.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/सी0सी0/43/2024
रेरा0/ए0ओ0/05/2024

श्रीमती प्रीति कुमारी ––– ––––परिवादिनी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड –– ––प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः ‘‘ आई0ओ0बी0 नगर– सरारी, दानापुर’’
––––––––

आदेश

01-10-2024 1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी, श्रीमती प्रीति कुमारी द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स 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 हेतु संस्थित किया गया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादिनी, श्रीमती प्रीति कुमारी, पत्नी श्री प्रेम कुमार प्रवीण ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना ‘‘**आईओ0बी0नगर–सरारी, दानापुर** ’’ मे बहुमंजिला भवन के ब्लौक ‘क्यू0’ के द्वितीय तल पर दक्षिण–पूर्व तरफ कोने का, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक फ्लैट कुल अंकन–17,52,530/– रुपया प्रतिफल में दिनांक 12–09–2014 बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध परिवादिनी ने कुल 15,46,350/– रुपया का विभिन्न चेकों एवं आर.0टी0जी0एस0 के माध्यम से भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 12–09–2014 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया जिसके कंडिका (5) में कथन किया कि प्रस्तावित इमारत का निर्माण कार्य नक्शा स्वीकृति से 6 माह के कृपाकाल के साथ 36 माह के अन्तर्गत पूर्ण कर दी जायेगी, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि में कथित इमारत का निर्माण कार्य करने में असफल रही। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने दिनांक 09–08–2016 के पत्र के माध्यम से अपनी बुकिंग को निरस्त कर अपनी मूल धनराशि वापस करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से अनुरोध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी की जमा धनराशि वापस नहीं की। तत्पश्चात् परिवादिनी ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/1246/2021 दाखिल कर अपनी जमा धनराशि ब्याज सहित प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से वापस दिलाने हेतु संस्थित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न तो

उपस्थित हुए, न, ही अपना प्रतिउत्तर–पत्र दाखिल किया। परिवादिनी की ओर से कहा गया कि प्रतिउत्तरदाता के द्वारा अंकन 7,50,000/–रुपया परिवादिनी को वापस की जा चुकी है। जमा प्रतिफल में से कुल शेष धनराशि 7,96,350/– रुपया प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा भुगतान किया जाना बाकी है। दिनांक 23–12–2022 को प्राधिकरण द्वारा परिवादिनी के शेष मूल धनराशि के साथ कुल जमा प्रतिफल धनराशि पर एस0बी0आई के तीन वर्षों के दौरान एम0सी0एल0आर0 की देय ब्याज पर चार प्रतिशत जोड़कर, बुकिंग तिथि से भुगतान की तिथि तक के ब्याज का भुगतान करने का आदेश पारित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त आदेश का भी अनुपालन आजतक नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने प्रस्तुत परिवाद पत्र दाखिल कर 5,00,000/– (पाँच लाख) रुपया प्रतिपूर्ति एवं 50,000/– (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क प्रतिउत्तरदाता से दिलाने का दावा किया है।

3– परिवादिनी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा भुगतान प्राप्त कर निर्गत रसीदें, एम0ओ0यू0 विलेख दिनांक 12–09–2014 की प्रति एवं पंजीकरण निरस्त कर धन वापसी हेतु निर्गत पत्र की प्रति तथा परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/1246/2021 में पारित आदेश दिनांक 23–12–2022 की सत्यापित प्रति दाखिल की है।

4–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई–मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री रविन्द्र प्रसाद उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की आर से न, तो उनके अधिवक्ता, न, ही उनके प्रतिनिधि उपस्थित हुए और न, ही कोई 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 करने से विदित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना **''आइ0ओ0बी0नगर–सरारी, दानापुर'' के ब्लौक 'क्यू0' में एक 1300 वर्गफीट का फ्लैट कुल प्रतिफल अंकन 17,52,530/– में दिनांक 12–09–2014 को बुकिंग करायी थी तथा परिवादिनी ने जिसके विरुद्ध अंकन 15,46,350/– का भुगतान दिनांक 14–09–2014 को कर दिया।** प्रतिउत्तरदाता ने एम0ओ0यू0 विलेख निष्पादित किया जिसके अनुसार कथित परियोजना का निर्माण कार्य 36 माह में पूर्ण हो जाना था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने इसे नियत अवधि में पूर्ण नही किया। अतः परिवादिनी ने परेशान होकर भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या–रेरा0/सी0सी0/1246/2021 दाखिल किया जिसके दौरान प्रतिउत्तरदाता ने 7,50,000/– रुपया परिवादिनी को वापस किया, किन्तु 7,96,350/– रुपया आजतक वापस नहीं किया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23–12–2022 को पारित आदेश के अनुसार, परिवादिनी का शेष धनराशि तथा पूर्ण धनराशि पर ब्याज के साथ वापस करने का आदेश दिया, किन्तु इस आदेश का भी अनुपालन प्रतिउत्तरदाता ने आजतक नहीं किया। अतः अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों से प्रमाणित होता

है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादिनी से प्राप्त धनराशि का दिनांक 12—09—2014 से आजतक अपने कार्यों में दुरुपयोग कर सदोष लाभ अर्जित किया जिसमें मात्र 7,50,000 / — रुपया ही वापस किया है तथा 7,96,350 / — की धनराशि अभी भी बाकी है जिससे परिवादिनी को सदोष आर्थिक एवं मानसिक हानि उठानी पड़ रही है साथ ही वाद व्यय शुल्क भी वहन करना पड़ रहा है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने एम0ओ0यू0 विलेख के उपबन्धों का स्पष्ट रुप से उल्लंघन किया है तथा भू—सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, परिवादिनी को कारित आर्थिक एवं मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति 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 उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रमाणित है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से प्राप्त धनराशि का अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादिनी को सदोष आर्थिक एवं मानसिक क्षति कारित की है तथा नौ वर्षों से अधिक समय से आर्थिक एवं मानसिक रुप से प्रताड़ित किया जा रहा है। अतः प्रस्तुत वाद की परिस्थिति के आलोक में मेरे विचार से परिवादिनी को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना की क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु अंकन 5,00,000 / — (पाँच लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क की धनराशि की प्रतिपूर्ति हेतु 50,000 / — (पचास हजार) रुपया, कुल— 5,50,000 / — (पाँच लाख पचास हजार) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **5,00,000 / — (पाँच लाख) रुपया** प्रतिपूर्ति धनराशि तथा **50,000 / — (पचास हजार) वाद व्यय शुल्क, कुल 5,50,000 / — (पाँच लाख पचास हजार)** रुपया की 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 परिणम स्वरुप परिवादिनी का परिवाद—पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0 / —

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना