.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/सी0सी0/283/2021
रेरा/ए0ओ0/154/2021

सुनीता कुमारी --- ---- ---- ----परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड --प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः ''एस0बी0आई0 नगर ''

आदेश

02-09-2024 1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी सुनीता कुमारी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति धनराशि हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादिनी सुनीता कुमारी ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना ''**एस0बी0आई0 नगर**'', मौजा– धवलपुरा, थाना– बाईपास, थाना नं0– 21, पटना मे अवस्थित फ्लैट नं0– 208, तृतीय तल एवं फ्लैट नं0– 304, चतुर्थ तल पर, क्षेत्रफल– 1300 वर्गफीट, ब्लौक– 'ए0' में दोनो फ्लैट दिनांक 05–05–2014 में बुकिंग करायी थीा जिसमें फ्लैट नं0– 208 का प्रतिफल मूल्य अंकन– 10,00,000/– (दस लाख) रुपया तथा फ्लैट नं0– 304 का प्रतिफल मूल्य अंकन– 12,00,000/– (बारह लाख) रुपया परिवादिनी ने विभिन्न तिथियों मे फ्लैट नं0– 208 के विरुद्ध अंकन–10,00,000/– तथाा फ्लैट नं0– 304 के विरुद्ध अंकन 6,00,000/– रुपया, कुल धनराशि 16,00,000/– (सोलह लाख) रुपया का भुगतान दिनांक 05–05–2014 से दिनांक 23–08–2016 तक प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने मनी रसीद निर्गत किया तथा फ्लैट नं0– 208 के निस्बत/विरुद्ध दिनांक 04–08–2018 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया तथा दोनो फ्लैटों का निर्माण कार्य 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण कर कब्जा सुपुर्द किया जाना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य सुनिश्चित अवधि मे पूर्ण नहीं किया। परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता के कार्यालय में जाकर भेंट किया किन्तु उसे झूठा आश्वासन दिया जाता रहा। अन्त में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने अपना कार्यालय स्थायी रुप से

बंद कर दिया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने निराश होककर अपना मूलधन एवं ब्याज वापस हेतु भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या–रेरा0/सी0सी0/447/2022 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 30–05–2024 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादिनी का मूलधन ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आजतक उसका भी अनुपालन नहीं किया। परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3– परिवादिनी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा भुगतान प्राप्त कर निर्गत मनी रसीदें तथा दिनांक 04–08–2018 को निष्पादित विक्रय करार विलेख की छाया प्रति एवं रेरा0/सी0सी0/447/2022 में पारित आदेश दिनांक 30–05–2024 की सत्यापित प्रति 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 राजीव कुमार सिन्हा 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''** के ब्लौक 'ए0' में फ्लैट नं0–208, प्रतिफल मूल्य 10,00,000/– तथा फ्लैट नं0– 304, प्रतिफल मूल्य 12,00,000/– रुपया में दिनांक 05–05–2014 में बुकिंग करायी थी तथा दिनांक 05–05–2014 से दिनांक 23–08–2016 तक की अवधि में अंकन– 16,00,000/– रुपया का भुगतान किया तथा दोनों फ्लैटों का निर्माण कार्य पूरा करके 5 वर्ष की अवधि में कब्जा देने का वचन दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्माण कार्य प्रारम्भ ही नहीं किया। ऐसी स्थिति में पेरेशान होकर परिवादिनी ने अपना मूलधन मय ब्याज सहित वापसी हेतु भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या–रेरा0/सी0सी0/447/2022 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 30–05–2024 को प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी का मूलधन ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आजतक परिवादिनी का रकम वापस नहीं किया है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी विक्रय करार विलेख के अनुसार, परिवादिनी को 5 वर्ष की अवधि बीत जाने पर फ्लैटों का निर्माण कार्य पूरा करके कब्जा देने में पूर्णरुप से असफल रही है और न, ही प्राधिकरण के आदेशानुसार परिवादिनी की रकम ब्याज सहित आजतक वापस ही की है। अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी से दिनांक 05–05–2014 से दिनांक 23–08–2016 तक की अवधि में प्राप्त कुल रकम 16,00,000/– रुपया का अपने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं अनुचित सदोष लाभ अर्जित कर

परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने इस कृत्य के लिए भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत परिवदिनी को कारित क्षति की भरपाई करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी का वाद 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 स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से दिनांक 05–05–2014 से दिनांक 23–08–2016 तक की अवधि में कुल 16,00,000/– (सोलह लाख) रुपया का भुगतान प्राप्त किया और करीब आठ वर्षों की अवधि से अधिक समय से परिवादिनी से प्राप्त धनराशि का प्रतिउत्तरदाता द्वारा अपने कार्यों में दुरुपयोग कर अनुचित सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है जिससे परिवादिनी को आर्थिक एवं मानसिक हानि कारित हो रही है तथा इसके अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क भी वहन करना पड़ रहा है। अतः परिवादिनी की परिस्थिति तथा आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से परिवादिनी को, प्रतिउत्तरदाता से 15,00,000/– (पन्द्रह लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा **1,00,000/– (एक लाख)** रुपया वाद व्यय शुल्क, कुल **16,00,000/– (सोलह लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि दिलाया जाना, पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **15,00,000/– (पन्द्रह लाख) रुपया** प्रतिपूर्ति धनराशि एवं 1,00,000/– (एक लाख) रुपया वाद व्यय शुल्क, कुल 16,**00,000/– (सोलह लाख)** 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