

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 संख्या: रेरा/सी0सी0/63/2021
रेरा/ए0ओ0/42/2021

लोकेश ठाकुर ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "एस0बी0आई नगर, सम्पतचक, पटना"

आदेश

09-07-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी लोकेश ठाकुर द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, राणा रणवीर सिंह के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति धनराशि हेतु संस्थित किया गया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी लोकेश ठाकुर ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "एस0बी0आई0 नगर, सम्पतचक, पटना" में एक प्लैट कार पार्किंग के सहित, 1626 वर्गफीट क्षेत्रफल (3-बी0एच0के0) का, कुल प्रतिफल अंकन 17,00,000/- रुपया में बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध दिनांक 18-06-2014 से दिनांक 25-09-2017 के बीच कुल अंकन 10,10,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 14-09-2017 को एम0ओ0यू0 का निष्पादन किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त परियोजना 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण कर कब्जा प्रदान करना सुनिश्चित किया जिसका कब्जा सन् 2022 तक दे देना चाहिये था, किन्तु उक्त परियोजना आजतक पूर्ण नहीं की गई। तत्पश्चात परिवादी ने परेशान होकर भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में मूल धनराशि मय ब्याज सहित वापसी एवं प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत परिवाद पत्र दाखिल किया। तत्पश्चात परिवादी की ओर से आवेदन दाखिल कर मूल धनराशि मय ब्याज सहित वापसी हेतु पृथक वाद दाखिल करने का अभिवचन करते हुए, प्रस्तुत वाद में अपने अनुतोष को मात्र प्रतिपूर्ति हेतु तक सीमित किया।

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

4- परिवादी की ओर से बुकिंग एवं भुगतान रसीद एवं प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित एम0ओ0यू0 की प्रति की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई हैं।

5- परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना एवं अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया।

अभिलेख पर प्रस्तुत प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत बुकिंग एवं भुगतान प्राप्त कर निर्गत रसीद एवं एम0ओ0यू0 की प्रतिलिपि की छाया प्रति के अवलोकन एवं परिशीलन से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी मेसर्स अग्रणी होम्स रियल मार्केटिंग प्रा0 लि0 कम्पनी की एस0बी0आई नगर परियोजना में एक प्लैट 1626 वर्गफीट क्षेत्रफल का (3-बी0एच0के0), एक कार पार्किंग के साथ अंकन 17,00,000/- रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने दिनांक 18-06-2014 से दिनांक 25-09-2017 तक कुल 10,10,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 14-09-2017 में एम0ओ0यू0 का निष्पादन कर परियोजना को 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण कर लेने का वचन दिया तथा सन् 2022 तक प्लैट का कब्जा देना सुनिश्चित किया किन्तु, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी आजतक उक्त परियोजना को पूर्ण करने में सफल नहीं हो सकी है न ही परिवादी का धनराशि बयाज सहित वापस ही की है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 18-06-2014 से दिनांक 25-09-2017 की अवधि तक परिवादी से प्राप्त धनराशि 10,10,000/- रुपया का, स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को सदोष हानि कारित कर क्षति पहुँचायी है तथा एम0ओ0यू0 की शर्तों का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है जिस क्षति की, प्रतिपूर्ति करने के लिए प्रतिउत्तरदाता भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत पूर्णरूप से उत्तरदायी है। अतः परिवादी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

(i) अब मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि परिवादी संप्रवर्तक से कितनी धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में प्राप्त करने का अधिकारी है?

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से दिनांक 18-06-2014 से 25-09-2017 की अवधि तक कुल अंकन 10,10,000/- रुपया धनराशि प्राप्त की है। करीब सात वर्षों से अधिक की अवधि से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा परिवादी से

प्राप्त धनराशि का दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ प्राप्त किया जा रहा है जिसके परिणाम स्वरूप परिवादी को स्पष्ट रूप से सदोष आर्थिक क्षति कारित की जा रही है जिससे परिवादी को आर्थिक क्षति के अलावा, मानसिक एवं शारीरिक प्रताड़ना भी उठानी पड़ रही है तथा वाद व्यय शुल्क भी वहन करना पड़ रहा है। ऐसी स्थिति में, परिवादी की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु 7,00,000/— (सात लाख) रुपया धनराशि, एवं वाद व्यय शुल्क के रूप में 50,000/— (पचास हजार) रुपया धनराशि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7— अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 7,00,000/— (सात लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं वाद व्यय शुल्क के रूप में 50,000/— (पचास हजार) रुपया धनराशि, कुल 7,50,000/— (सात लाख पचास हजार) रुपया धनराशि परिवादी को इस आदेश की तिथि से 60 दिनों के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

अतः परिणामस्वरूप परिवादी का परिवाद पत्र स्वीकृत कर तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना