचास हजार)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि, परिवादिनी 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, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

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

ह0/–

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