



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/सी0सी0/399/2023
रेरा0/ए0ओ0/50/2023

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

परियोजना: "आई0ओ0बी0 नगर"

आदेश

22-10-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादी, धनंजय कुमार सिंह 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, धनंजय कुमार सिंह ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "आई0ओ0बी0 नगर" फेज-3 में एक 2-बी0एच0के0 प्लैट, 1030 वर्गफीट क्षेत्रफल का द्वितीय तल पर, कुल प्रतिफल मूल्य 27,35,889/- रुपया मे सन् 2016 में बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन- 05,42,235/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 30-09-2016 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया जिसकी शर्त के अनुसार, प्लैट का कब्जा 36 माह की अवधि में सुपुर्द करना सुनिश्चित किया, किन्तु भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ न होने के कारण प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी को प्लैट नियत अवधि में देने में असफल रहा। अतः परिवादी ने निराश एवं परेशान होकर भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में अपना जमा मूलधन ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/112/2020 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण के दिनांक 15-05-2023 के आदेशानुसार, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी की जमा मूल धनराशि ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया गया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त आदेश का भी आजतक अनुपालन नहीं किया है। परिवादी ने प्रस्तुत परिवाद पत्र में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से आर्थिक, मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति

हेतु 7,00,000/- (सात लाख) रुपया, वाद व्यय हेतु 3,00,000/- (तीन लाख) रुपया तथा यातायात खर्च हेतु 2,00,000/- (दो लाख) की भरपाई कराने हेतु दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत मनी रसीद, दिनांक 30-09-2016 को निष्पादित एम0ओ0यू0 विलेख की छाया प्रतियाँ एवं रेरा0/सी0सी0/112/2020 में पारित आदेश दिनांक 15-05-2023 के आदेश की सत्यापित प्रतिलिपि दाखिल की है।

4-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री दीपक कुमार उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न, तो स्वयं, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए और न, ही उनकी ओर से प्रतिवाद-पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन करने से स्पष्ट है कि परिवादी ने एक 2-बी0एच0के0 प्लैट, 1030 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "आई0ओ0बी0 नगत" फेज-3 में कुल अंकन- 27,35,889/- रुपया में सन् 2016 में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन- 5,42,235/- रुपया का भुगतान किया। दिनांक 30-09-2016 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया गया जिसमें प्लैट का कब्जा 36 माह में देना सुनिश्चित किया गया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा परियोजना का निर्माण न होने के कारण नियत समय में प्लैट का कब्जा परिवादी को देने में विफल रहा। तत्पश्चात् परिवादी ने परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/112/2020, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में दाखिल किया जिसमें दिनांक 15-05-2023 को प्राधिकरण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी के द्वारा जमा मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी आजतक अनुपालन नहीं किया है। परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से प्रतिपूर्ति धनराशि दिलाये जाने की माँग की है। परिवादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा दिनांक 30-09-2016 को परिवादी से प्राप्त धनराशि- 5,42,235/- रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की जा रही है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने एम0ओ0यू0 विलेख की शर्तों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास), अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत परिवादी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादी का परिवाद-पत्र पोषणीय है।

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

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी दिनांक 30-09-2016 से परिवादी से प्राप्त धनराशि- 5,42,235/- रुपया का करीब आठ वर्षों से अपने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष आर्थिक लाभ अर्जित कर रही है तथा परिवादी को सदोष आर्थिक हानि कारित कर रही जिससे उसे अत्यधिक मानसिक प्रताड़ना उठानी पड़ रही है तथा वाद व्यय एवं आने जाने के कारण अधिक खर्च वहन करना पड़ रहा है। अतः प्रस्तुत वाद की परिस्थिति के परिप्रेक्ष्य में, मेरे विचार से परिवादी को 7,00,000/- (सात लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में तथा वाद व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु 50,000/- (पचास हजार) रुपया, कुल- 7,50,000/- (सात लाख पचास हजार) रुपया की धनराशि, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलाया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 7,00,000/- (सात लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया की धनराशि वाद व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु, कुल 07,50,000/- (सात लाख पचास हजार) रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि परिवादी 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, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

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

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना