# 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/सी0सी0/386/2023
रेरा/ए0ओ0/48/2023

शंकर प्रसाद गुप्ता ——— ——— ——— परिवादी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड —— ——— प्रतिउत्तरदाता

प्रोजेक्टः ''डेफोडील्स सिटी''

————————

<u>आदेश</u>

21—03—2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादी, शंकर प्रसाद गुप्ता ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, राणा रणवीर सिंह 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 कथन है कि उसने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना ''**डेफोडील्स सिटी**'' के ब्लौक– 'ए0', द्वितीय तल पर स्थित फ्लैट नं0– 205, क्षेत्रफल 1350 वगफीट, एक कार पार्किंग सहित दिनांक 1350 वर्गफीट जिसका प्रतिफल मूल्य 23,80,000/— था, में बूकिंग कराया जिसके लिए दिनांक 19—10—2015 से दिनांक 29—06—2017 की अवधि मे विभिन्न चेकों के माध्यम से अंकन 16,86,000/— रुपया का भुगतान किया जिसके प्रमाणस्वरुप प्रतिउत्तरदाता की ओर से विभिन्न भुगतान प्राप्ति रसीदें निर्गत की गई जिसको परिवादी द्वारा परिवाद पत्र के साथ संलग्न किया गया है। प्रतिउत्तरदाता की ओर से कहा गया कि फ्लैट का कब्जा नियत निर्धारित अवधि में सौंप दिया जायेगा किन्तु नियत अवधि के बीत जाने के पश्चात भी प्रतिउत्तरदाता ने फ्लैट का कब्जा सुपुर्द नहीं किया तथा प्रतिउत्तरदाता ने विक्रय करार विलेख का भी निष्पादन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से अपना जमा मूलधन ब्याज सहित की माँग हेतु उसके कार्यालय गया परन्तु वहाँ कोई नहीं मिला। उसने अनेक चक्कर उनके कार्यालय के लगाये पर वहाँ कोई नहीं मिलता था न, ही प्रतिउत्तरदाता टेलीफोन पर बात करते थे। तत्पश्चात् परिवादी ने परेशान होकर भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में वाद संख्या रेरा/सी0सी0/458/2021/

रेरा0/ए0ओ0/182/2021 मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु दाखिल किया जिसमें दिनांक 28–02–2023 को भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक इसका पालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया।

**3**–उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री शरद शेखर उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न तो उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्तता ही उपस्थित हुए, ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही प्रारम्भ की गई।

4– परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्य भुगतान रसीदों के अवलोकन से परिवाद–पत्र में अंकित तथ्यों का समर्थन होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को फ्लैट हेतु दिनांक 19–10–2015 से दिनांक 29–06–2017 तक चेकों के माध्यम से अंकन 16,86,000/– रुपया का भुगतान किया जबकि फ्लैट का प्रतिफल मूल्य 23,80,000/– रुपया नियत किया गया था। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने विक्रय करार विलेख का निष्पादन नहीं किया, न, ही नियत अवधि में कब्जा सुपुर्द किया। तत्पश्चात परिवादी ने परेशान होकर मूलधन ब्याज सहित वापसी हेतु वाद संख्या– रेरा/सी0सी/458/2021/रेरा/ए0ओ0/182/2021 दाखिल किया जिसमें भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार ने दिनांक 28–02–2023 के प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादी का मूलधन ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया किन्तु आजतक प्रतिउत्तरदाता ने इस आदेश का अनुपालन नहीं किया। इससे प्रतिउत्तरदाता के दोषपूर्ण आचरण प्रकट होता है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निर्गत रसीदो से इस तथ्य की सम्पुष्टि होती है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी से प्राप्त अंकन 16,86,000/– रुपया का दिनांक 29–06–2017 से अबतक स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की है। प्रतिउत्तरदाता का उक्त दोषपूर्ण कृत्य, भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत आता है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू–संपदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(1) के अन्तर्गत परिवादी को प्रतिपूर्ति धनराशि का संदाय करने हेतु 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?**

5– अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों से इन तथ्यों की संपुष्टि होती है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से प्राप्त अंकन 16,86,000/– रुपया (दिनांक 19–10–2015 से 29–06–2017) का आजतक स्वयं के कार्यों में करीब सात वर्षों से अधिक अवधि तक दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित

कर, परिवादी को सदोष हानि कारित की है जिससे परिवादी को आर्थिक, शारीरिक एवं मानसिक प्रताड़ना के अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क वहन करना पड़ा है। अतः इन सभी परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से 6,00,000/– (छः लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 50,000/– (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रुप में परिवादी को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यासंगत प्रतीत होता है

## आदेश

6– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 6,00,000/– (छः लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 50,000/– (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रुप मे, कुल 6,,50,,000/– (छः लाख पचास हजार) रुपया धनराशि, परिवादी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि 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 निस्तारित किया जाता है।**

ह0/–

**न्याय निर्णायक अधिकारी**
**भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण**
**बिहार, पटना**