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 रेरा/सी0सी0/1687/2020
रेरा/ए0ओ0/565/2020

राजीव कुमार राय ––– ––– –––– परिवादी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड –––––– ––––प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: ''आई0ओ0बी0 नगर''

––––––––

आदेश

31-05-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादी, राजीव कुमार राय ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी राजीव कुमार राय ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''आई0ओ0बी0 नगर''** में एक फ्लैट 3–बी0एच0के0, ब्लौक– 'एम0', चतुर्थ तल पर, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का दिनांक 26–10–2016 को कुल प्रतिफल अंकन– 17,00,000/– रुपया में बुकिंग कराया था। परिवादी ने दिनांक 26–10.–2016 से दिनांक 07–08–2018 तक अंकन–15,97,823/– रुपया का भुगतान किया, प्रतिउत्तरदाता ने जिसके प्रमाण स्वरुप एम0ओ0यु0 का निष्पादन किया तथा भुगतान प्राप्ति रसीद निर्गत की गयी, जिसमें परिवादी को नक्शा स्वीकृति से 36 माह के अतिरिक्त 6 माह के कृपाकाल की अवधि में फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर, कब्जा सुपुर्द करना सुनिश्चित किया गया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया। अनेक बार परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से संपर्क किया तो उनकी ओर से शीघ्र कार्य प्रारम्भ करने का आश्वासन दिया जाता रहा, किन्तु उसके बाद कोई संपर्क नहीं हुआ। तत्पश्चात परिवादी ने अपनी धनराशि मय ब्याज सहित वापसी एवं प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया जिसमें दिनांक 22–11–2022 को आवेदन दाखिल कर अपने अनुतोष को केवल प्रतिपूर्ति हेतु सीमित कर, प्रतिपूर्ति हेतु दावा किया है।

3—उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई—मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके अधिवक्ता, श्री रवि भूषण प्रसाद सिन्हा उपस्थित हुए। दिनांक 09—02—2021 एवं दिनांक 04—03—2021 को प्रतिउत्तरदाता की ओर से आलोक कुमार विडियो कौन्फ्रेन्सिग के द्वारा उपस्थित हुए। तत्पश्चात् अनुपस्थित हो गये और न, ही उनकी ओर से प्रतिउत्तर—पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादी की ओर से परिवाद—पत्र के समर्थन में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत भुगतान प्राप्ति की रसीदें एवं एम0ओ0यू0 की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5— परिवादी के अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता की **''आई0ओ0बी0 नगर**'' की प्रस्तावित परियोजना में एक 3—बी0एच0के0 का फ्लैट, ब्लौक 'एम0' में 1300 वर्गफीट का दिनांक 26—10—2016 को बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध अंकन 15,97,823/— रुपया का भुगतान दिनांक 26—10—2016 से दिनांक 07—08—2018 की अवधि में किया। प्रतिउत्तरदाता ने एम0ओ0यू0 का निष्पादन कर फ्लैट 36 माह के अतिरिक्त 6 माह की कृपाकाल अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा सुपुर्द करना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता के द्वारा न तो निर्माण कार्य प्रारम्भ कर पूर्ण किया गया और न, ही कब्जा सुपुर्द किया, न, ही परिवादी द्वारा भुगतान किये गये मूल धनराशि ब्याज सहित वापस किया। प्रतिउत्तरदाता के द्वारा स्पष्ट रुप से परिवादी से प्राप्त धनराशि का अपने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादी को सदोष हानि कारित की है। प्रतिउत्तरदाता अपने दोषपूर्ण कृत्य के लिए परिवादी की क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए भू—सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

6— दस्तावेजी साक्ष्यों से इन तथ्यों की संपुष्टि होती है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी से दिनांक 26—10—2016 से 07—08—2018 तक कुल प्राप्त धनराशि अंकन—15,97,823/— रुपया का अपने कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है जिससे परिवादी को करीब छः वर्षों से अधिक अवधि से आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति उठानी पड़ रही है। मेरे विचार से, परिवादी को **8,00,000/— (आठ लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क के रुप में **50,000/— (पचास हजार), कुल 8,50,000/— (आठ लाख पचास हजार) रुपया** प्रतिपूर्ति धनराशि, प्रतिउत्तरदाता से दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन ₹**8,00,000/— (आठ लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क के रुप में **50,000/— (पचास हजार) रुपया धनराशि**, कुल ₹**8,50,000/— (आठ लाख पचास हजार)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि, परिवादी 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, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

अतः परिवादी का परिवाद—पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना