



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/सी0सी0/541/2023
रेरा0/ए0ओ0/70/2023

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

परियोजना: “पी0जी0 टाउन”

आदेश

04-11-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादी, निखिल कुमार द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0, द्वारा निदेशकगण श्री आलोक कुमार एवं श्री राणा रणवीर सिंह 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, निखिल कुमार ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना “पी0जी0 टाउन” में 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक प्लैट नं0- 201, ब्लॉक ‘सी0’ में कुल प्रतिफल मूल्य 16,50,000/- रुपया में दिनांक 03-10-2016 को बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन- 14,50,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 03-10-2016 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया, जिसके उपबन्ध के अनुसार, प्लैट का निर्माण कार्य 48 माह (चार वर्ष) में पूर्ण कर कब्जा सुपुर्द करना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने नियत अवधि में निर्माण कार्य पूर्णकर कब्जा सुपुर्द नहीं किया। परिवादी ने अपना बुकिंग निरस्त कर जमा रकम ब्याज सहित वापस करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से अनुरोध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उसका कोई जबाब नहीं दिया। तत्पश्चात परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में अपना जमा मूलधन ब्याज सहित वापस दिलाये जाने हेतु परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/1785/2020 दाखिल किया, जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 14-06-2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी का कुल रुपया ब्याज सहित वापस करने का

आदेश पारित किया। परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के विरुद्ध प्रस्तुत परिवाद पत्र दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा निर्गत रसीदें, दिनांक 03-10-2016 को निष्पादित एम0ओ0यू0 विलेख की छाया प्रतियाँ एवं रेरा0/सी0सी0/1785/2020 में पारित आदेश दिनांक 14-06-2023 के आदेश की सत्यापित प्रतिलिपि की छाया प्रति दाखिल की है।

4-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से कोई भी उपस्थिति नहीं हुए, न, तो अपना प्रतिवाद-पत्र ही दाखिल किया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी को सुना।

अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि परिवादी ने 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक प्लैट नं0-201, ब्लॉक 'सी0' में परियोजना 'पी0जी0 टाउन' में प्रतिफल मूल्य- 16,50,000/- रुपया में बुकिंग कराया था, परिवानी ने जिसके विरुद्ध 14,50,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 03-10-2016 को एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया जिसके अनुसार, चार वर्ष में प्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा सुपुर्द किया जाना था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत समय में प्लैट का निर्माण कार्य करने में असफल रही। तत्पश्चात् परिवादी ने प्लैट का बुकिंग निरस्त कर ब्याज सहित रकम वापसी हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/1785/2020 दाखिल किया जिसमें दिनांक 14-06-2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी का जमा रकम ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया गया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने इस आदेश का भी आज तक अनुपालन नहीं किया। परिवादी ने एम0ओ0यू0 विलेख की शर्तों का उल्लंघन करने तथा नियत समय में कब्जा सुपुर्द नहीं करने के आधार पर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से आर्थिक एवं मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति काराये जाने की माँग की है। अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से दिनांक 03-10-2016 को प्राप्त रकम का अपने व्यक्तिगत कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को सदोष हानि कारित की है तथा एम0ओ0यू0 विलेख में अंकित उपबन्धों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि में प्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में असफल रही है जिस आधार पर भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास), अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी को कारित आर्थिक एवं मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए स्पष्ट रूप से 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 उपलब्ध साक्ष्यों से प्रमाणित है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 03-10-2016 से परिवादी से प्राप्त रकम 14,50,000/- रुपया का दुरुपयोग स्वयं के कार्यों में कर परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति कारित की है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा करीब आठ वर्षों से परिवादी से प्राप्त 14,50,000/- रुपये का अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति कारित की जा रही है, परिवादी ने जिसके लिए 7,00,000/- (सात लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में माँग की है। प्रस्तुत वाद की परिस्थिति के परिप्रेक्ष्य में मेरे विचार से परिवादी के द्वारा माँगी गई 7,00,000/- रुपये की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशकगण श्री आलोक कुमार एवं श्री राणा रणवीर सिंह को आदेशित किया जाता है कि अंकन 7,00,000/- (सात लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में 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