



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/सी0सी0/442/2023
रेरा0/ए0ओ0/54/2023

मनोज कुमार सिंह ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "अग्रणी सम्पत्तचक"

आदेश

17-10-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, मनोज कुमार सिंह 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 धनराशि हेतु संस्थित किया गया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी, मनोज कुमार सिंह ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "अग्रणी सम्पत्तचक" में एक प्लैट 1222 वर्गफीट क्षेत्रफल का तृतीय तल पर, कुल प्रतिफल मूल्य 10,30,900/- रुपया में सन् 2013 में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन- 08,24,720/- रुपया का भुगतान विभिन्न तिथियों पर आर0टी0जी0एस0 एवं चेक के माध्यम से किया। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 12-12-2013 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया जिसमें 36 माह में कथित परियोजना की इमारत को पूर्ण कर प्लैट का कब्जा देना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने नियत अवधि में परियोजना को पूर्ण नहीं किया। परिवादी ने परेशान होकर अपना मूलधन ब्याज सहित वापस लेने के लिए भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/1252/2020 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23-01-2023 को पारित आदेश के अनुसार, प्रतिउत्तरदाता को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी अभी तक अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने प्रस्तुत वाद, प्रतिउत्तरदाता से 10,00,000/- (दस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति तथा 1,00,000/- (एक लाख) रुपया वाद व्यय के मद में दिलाये जाने हेतु दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में मनी रसीद, दिनांक 12-12-2013 को निष्पादित एम0ओ0यू0 विलेख की छाया प्रति तथा रेरा0/सी0सी0/1252/2020 में पारित आदेश दिनांक 23-01-2023 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, सुश्री स्निग्धा प्रस्तुत हुई, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से, न तो निदेशक अथवा प्रतिनिधि, न, ही उनके अधिवक्ता उपस्थित हुए और न, ही प्रतिवाद-पत्र दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी पक्ष को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "अग्रणी सम्पत्तचक" में एक प्लैट 1222 वर्गफीट का, प्रतिफल मूल्य- 10,30,900/- रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने 08,24,720/- रुपया का भुगतान कर दिया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 12-12-2013 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन कर दिया तथा परियोजना 36 माह में पूर्ण कर लेने का उपबन्ध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने परियोजना को नियत अवधि में पूर्ण कर प्लैट का कब्जा परिवादी को सुपुर्द नहीं किया जिससे स्पष्ट रूप से साबित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने एम0ओ0यू0 विलेख दिनांक 12-12-2013 के उपबन्ध का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि में प्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में पूर्ण रूप से असफल रही है जिस कारण परिवादी ने मूलधन ब्याज सहित वापस करने हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 23-01-2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया जिसका भी प्रतिउत्तरदाता ने आजतक अनुपालन नहीं किया है। ऐसी स्थिति में परिवादी ने विलम्ब के आधार पर 10,00,000/- रुपया मानसिक एवं आर्थिक क्षति हेतु प्रतिपूर्ति एवं 1,00,000/- रुपया वाद व्यय हेतु क्षतिपूर्ति प्रतिउत्तरदाता से कराने की माँग की है। अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि में परिवादी को कथित प्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में असफल रही है। तत्पश्चात परिवादी को मूलधन ब्याज सहित वापस करने में भी प्राधिकरण के आदेश के बावजूद भी असफल रही है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के कृत्य एवं आचरण से स्पष्ट है कि उसने परिवादी के द्वारा देय भुगतान धनराशि का अपने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को सदोष हानि कारित की है जिसकी प्रतिपूर्ति के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास), अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति की भरपाई 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 द्वारा परिवादी से प्राप्त रकम का दिसम्बर, 2013 से अबतक करीब दस वर्षों से अधिक समय अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक हानि पहुँचाई जा रही है जिसकी पूर्ति के लिए परिवादी ने 10,00,000/— रुपया आर्थिक एवं मानसिक प्रतिपूर्ति धनराशि की माँग की है। अतः प्रस्तुत वाद की परिस्थिति एवं एम0ओ0यू0 विलेख में उपबंधित नियत अवधि के आलोक में मेरे विचार से परिवादी के द्वारा माँग की गई प्रतिपूर्ति धनराशि युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

7— अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 10,00,000/— (दस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा 1,00,000/— (एक लाख) रुपया वाद व्यय हेतु प्रतिपूर्ति धनराशि, कुल 11,00,000/— (ग्यारह लाख) 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 परिवादी का परिवाद—पत्र स्वीकृत कर, तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना