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/सी0सी0/556/2023
रेरा/ए0ओ0/73/2023

कंचन देवी ——— ——— ——— ——— परिवादिनी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड ——— ———प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: ''आई0ओ0बी0 नगर, ब्लौक– 'एम' ''

आदेश

11-06-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी, कचन देवी 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– परिवादिनी का संक्षिप्त कथन है परिवादिनी कंचन देवी की माताजी सुशीला देवी ने एक फ्लैट प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''अग्रणी आइडिया''** मे, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का, 'एम' ब्लोक के द्वितीय तल पर प्रतिफल अंकन 14,43,260/– रुपया में दिनांक 15–02–2013 को बुकिंग करायी। परिवादिनी की माता सुशीला देवी ने 8,00,000/– रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 23–08–2013 को एम0ओ0यू0 का निष्पादन किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त परियोजना को बंद कर दिया। संप्रवर्तक के आग्रह पर उनकी बुकिंग को **''आई0ओ0बी नगर**'' परियोजना में संप्रवर्तक ने अन्तरित कर दिया जिसका दिनांक 26–11–2014 को प्रतिउत्तरदाता ने एम0ओ0यू0 का निषदन कर दिया तथा परिवादिनी ने कुल अंकन 14,43,260/– रुपया का भुगतान कर दिया। प्रतिउत्तरदाता ने एक फ्लैट ब्लौक ''एम0'' में बुकिंग कर दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी उक्त फ्लैट का कब्जा सुनिश्चित अवधि में सौंपने में अबतक असफल रही। प्रस्तावित परियोजना की ब्लौक **''एम0'' से ''क्यू0**'' ब्लौक को भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के दिनांक 25–08–2021 के आदेशानुसार निरस्त कर दिया गया। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने अपनी बुकिंग निरस्त कर, ब्याज सहित धनराशि वापस करने हेतु प्रतिउत्तरदाता को पत्र निर्गत किया किन्तु

धनराशि का भुगतान न होने पर परिवादिनी ने परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी/166/2022, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में दाखिल किया। भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 13–06–2023 के आदेशानुसार, प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी की जमा धनराशि मय ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया। तत्पश्चात परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया।

3–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई–मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विधिक प्रतिनिधिए श्री राजेश शंकर उपस्थित हुए परन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से न, तो विधिक प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता उपस्थित हुए, न, ही प्रतिउत्तर–पत्र दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति मे प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4– परिवादिनी की ओर से परिवाद–पत्र के समर्थन में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित एम0ओ0यू0, दिनांक 18–04–2013 एवं दिनांक 26–11–2014 की प्रतिलिपि की छाया प्रतियाँ, परिवादिनी के दिनांक 20–06–2014 का आवेदन, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा निर्गत बुकिंग रसीद एवं भुगतान प्राप्ति रसीदों की छाया प्रतियाँ एवं वाद संख्या– रेरा0/सी0सी/166/2022 मे दिनांक 13–06–2023 में पारित आदेश की सत्यापित प्रतिलिपि की छाया प्रतिलिपि दाखिल की गई है।

5– परिवादिनी के विधिक प्रतिनिधि को सुना।

परिवाद.पत्र के समर्थन में परिवादिनी की ओर से दाखिल दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि परिवादिनी की माताजी श्रीमती सुशीला देवी ने प्रतिउत्तरदाता की प्रस्तावित परियोजना **''अग्रणी आइडिया''** के ब्लौक ''एम0'' में एक 1300 वर्गफीट का फ्लैट दिनांक 15–02–2013 में कुल अंकन 14,43,260/– रुपया में बुकिंग कराया था जिसका प्रतिउत्तरदाता ने एम0ओ0यू0 दिनांक 23–08–2013 में निष्पादित किया। परिवादिनी की माताजी ने अंकन 8,00,000/– रुया का भुगतान किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त परियोजना बन्द कर दिया और परिवादिनी की माताजी द्वारा किये गये भुगतान को प्रतिउत्तरदाता ने अपनी ''**आई0ओ0बी0 नगर**'' परियोजना के ब्लौक ''एम0'' में अन्तरित कर, परिवादिनी का एक फ्लैट बुकिंग कर लिया। परिवादिनी ने शेष रकम का भुगतान कर कुल फ्लैट का प्रतिफल मूल्य 14,43,260/– रुपया का भुगतान कर दिया। तत्पश्चात प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 26–11–2014 को नया एम0ओ0यू0 विलेख निष्पादित कर दिया जिसमें प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने 36 माह की अवधि के अतिरिक्त 6 माह के कृपाकाल की अवधि के अन्दर फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण कर कब्जा प्रदान करना सुनिश्चित किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने प्रस्तावित परियोजना का निर्माण कार्य नियत अवधि में पूर्ण नहीं किया जिसे भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के दिनांक 25–08–2021 के आदेशानुसार प्रतिउत्तरदाता की **आई0ओ0बी0 नगर** की प्रस्तावित परियोजना के ब्लौक **''एम0'' से ''क्यू0''** तक की परियोजना को निरस्त कर दिया। तत्पश्चात परिवादिनी ने परेशान होकर भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में परिवाद वाद संख्या रेरा0/सी0सी0/166/2022 दाखिल किया जिसमें भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 13–06–2023 के आदेशानुसार, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को, परिवादिनी द्वारा जमा धनराशि मय ब्याज के साथ 60 दिनों के अन्दर भुगतान करने का आदेश दिया

किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त आदेश का आजतक अनुपालन नहीं किया है। इन सभी तथ्यों की परिवादिनी द्वारा दाखिल दस्तावेजी साक्ष्यों से सुपुष्टि होती है जिससे स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादिनी से प्राप्त कुल रकम अंकन 14,43,260/– रुपया की धनराशि को वर्ष 2014 में प्राप्त कर उक्त धनराशि का दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है जिस कृत्य के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी दोषी है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने उक्त कृत्य के लिए भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18 के अन्तर्गत परिवादिनी की प्रतिपूर्ति करने के लिए बाध्य एवं उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी का परिवाद–पत्र 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 स्पष्ट रुप से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वरा परिवादिनी से वर्ष 2014 में प्राप्त धनराशि अंकन 14,43,260/– रुपया को प्राप्त करके स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया जा रहा है जिससे परिवादिनी को सदोष हानि कारित की जा रही है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी सन् 2014 से करीब नौ वर्षों से अधिक अवधि से स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर परिवादिनी को प्रत्यक्षरुप से सदोष हानि कारित कर रही है जिससे परिवादिनी को मानसिक, शारीरिक एवं अपूर्णनीय आर्थिक क्षति उठानी पड़ रही है। परिवादिनी की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखतें हुए मेरे विचार से परिवादिनी को आनुपातिक प्रतिपूर्ति के रुप में अंकन **10,00,000/– (दस लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार को आदेशित किया जाता है कि अंकन **10,00,000/– (दस लाख)** रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में 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।

अतः परिणामस्वरुप परिवादिनी का परिवाद पत्र स्वीकृत कर तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना