भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार
(REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR)
चौथा/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/सी0सी0/294/2023
रेरा/ए0ओ0/29/2023

दीपमाला ——— ——— ——— परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड ——— प्रतिउत्तरदाता

प्रोजेक्टः एस0बी0आई0 नगर

आदेश

18–12–2023

1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी दीपमाला ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, आलोक कुमार के विरुद्ध भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत शर्त्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादिनी दीपमाला ने प्रतिउत्तरदाता अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना ''**एस0बी0आई0 नगर के ब्लौक– ई0**'' में स्थित तीसरे तल्ला पर फ्लैट नं0 301, क्षेत्रफल 1300 वर्गफीट कार पार्किंग के साथ बुक कराया था जिसका प्रतिफल अंकन 13,00,000/– रुपया सुनिश्चित किया गया। परिवादिनी ने 7,72,500/– रुपया का भुगतान कोटक महिन्द्रा बैंक के विभिन्न चेकों के माध्यम से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को भुगतान किया जिसका प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा दिनांक 11–04–2018 अंकन 1,00,000/–, दिनांक 26–04–2018 अंकन 2,00,000/–, दिनांक 10–05–2018 अंकन 4,00,000/–, दिनांक 21–12–2019 अंकन 50,000/–एवं दिनांक 20–12–2019 को अंकन 22,500/– रुपये की प्राप्ति रसीदें प्रतिउत्तरदाता के द्वारा निर्गत की गई जो अभिलेख पर उपस्थित है। परिवादिनी का यह भी कथन है कि प्रस्तावित परियोजना आजतक प्रारंभ नहीं की गई। परिवादिनी ने अनेको बार उनके पंजीकृत कार्यालय से सूचना प्राप्त करनी चाही किन्तु वहाँ कोई नही मिला और न, ही दूरभाष पर कोई संतोषजनक सूचना प्राप्त हुई। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने निराश होकर मूलधन एवं ब्याज वापसी हेतु भू–सम्पदा प्राधिकरण, बिहार, पटना में वाद संख्या रेरा/सी0सी/323/2022 दाखित किया जिसमें दिनांक 11–04–2023 को प्राधिकरण के द्वारा

प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को मूलधन ब्याज सहित परिवादिनी को वापस करने का आदेश दिया गया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के विरुद्ध दाखिल किया।

3—उभय पक्षों की उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किये गये। परिवादिनी की ओर से उनके प्रतिनिधि, श्री गौतम कुमार उपस्थित हुए परन्तु, न, तो प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के निदेशक स्वयं ही उपस्थित हुए, न ही, उनकी ओर से उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए, न, ही उनकी ओर से अभिलेख पर अपना प्रतिउत्तर (जबाब पत्र) ही दाखिल किया गया, ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता के विरुद्ध प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादिनी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में कुल अंकन 7,72,500/— रुपया विभिन्न चेकों के माध्यम से भुगतान किये गये चेकों की छाया प्रतियाँ तथा प्रतिउत्तरदाता कमप्नी द्वारा निर्गत प्राप्ति रसीदों की छाया प्रतियाँ दाखिल किया है तथा दिनांक 28—08—2023 को भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण, पटना द्वारा पारित आदेश की सत्यापित प्रति भी दाखिल किया है।

5— परिवादिनी के प्रतिनिधि को सुना ।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादिनी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 के एस0बी0आई नगर अवस्थित परियोजना के ब्लौक —ई0 के तीसरे तल्ले पर नव—निर्मित होनेवाले फ्लैट नं0 301 का बुकिंग 7,72,500/— रुपया अंकन का विभिन्न चेकों के माध्यम से भुगतान किया जिसका कुल प्रतिफल मूल्य 13,00,000/— रुपया सुनिश्चित किया गया था। किन्तु प्रस्तावित परियोजना का प्रारम्भ नहीं किया गया तब परिवादिनी परेशान एवं निराश होकर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से अपनी मूलधन ब्याज सहित माँग की किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा ब्याज सहित मूलधन नहीं लौटाने की स्थिति में परिवादिनी ने भू—संपदा प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 11—04—2023 के आदेशानुसार प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादिनी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी कि विरुद्ध प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है तथा परिवादिनी की ओर से कथन है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने प्रस्तावित फ्लैट का निर्माण करने में असफल रही है तथा उसे सुनिश्चित अवधि में कब्जा भी प्रदान नही किया है तथा परिवादिनी से प्राप्त मूलधन का दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया है तथा परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है। ऐसी स्थिति में परिवादिनी को नियत समय पर फ्लैट नही मिलने के कारण मानसिक, शारीरिक एवं आर्थिक क्षति उठानी पड़ी है। परिवादिनी के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से परिवादिनी के द्वारा माँगे गये अनुतोष की सम्पुष्टि होती है तथा परिवादिनी के तथ्यों एवं कथनों में बल है तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी से प्राप्त भुगतान का स्पष्टरुप से दुरुपयोग किया है तथा परिवादिनी के धन का 2018 से लेकर आजतक पाँच साल से अधिक अवधि तक प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने स्वयं लाभ अर्जित किया है तथा परिवादिनी को सदोष क्षति कारित की है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी को एक मुश्त प्रतिपूर्ति धनराशि भू—संपदा अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत विधिक रुप से भुगतान करने का उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी प्रतिपूर्ति धनराशि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से प्राप्त करने की अधिकारी है। 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 होगी?

6– अभिलेख पर प्रस्तुत प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निष्पादित प्राप्ति रसीदों के अवलोकन से विदित होता है कि प्रत्युत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से 7,72,500/– रुपया मई, 2018 से पूर्व विभिन्न चेकों के माध्यम से प्राप्त कर लिया था किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने कथित फ्लैट का कब्जा आजतक परिवादिनी को नहीं सौपा और न, ही परियोजना का कार्य प्रारंभ किया और न, ही परियोजना भविष्य में पूर्ण होने की संभावना है। ऐसी स्थिति में प्रस्तावित परियोजना के पूर्ण होने की अवधि में अत्यधिक विलंब कारित हो चुकी है तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी मई, 2018 के पूर्व से परिवादिनी के द्वारा प्राप्त 7,72,500/– रुपया का आजतक पाँच साल से अधिक की अवधि तक सदोष लाभ अर्जित कर रहे है जिसके कारण परिवादिनी को मानसिक, शारीरिक एवं आर्थिक क्षति उठानी पड़ रही है। इसके अतिरिक्त वाद व्यय खर्च एवं आवागमन की अतिरिक्त परेशानी उठानी पड़ी। ऐसी स्थिति में परिवादिनी के परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादिनी द्वारा प्रतिपूर्ति के रुप में माँग की गई 4,00,000/– (चार लाख) रुपया प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से परिवादिनी को मानसिक, शारीरिक एवं आर्थिक प्रताड़ना की प्रतिपूर्ति एवं वाद व्यय शुल्क की प्रतिपूर्ति हेतु 25,000/– (पचीस हजार) रुपया कराया जाना युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

<u>आदेश</u>

7– अतः परिणामस्वरूप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 4,00,000/– (चारः लाख) रुपया मानसिक आर्थिक एवं शारीरिक प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 25,000/– (पचीस हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रुप में, कुल 4,25,000/– (चार लाख पचीस हजार) रुपया परिवादिनी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

तद्नुसार वाद निष्पादित किया गया।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना