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/सी0सी0/544/2023
रेरा/ए0ओ0/71/2023

साकेत कुमार ––– ––– –––– परिवादी

बनाम

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

परियोजनाः: ''अग्रणी आई0ओ0बी0 नगर''

––––––––

<u>आदेश</u>

<u>19-07-2024</u> **1**– यह परिवाद पत्र परिवादी साकेत कुमार द्वारा 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 धनराशि हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी साकेत कुमार ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''आई0ओ0बी नगर''** के ब्लौक 'ओ0' के चतुर्थ तल पर 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक फ्लैट कुल प्रतिफल अंकन 14,94,805/– रुपया में तथा एक कौमर्शियत शौप– जी0.–02, ब्लौक–सी0–3 में प्रतिफल अंकन 2,75,000/– रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने जनवरी, 2013 से मई, 2016 की अवधि तक कुल प्रतिफल अंकन 17,69,805/– रुपया प्रतिउत्तरदाता को भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 15–05–2014 को एम0ओ0यू0 का निष्पादन किया जिसमे कंडिका (5) में निर्माण कार्य 6 माह के कृपाकाल के अतिरिक्त 36 माह की अवधि में पूर्ण होना सुनिश्चित किया गया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने जिसका निर्माण कार्य आजतक पूर्ण कर कब्जा परिवादी को सुपुर्द नहीं किया। अतः परिवादी ने निराश होकर अपने भुगतान किये धनराशि मय ब्याज सहित वापसी हेतु भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/1028/2021/रेरा0/ए0ओ0/297/2021 दाखिल किया जिसमे प्राधिकरण के आदेश दिनांक 06–06–2023 के द्वारा प्रतिउत्तरदाता को परिवादी की मूल धनराशि ब्याज सहित, 60 दिनों की अवधि में वापस करने का आदेश पारित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का

अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात परिवादी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया जिसमें प्रतिपूर्ति हेतु 10,00,000/– (दस लाख) रुपया की माँग की है।

3–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई–मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की आर से, न तो स्वयं, न ही उनके प्रतिनिधि एवं अधिवक्ता उपस्थित हुए, न, ही कोई प्रतिउत्तर–पत्र दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति मे प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4– परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा भुगतान प्राप्त कर निर्गत रसीदें एवं एम0ओ0यू0 की प्रति की छाया प्रतियाँ दाखिल किया है।

5– परिवादी को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता की **''आई0ओ0बी0 नगर परियोजना''** के ब्लोक 'ओ0' के चतुर्थ तल पर, एक फ्लैट, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का सन् 2013 में अंकन– 14,94,805/– रुपया में बुकिंग कराया था। तत्पश्चात मई, 2016 में एक कौमर्शियल शौप– अंकन 2,75,000/– रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने जनवरी, 2013 से मई 2016 तक प्रतिउत्तरदाता को कुल अंकन– 17,69,805/– रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने 15–05–2014 को एम0ओ0यू0 का निष्पादन किया जिसमें निर्माण कार्य 6 माह के कृपाकाल की अवधि के अतिरिक्त 36 माह में पूर्ण होना था किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी समयबद्ध सीमा में निर्माण कार्य पूर्ण करने में असफल रही तथा परिवादी का कब्जा सुपुर्द नहीं किया। अतः परिवादी ने निराश होकर अपने मूल धनराशि ब्याज सहित वापसी के लिए भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद पत्र दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 06–06–2023 का भी प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आजतक अनुपालन नहीं किया। परिवादी ने प्रस्तुत वाद में अभिकथन किया है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने जनवरी, 2013 से मई, 2016 तक, धनराशि अंकन 17,69,805/– रुपया प्राप्त कर अपने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित कर रही है जिससे परिवादी को आर्थिक, हानि के अतिरिक्त मानसिक एवं शारीरिक प्रताड़ना झेलनी पड़ रही है तथा वाद व्यय में भी अतिरिक्त धन हानि हो रही है जिसके कारण प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने एम0ओ0यू0 की शर्त्तों का पूर्ण रुप से स्पष्ट उल्लंघन किया है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत परिवादी को पूर्णरुप से कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने की उत्तरदायी है। अतः परिवादी का परिवाद पत्र 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– अभिलेख पर प्रमाणित दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर विदित है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी से प्राप्त अंकन– 17,69,805/– रुपया धनराशि का करीब 11 वर्षों से अधिक समय से अपने कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित कर रही है जिससे परिवादी को आर्थिक, मानसिक प्रताड़ना उठानी पड़ रही है। अतः परिवादी की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से परिवादी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक प्रताड़ना की क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु अंकन **11,00,000/– (ग्यारह लाख) रुपया** प्रतिपूर्ति धनराशि, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी 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 **11,00,000/– (ग्यारह लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में 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 परिणामस्वरुप परिवादी का परिवाद पत्र स्वीकृत कर तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना