



**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/सी0सी0/450/2019  
रेरा0/ए0ओ0/106/2019

मोहम्मद समीउद्दीन अहमद \_\_\_\_\_ परिवादी  
बनाम  
मेसर्स ए0 एम0 सी0 कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड \_\_\_\_\_ प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "ए0 एम0 सी0 मेन्सन"

आदेश

**09-12-2024**

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, मोहम्मद समीउद्दीन अहमद ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स ए0एम0सी0 कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, एस0 एम0 असकरी इमाम के विरुद्ध भू-संपदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स ए0एम0सी0 कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 प्रस्तावित परियोजना "ए0एम0सी0 मेन्सन" में एक प्लैट न0-सी0-102, क्षेत्रफल 1050 वर्गफीट का एक कार पार्किंग के साथ, कुल प्रतिफल मूल्य 34,00,000/- (चौतीस लाख) रुपया में बुकिंग कराया, जिसका विक्रय करार विलेख दिनांक 11-03-2014 को निष्पादित किया गया जिसके विरुद्ध परिवादी ने दस माह में प्लैट के मूल्य का 90 प्रतिशत धनराशि 28,90,000/- रुपया दिनांक 12-01-2015 तक भुगतान कर दिया। छः माह के कृपा काल की अवधि तक प्लैट का निर्माण कार्य 30-06-2015 तक पूर्ण कर कब्जा दिया जाना सुनिश्चित किया गया। कब्जा देने में विलम्ब होने पर जमा धनराशि पर त्रिमाही 2 प्रतिशत की दर से हर्जाना दिया जाना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने नियत अवधि में कब्जा प्रदान नहीं किया। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी से पूर्ण भुगतान प्राप्त कर एक वर्ष 10 माह के विलम्ब के बाद, परिवादी को दिनांक 27-04-2017 को प्लैट का विक्रयनामा

निष्पादित कर दिया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने एक वर्ष 10 माह के विलम्ब से कब्जा दिये जाने के कारण प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में दिनांक 11-03-2014 को निष्पादित विक्रय करार विलेख एवं दिनांक 17-04-2017 को निष्पादित विक्रय विलेख तथा दिनांक 06-10-2017, दिनांक 28-01-2018, दिनांक 31-07-2018 एवं दिनांक 24-04-2019 को प्रतिउत्तरदाता को निर्गत पत्र- एनेक्सचर' 3 तथा प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादी को निर्गत पत्र दिनांक 27-11-2017 - एनेक्सचर-4 की प्रतिलिपि की छाया प्रतियाँ दाखिल की है।

4- उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री जयराम सिंह उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न, तो स्वयं, न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए और न, ही उनकी ओर से प्रतिवाद-पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

#### 5- परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी ने फ्लैट नं0- सी0-102 के संदर्भ में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को कुल प्रतिफल का 90 प्रतिशत से अधिक कुल 28,90,000/- रुपया का भुगतान दिनांक 12-01-2015 तक कर दिया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 11-03-2014 को निष्पादित विलेख के द्वारा फ्लैट का कब्जा छः माह के कृपाकाल की अवधि तक दिनांक 30-06-2015 तक सुपुर्द किया जाना सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि में परिवादी को फ्लैट का कब्जा देने में पूर्ण रूप से असफल रही। तत्पश्चात एक वर्ष छः माह की अवधि के बाद दिनांक 27-04-2017 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने फ्लैट की शेष धनराशि लेकर विक्रयनामा निष्पादित किया। तत्पश्चात परिवादी ने विक्रय करार विलेख के उपबन्ध के उल्लंघन के कारण परिवादी ने एक वर्ष 10 माह तक कब्जा देने में विलम्ब के कारण जमा धनराशि के 2 प्रतिशत की दर से तिमाही प्रतिपूर्ति धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क, मानसिक एवं आर्थिक क्षति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया। अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों से स्पष्ट रूप से प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी विक्रय करार विलेख के अनुसार नियत अवधि में परिवादी को फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में असफल रही है जिसकी भरपाई करने के लिए प्रतिउत्तरदाता कम्पनी पूर्णरूप से उत्तरदायी है। साक्ष्यों से स्पष्ट है कि एक वर्ष दस माह की अवधि तक प्रतिउत्तरदाता ने कब्जा देने में विलम्ब कारित किया है जिससे परिवादी को मानसिक, आर्थिक रूप से प्रताड़ना कारित हुई है। अतः मेरे विचार

से परिवादी को मानसिक एवं आर्थिक प्रताड़ना की क्षतिपूर्ति हेतु 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया वाद व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु, कुल 5,50,000/- (पाँच लाख पचास हजार) प्रतिपूर्ति के रुप में दिलाया जाना युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है।

### आदेश

6- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया की धनराशि वाद व्यय के रुप में, कुल 05,50,000/- (पाँच लाख पचास हजार) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप 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।

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

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी  
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
बिहार, पटना