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/सी0सी0/524/2023
रेरा/ए0ओ0/67/2023

शबनम मिश्रा ——— ——— ——— ——— परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राईवेट लिमिटेड ————प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: "पी0जी0 टाउन "

आदेश

25-04-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी, शबनम मिश्रा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री राणा रणवीर सिंह के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्त्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादिनी का संक्षिप्त कथन है परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **"अग्रणी बी0ओ0बी सिटी"** के ब्लौक 'ए0' के फ्लैट नं0– 206, द्वितीय तल, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का, दिनांक 04–06–2016 में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादिनी ने विभिन्न चेकों और नेफ्ट के माध्यम से अंकन 13,58,500/– रुपया का दिनांक 04–06–2016 से 12–01–2017 तक भुगतान किया जिसका रसीद प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निर्गत किया गया जिसे संलग्न किया गया है, किन्तु प्रस्तावित परियोजना के कार्य में विलम्ब होने के कारण तथा नियत अवधि में फ्लैट का कब्जा नही दिये जा सकने के कारण परिवादिनी के अनुरोध पर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 14–06–2018 को परिवादिनी की जमा कुल धनराशि– अंकन 13,58,500/– रुपया को परियोजना **"अग्रणी पी0जी0 टाउन"** में स्थानान्तरित कर, ब्लौक– बी0 के चतुर्थ तल पर फ्लैट नं0–408, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का कार पार्किंग के साथ, कुल प्रतिफल धनराशि– 16,80,000/– रुपया में बुकिंग कर दिया। परिवादिनी ने शेष रकम अंकन 3,21,500/– रुपया दिनांक 14–06–2018 को एस0बी0आई0 चेक नं0–622881 के माध्यम से भुगतान कर दिया जिसके प्रमाणस्वरुप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने रसीद निर्गत कर दिया जिसे परिवादिनी ने संलग्न किया ह, किन्तु प्रतिउत्तरदाता

ने उक्त परियोजना का कार्य न, तो आरम्भ किया, न ही नियत अवधि में ही पूर्ण किया। परिवादिनी ने अनेक बार प्रतिउत्तरदाता के कार्यालय में जाकर संपर्क किया किन्तु कोई संतोषजनक उत्तर नहीं मिला। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से फ्लैट का बुकिंग निरस्त कर ब्याज सहित मूल धनराशि वापस करने का आग्रह किया, किन्तु संतोषजनक उत्तर नहीं मिलने के कारण परिवादिनी ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी/02/2021 दाखिल किया। प्राधिकरण के आदेश दिनांक 15/16–06–2023/17–10–2023 के आदेशानुसार, प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी का मूल धनराशि अंकन 16,80,000/– रुपया ब्याज सहित 60 दिनो के अन्दर वापस कारने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त आदेश का भी आजतक अनुपालन नहीं किया है। तत्पश्चात परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया तथा ई–मेल के माध्यम से भी सूचना निर्गत की गई। परिवादिनी की ओर से उनके पति, श्री सचिन देव मिश्रा प्रतिनिधि के रुप में उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न, तो निदेशक, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा विद्वान अधिवक्ता ही उपस्थित हुए। ऐसी स्थिति मे प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4– परिवादिनी की ओर से परिवाद–पत्र के समर्थन में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत भुगतान प्राप्ति की रसीदें एवं भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 15/16–06–2023 एवं 17–10–2023 के आदेश की सत्यापित प्रति की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5– परिवादिनी के प्रतिनिधि को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादिनी की ओर से परिवाद–पत्र के समर्थन में भुगतान रसीदों एवं भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना द्वारा रेरा0/सी0सी0/02/2021 में पारित आदशा के अवलोकन से इन तथ्यों की सम्पुष्टि होती है कि परिवादिनी ने सर्वप्रथम प्रतिउत्तरदाता की परियोजना **''अग्रणी बी0ओ0बी0 सिटी''** के ब्लौक– ए0 में फ्लैट नं0 206, क्षेत्रफल 1300 वर्गफीट का दिनांक 04–06–2016 में बुकिंग कराया जिसके विरुद्ध दिनांक 12–01–2017 तक कुल अंकन 13,58,500/– रुपया का भुगतान किया, किन्तु परियोजना का कार्य नियत अवधि में पूर्ण न होने की स्थिति में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादिनी की जमा धनराशि 13,58,500/– रुपया को स्थानान्तरित कर परियोजना **''अगणी पी0जी0टाउन''** के ब्लौक– बी0 के चतुर्थ तल पर फ्लैट नं0– 408, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल के हेतु कुल प्रतिफल मूल्य–16,80,000/– रुपये में बुकिंग कर दिया। परिवादिनी ने दिनांक 14–06–2018 को शेष रकम अंकन 3,21,500/– रुपया प्रतिउत्तरदाता को भुगतान कर, कुल 16,80,000/– रुपया जमा किया, किन्तु उक्त परियोजना का भी विकास कार्य अवरुद्ध होने तथा नियत अवधि में पूर्ण नहीं होने की सम्भवना के कारण, परिवादिनी ने परेशान होकर, अपना बुकिंग निरस्त कर जमा धनराशि ब्याज सहित वापसी हेतु अनुरोध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा कोई कार्यवाही नहीं करने पर, परिवादिनी ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा0/सी0सी/02/2021 परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण ने दिनांक 15/16–06–2023/17–10–2023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादिनी की जमा धनराशि 16,80,000/– रुपया ब्याज सहित 60 दिनों के अन्दर वापस

करने का आदेश पारित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। अतः दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से दिनांक 04–06–2016 से 14–06–2018 तक प्राप्त कुल धनराशि अंकन 16,80,000/– रुपये का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है तथा कथित परियोजना को नियत अवधि में पूर्ण करने में प्रतिउत्तरदाता पूर्णरुप से असफल रहा, ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता, परिवादिनी को भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। परिवादिनी, प्रतिउत्तरदाता से विधिक रुप से प्रतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी है। अतः 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 है?

6– अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रामाणित है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादिनी से दिनांक 04–06–2016 से दिनांक 14–06–2018 की अवधि तक कुल रकम अंकन 16,80,000/– रुपया का भुगतान प्राप्त किया तब से आजतक करीब 6 वर्षों से अधिक अवधि तक स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर रही है जिसके कारण परिवादिनी को सदोष हानि कारित की जा रही है जिससे परिवादिनी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक प्रताड़ना का सामना करना पड़ रहा है तथा इसके अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क वहन करना पड़ा है। इन सभी तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादिनी को, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से **7,00,000/– (सात लाख)** प्रतिपूर्ति हेतु तथा वाद व्यय शुल्क हेतु **50,000/– (पचास हजार/–** रुपया परिवादिनी को दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **7,00,000/– (सात लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा **50,000/– (पचास हजार)** रुपया वाद व्यय धनराशि, कुल **7,50,000/– (सात लाख पचास हजार)** रुपया धनराशि, परिवादिनी 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, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

तद्नुसार परिवादिनी का परिवाद–पत्र स्वीकृत कर, निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना