



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 संख्या: रेरा0/सी0सी0/158/2024
रेरा0/ए0ओ0/43/2024

मुकेश कुमार ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स सुधा इंजीकोन प्राइवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "ओम टावर"

आदेश

10-12-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, मुकेश कुमार द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स सुधा इंजीकोन प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री विपिन रंजन के विरुद्ध भू-संपदा (विनियामक एवं विकास) 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, मुकेश कुमार ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स सुधा इंजीकोन प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "ओम टावर" के ब्लॉक 'बी0' में फ्लैट नं0-103, प्रथम तल पर, 673 वर्गफीट कारपेट क्षेत्रफल का कुल प्रतिफल मूल्य-25,00,000/- रुपया कार पार्किंग के साथ, 2,60,000/- रुपया का भुगतान कर बुकिंग कराया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 22-10-2020 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसके अनुसार, फ्लैट का निर्माण कार्य दिसम्बर, 2022 में पूर्ण कर कब्जा परिवादी को सुपुर्द किया जाना सुनिश्चित किया गया था। परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता की माँग पर विभिन्न तिथियों को दिनांक 03-03-2022 तक कुल 23,49,700/- रुपया का भुगतान कर दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आज तक निर्माण कार्य पूर्ण कर परिवादी का संदर्भित फ्लैट का कब्जा सुपुर्द नहीं कराया है। परिवादी ने स्टेट बैंक ऑफ इन्डिया से लोन लेकर भुगतान किया था जिसके कारण परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना का सामना करना पड़ रहा है। ऐसी स्थिति में परिवादी ने प्रस्तुत परिवाद पत्र प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता द्वारा निर्गत विक्रय करार विलेख दिनांक 22-10-2020 की छाया प्रति, एस0बी0आई0 की लोन विवरणी दाखिल की है।

4—उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं एवं प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से निदेशक, विपिन रंजन उपस्थित हुए।

5—दिनांक 27-08-2024 को परिवादी मुकेश कुमार एवं प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से निदेशक विपिन रंजन उपस्थित हुए और आपसी समझौता से इस वाद का समाधान कर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के निदेशक विपिन रंजन ने परिवादी को कुल अंकन 32,00,000/- लाख रुपया एक माह की अवधि में देने का वचन दिया तथा इस आशय का संधि-पत्र भी उभय पक्षों ने दिनांक 27-08-2024 को अभिलेख पर दाखिल किया, किन्तु गत दो तिथियों दिनांक 01-10-2024 एवं दिनांक 22-10-2024 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के निदेशक उपस्थित नहीं हुए, न ही समझौतानामा के अनुसार परिवादी का रुपया हीं भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता के आचरण एवं व्यवहार से क्षुब्ध होकर परिवादी ने प्रस्तुत परिवाद पत्र में संधिपत्र को अस्वीकार कर, गुण-दोष के आधार पर प्रतिपूर्ति का आदेश पारित करने का अनुरोध किया। तत्पश्चात प्रस्तुत परिवाद पत्र में एकपक्षीय कार्यवाही कर परिवादी का बहस सुना।

6— अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि परिवादी ने फ्लैट के प्रतिफल मूल्य 25,00,000/- रुपये के विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को कुल 23,49,700/- रुपया का भुगतान किया है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने विक्रय करार विलेख दिनांक 22-10-2020 को निष्पादत कर परिवादी को फ्लैट का कब्जा दिसम्बर, 2022 में सुपुर्द करने का समय सुनिश्चित किया था, किन्तु तब से आजतक परिवादी को फ्लैट का कब्जा सुपुर्द नहीं किया है जिससे परिवादी को मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना का सामना करना पड़ रहा है। ऐसी स्थिति में परिवादी ने क्षुब्ध होकर प्रस्तुत वाद प्रतिपूर्ति हेतु दाखिल किया जिसमें प्रतिउत्तरदाता के निदेशक उपस्थित होकर परिवादी का मूलधन एवं प्रतिपूर्ति के रुप में 32,00,000/- रुपया वापस करने का संधि-पत्र अभिलेख पर दाखिल कर एक माह में भुगतान करने का आभिवचन किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने उक्त संधि-पत्र का आजतक अनुपालन नहीं किया। अतः ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद का निराकरण गुण-दोष के आधार पर किया जा रहा है। अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों से स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को दिसम्बर, 2022 में परिवादी को फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कर देना चाहिये था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने विक्रय करार विलेख के शर्तों का पूर्णरूपेण अनुपालन नहीं किया जिससे स्पष्ट होता कि कि प्रतिउत्तरदाता ने भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18:(1) का उल्लंघन करने के कारण परिवादी को प्रतिपूर्ति संदाय करने का अधिकारी है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी से प्राप्त कुल रकम- 23,49,700/- रुपया का दिनांक 22-10-2020 से आजतक अपने स्वयं के कार्यों में उपयोग कर, परिवादी को सदोष हानि कारित कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया है जिसके कारण परिवादी को मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना उठानी पड़ रही है। प्रस्तुत वाद की परिस्थिति एवं परिवादी को कारित मानसिक एवं आर्थिक क्षति को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से, परिवादी को, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से 15,00,000/- (पन्द्रह लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि दिलाया

जाना, युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है। परिवादी प्लैट का कब्जा अथवा मूलधन एवं ब्याज प्राप्त करने हेतु पृथक परिवाद-पत्र दाखिल करने हेतु स्वतन्त्र रहेगा।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 15,00,000/- (पन्द्रह लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में 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।

तदनुसार परिवाद-पत्र स्वीकृत कर, निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना