

**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/सी0सी0/1129/2020  
रेरा/ए0ओ0/328/2020

ब्रजेन्द्र कुमार सिन्हा ————— परिवादी  
बनाम  
मेसर्स सूर्यदिव्य होम्स प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: “देवागम अपार्टमेंट”

आदेश

**04-06-2024**

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, ब्रजेन्द्र कुमार सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स सूर्यदिव्य होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आशुतोष कुमार सिन्हा 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 सूर्यदिव्य होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना “देवागम अपार्टमेंट” मे द्वितीय तल पर एक फ्लैट नं0-2-ए0, ब्लॉक- सी0, राजेन्द्र नगर, थाना- कदमकुँआ, जिला- पटना में मार्च, 2015 में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन 51,00,000/- (इक्यावन लाख) रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने प्रमाणस्वरुप भुगतान रसीदें निर्गत की तत्पश्चात दिनांक 22-04-2015 को अपंजीकृत विक्रय करार विलेख निष्पादित किया। इसके पश्चात प्रतिउत्तरदाता ने अंकन 4,00,000/- (चार लाख) रुपया का पुनः माँग किया जिसका परिवादी ने भुगतान कर दिया। प्रतिउत्तरदाता ने भुगतान रसीद निर्गत कर दी। इस प्रकार परिवादी ने कुल अंकन 55,00,000/- (पचपन लाख) रुपया का प्रतिउत्तरदाता को भुगतान किया। इसके पश्चात परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से विक्रय करार विलेख को निष्पादित कर फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करने का अनुरोध किया तब प्रतिउत्तरदाता के निदेशक परिवादी से मिलने से कतराने/बचने लगे (avoid ) लगा यानि अनदेखा करने लगा तथा कार्यालय में मिलने से भी इंकार कर दिया। तत्पश्चात् परिवादी को जानकारी मिली कि प्रतिउत्तरदाता ने फ्लैट नं0-2-ए0 किसी अन्य व्यक्ति को बेच दिया है तथा उसका विक्रय करार विलेख भी निष्पादित कर दिया है। तत्पश्चात् परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक

प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा/सी0सी0/1129/2020/रेरा/ए0ओ0/328/2020 मूलधन मय ब्याज सहित वापस करने एवं प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया जिसमें भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार ने दिनांक 02-02-2024 को आदेश पारित कर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के निदेशक को, परिवादी का ब्याज सहित मूलधन 60 दिनों के अन्दर वापस करने का आदेश दिया तथा प्रतिपूर्ति हेतु, प्रस्तुत वाद इस बेंच में निस्तारण हेतु अन्तरित किया।

3-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राजेश शंकर सिन्हा उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदातागण न तो स्वयं उपस्थित हुए न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए, और न, ही प्रतिउत्तरपत्र ही दाखिल किया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4- परिवादी की ओर से परिवाद-पत्र के समर्थन में, प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत भुगतान प्राप्त रसीदें एवं अपंजीकृत विक्रय करार विलेख की छाया प्रति दाखिल की गई है।

5- परिवादी को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "देवागम अपार्टमेंट" में द्वितीय तल पर फ्लैट नं0-2-ए0 मार्च, 2015 में बुकिंग कराया तथा परिवादी ने अंकन 55,00,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने अपंजीकृत विक्रय करार विलेख दिनांक 20-04-2015 को निष्पादित किया तथा फ्लैट का निर्माण कार्य एक वर्ष के अतिरिक्त 6 माह के कृपाकाल की अवधि में पूर्ण करना सुनिश्चित किया। किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने निश्चित अवधि में फ्लैट का कब्जा परिवादी को सुपुर्द नहीं किया। परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता से संपर्क करने का प्रयास किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता उससे मिलने से बचते रहे। तत्पश्चात परिवादी को जानकारी मिली कि प्रतिउत्तरदाता ने फ्लैट नं0-2-ए0 किसी अन्य व्यक्ति को दे दिया है जिसका विक्रय करार विलेखा भी निष्पादित कर दिया है। परिवादी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में रेरा/सी0सी0/1129/2020/रेरा/ए0ओ0/328/2020 दाखिल किया जिसमें भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण ने दिनांक 02-02-2024 के आदेशानुसार परिवादी की धनराशि ब्याज सहित वापस करने का आदेश पारित किया तथा प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद इस न्यायपीठ में अन्तरित किया। प्राधिकरण के आदेश से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा क्रिमिनल मिसलेनियस वाद संख्या 53874/2023 में पारित जमानत आदेश दिनांक 14-09-2023 को भी अक्षरशः अनुपालन नहीं किया, न, ही प्राधिकरण के आदेश का अभी तक पूर्णरूप से पालन किया है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा परिवादी से प्राप्त अंकन 55,00,000/- रुपया का भुगतान प्राप्त कर स्वयं अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया है जिससे परिवादी को सदोष हानि कारित

की है जिस कृत्य के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी विधिकरूप से दोषी है तथा भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति का संदाय करने के उत्तरदायी है। अतः परिवादी का प्रस्तुत वाद प्रतिपूर्ति हेतु 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 परिवाद-पत्र के तथ्यों की संपुष्टि होती है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से प्राप्त अंकन 55,00,000/- रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादी को करीब 9 वर्षों से अधिक अवधि से हानि कारित की जा रही है तथा माननीय उच्च न्यायालय, पटना एवं भू-सम्पदा प्राधिकरण, बिहार के आदेशों का भी अनुपालन नहीं किया है जिससे परिवादी को आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक क्षति कारित हुई है। प्रस्तुत वाद की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से परिवादी को अंकन 30,00,000/- (तीस लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में तथा वाद व्यय शुल्क हेतु 50,000/- रुपया की धनराशि दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

### आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक, आशुतोष कुमार सिन्हा को आदेशत किया जाता है कि 30,00,000/- (तीस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रूप में, कुल 30,50,000/- (तीस लाख पचास हजार) रुपया की धनराशि, परिवादी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि 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 तदनुसार परिवादी का परिवाद पत्र स्वीकृत कर निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी  
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
बिहार, पटना