

**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/सी0सी0/636/2022

रेरा/ए0ओ0/79/2022

श्रीमति शोभा कुमारी

बनाम

मेसर्स ब्रह्म इन्जीनियर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

प्रोजेक्ट: श्री जानकी भवन

आदेश

27-02-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादिनी, श्रीमती शोभा कुमारी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स ब्रह्म इन्जीनियर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशकगण, जगमोहन गौतम एवं श्रीमती विभा गौतम के विरुद्ध भू-सम्पदा विनियामक 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- परिवादिनी का संक्षिप्त वाद यह है कि प्रतिउत्तरदाता मेसर्स ब्रह्म इन्जीनियर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "श्री जानकी भवन" मोहल्ला-ए0/15, साधनापुरी, गर्दनीबाग, जिला- पटना अवस्थित ब्लॉक-ए0, तृतीय तल, प्लैट संख्या- 302, क्षेत्रफल 1120 वर्गफीट, कार पार्किंग सहित बुकिंग कराया था जिसका बिक्रय करार विलेख दिनांक 16-12-2011 को प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित किया गया जिसका कुल प्रतिफल मूल्य अंकन 30,00,000/- (तीस लाख) रुपया निर्धारित किया गया जिसके विरुद्ध परिवादिनी ने विभिन्न रसीद संख्या 178, 222 एवं 158 एवं हस्तलिखित रसीद के माध्यम से क्रमशः अंकन 7,50,000/-, 7,27,777/-, 9,55,556/- एवं 40,000/-, कुल 24,73,333/- रुपया दिनांक 12-12-2011 से दिनांक 01-09-2017 तक की अवधि में भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निष्पादित उन्नयन मनोबन्ध विलेख की शर्तों के अनुसार परियोजना तीन वर्ष एवं, 6 माह अतिरिक्त अवधि सहित दिनांक 15-03-2015 तक पूर्ण करनी थी किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने इसे नियत अवधि में पूर्ण नहीं किया। परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता से मिलने का अनेको बार प्रयास किया किन्तु उनसे सम्पर्क नहीं हुआ। दूरभाष से भी सम्पर्क नहीं हो सका। प्रतिउत्तरदाता ने परियोजना के बहुमंजिला भवन को अपूर्ण स्थिति में छोड़ दिया। परिवादिनी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार,

पटना में दिनांक 07-12-2018 को रेरा/सी0सी0/147/2018 परिवाद पत्र दाखिल कर, फ्लैट में बचे कार्य की अनुमति लेकर उसे रहने लायक स्थिति में अपने खर्च पर पूर्ण किया। परिवादिनी उक्त फ्लैट में जून, 2020 से कब्जे में है किन्तु इसमें मूल सुख-सुविधा लिफ्ट, ट्रान्सफॉर्मर, पेंटिंग एवं कार पार्किंग का अभाव है। परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता से मई, 2015 से मई, 2020 तक कब्जा देने में विलम्ब के कारण 10,000/- (दस हजार) रुपया प्रतिमाह दर से 60 माह का भाड़ा अंकन 6,00,000/- (छः लाख) रुपया तथा अपूर्ण कार्य को पूर्ण कराने में आये खर्च अंकन 2,18,873/- रुपया, कुल अंकन 8,18,873/- रुपया ब्याज सहित तथा लिफ्ट, ट्रान्सफॉर्मर, भवन पेंटिंग, अपूर्ण कार पार्किंग हेतु प्रतिपूर्ति दिलाये जाने की माँग की है।

3-उभयपक्षों को नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री अंजनी कुमार सिन्हा उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता की ओर से, न, तो प्रतिउत्तर दाखिल किया गया न, ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए, ऐसी स्थिति में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4- परिवादिनी की ओर से भुगतान की रसीदों, खर्च की रसीदें, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना द्वारा रेरा/सी0सी0/144/2018 में पारित आदेश दिनांक 07-02-2022, बिक्रय करार विलेख दिनांक 16-02-2011 एवं उन्नयन मनोबन्ध विलेख दिनांक 15-09-2011 की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है।

5- परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादिनी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा कथित फ्लैट का आधिपत्य परिवादिनी को दिनांक 10-04-2015 तक सौंप देना था किन्तु फ्लैट अपूर्ण स्थिति में रहने के कारण परिवादिनी को नियत अवधि में प्रतिउत्तरदाता द्वारा आधिपत्य नहीं सौंपा गया। परिवादिनी ने अपने फ्लैट को रहने लायक स्थिति में बनाने हेतु स्वयं अंकन 2,18,873/- रुपया खर्च कर जून, 2020 में आधिपत्य में आयी। जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता ने कथित फ्लैट का आधिपत्य देने में मई, 2015 से मई, 2020 तक की अवधि तक विलम्ब कारित किया जिसके कारण परिवादिनी को क्षति कारित हुई है। प्रतिउत्तरदाता का दोष भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(1) एवं (3) के अन्तर्गत आता है। अतः प्रतिउत्तरदाता, परिवादिनी को प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी है। परिवादिनी ने अपने परिवाद पत्र में मई, 2015 से मई, 2020 तक प्रत्येक माह दस हजार रुपया की दर से किराया के अनुसार 60 मास की अवधि तक 6 लाख रुपया दिलाये जाने की माँग की है। उनकी ओर से कथन किया गया है कि परिवादिनी प्रत्येक माह दस हजार रुपया उक्त अवधि में भुगतान किया था किन्तु किराया भुगतान करने की कोई रसीद अथवा अन्य सुसंगत

दस्तावेज अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किया है जिससे परिवादिनी के कथन की दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में संपुष्टि नहीं होती है जो दस्तावेज के द्वारा प्रमाणित नहीं होने के कारण स्वीकार करने योग्य नहीं है।

परिवादिनी कथित प्लैट को रहने लायक स्थिति में बनाने के लिए अंकन 2,18,873/- रुपया स्वयं खर्च करने का कथन किया है जिसके प्रमाण स्वरूप एनेक्सचर के रूप में बिलो की छाया प्रति भी दाखिल की है जिसे प्रतिउत्तरदाता से दिलाये जाने का दावा किया है। इस संदर्भ में भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना द्वारा रेरा/सी0सी0/147/2018 में पारित आदेश दिनांक 07-02-2022 में प्रतिउत्तरदाता एवं परिवादिनी को यथेष्ट एवं युक्तियुक्त निर्देश पूर्व में ही दिया जा चुका है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में पुनः आदेश पारित करना युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत नहीं प्रतीत होता है।

परिवादिनी ने मानसिक, शारीरिक एवं आर्थिक क्षति होने के आधार पर प्रतिपूर्ति की माँग की है उसे प्रतिउत्तरदाता द्वारा कारित विलम्ब के कारण वाद व्यय शुल्क उठाना पड़ा है। परिवादिनी का उक्त कथन व्यावहारिक एवं सुसंगत होने के कारण स्वीकार करने योग्य है। अतः प्रतिउत्तरदाता भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत विलम्ब कारित करने के कारण परिवादिनी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

**(i) अब मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि परिवादिनी प्रतिउत्तरदाता से कितनी धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में प्राप्त करने की अधिकारी हैं?**

6- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता ने मई, 2015 से मई, 2020 तक की दीर्घ अवधि तक लगभग 5 वर्ष की अवधि तक विलम्ब कारित किया है तथा परिवादिनी से प्राप्त धनराशि का अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं अनुचित सदोष लाभ प्राप्त कर परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है जिसके कारण परिवादिनी को मानसिक, शारीरिक एवं आर्थिक प्रताड़ना उठानी पड़ी तथा अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क उठाना पड़ा है। मेरे विचार से परिवादिनी को विलम्ब कारित करने, मानसिक, शारीरिक, आर्थिक एवं वाद व्यय शुल्क की क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु प्रतिउत्तरदाता (संप्रवर्तक) से 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया की धनराशि दिलाया जाना पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

### आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशकगण को आदेशित किया जाता है कि 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति के रूप में परिवादिनी को, इस आदेश

की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करे। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

तदनुसार वाद निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी  
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
बिहार, पटना