.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 संख्याः रेरा0/सी0सी0/201/2023
रेरा/ए0ओ0/21/2023

सचिन देव ––– –––– ––– ––– परिवादी

बनाम

मेसर्स श्री अनु आनन्द कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड ––– प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः ''साई एनक्लेव– ब्लौक–जी0 ''

––––––––

आदेश

15-10-2024 1– यह परिवाद पत्र परिवादी सचिन देव ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स श्री अनु आनन्द कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री विमल कुमार के विरुद्ध भू–संपदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत मकान भाड़ा एवं प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादी, सचिन देव ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स श्री अनु आनन्द कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना ''**साई एनक्लेव, ब्लौक– जी0**'' में एक फ्लैट नं0– 303, प्रतिफल अंकन– 22,80,000/– रुपया मे दिनांक 12–04–2013 को बुकिंग कराया, जिसके विरुद्ध परिवादी ने दिनांक 12–04–2013 से दिनांक 20–01–2020 तक कुल अंकन 15,50,000/– (पन्द्रह लाख पचास हजार) रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 15–05–2015 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया, जिसके अनुसार फ्लैट का निर्माण कार्य दिनांक 15–05–2018 तक पूर्ण हो जाने का उपबन्ध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी कथित परियोजना का निर्माण कार्य नियत अवधि में पूर्ण कराने में सफल नहीं हुई। तत्पश्चात् परिवादी ने निराश एवं परेशान होकर भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में एक परिवाद वाद संख्या–रेरा0/सी0सी0/187/2023 फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कराने तथा ब्याज हेतु दाखिल किया, जिसमें प्राधिकरण ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को दिनांक 11–01–2024 के आदेशानुसार, परिवादी के द्वारा भुगतान की गई धनराशि 15,50,000/– रुपये पर फ्लैट का कब्जा सुपुर्द किये जाने की तिथि तक एस0बी0आई के एम0सी0एल0आर0 दर से ब्याज का भुगतान करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने

उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने मकान भाड़ा तथा आर्थिक, मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद संस्थित किया है।

3– परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में दिनांक 15–05–2015 को निष्पादित विक्रय करार विलेख की छाया प्रति, मनी रसीदें, मकान भाड़ा के संदर्भ में मुन्ना कुमार का शपथ–पत्र की प्रति एवं रेरा0/सी0सी0/187/2023 में पारित आदेश दिनांक 11–01–2024 की सत्यापित प्रतिलिपि दाखिल की है।

4–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई–मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके प्रतिनिधि भाई निखिल देवं उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री शान्तनु कुमार वकालतनामा दाखिल कर उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तर–पत्र दाखिल नहीं किया गया।

5– उभयपक्षों को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का परिशीलन एवं अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादी निखिल देव ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना ''साई एनक्लेव, ब्लौक–जी0'' मे फ्लैट नं0–303, कुल अंकन– 22,80,000/– रुपया में 12–04–2013 में बुकिंग कराया था। दिनांक 12–04–2013 से दिनांक 20–01–2020 तक कुल अंकन 15,50,000/– रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 15–05–2015 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसके अनुसार, फ्लैट का कब्जा 3 वर्ष की अवधि में दिनांक 15–05–2018 तक पूर्ण कराकर देने का उपबंध सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि में विक्रय करार के उपबंध के अनुसार दिनांक 15–05–2018 तक फ्लैट का कब्जा देने में विफल रही। तत्पश्चात परिवादी ने फ्लैट का कब्जा प्राप्त करने तथा विलम्ब के आधार पर ब्याज हेतु भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या– रेरा0/सी0सी0/187/2023 दाखिल किया जिसमें प्राधिकरण ने दिनांक 11–01–2024 को आदेश पारित कर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को दिनांक 16–05–2018 से फ्लैट का कब्जा सौंपे जाने तक एस0बी0आई के एम0सी0एल0आर0 दर से ब्याज परिवादी को भुगतान करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त आदेश का भी अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात परिवादी ने प्रस्तुत वाद दाखिल कर प्रतिपूर्ति की माँग की है। परिवादी ने मकान भाड़ा हेतु अभिलेख पर कथित मुन्ना कुमार का शपथ–पत्र दाखिल किया है जिसमें मुन्ना कुमार ने परिवादी सचिन देव से 12,000/– रुपया प्रतिमाह मई, 2018 से प्रत्येक वर्ष मकान भाड़ा के रुप में प्राप्त करने का कथन किया है जो दिनांक 30–10–2023 को नोटरी पब्लिक से प्रमाणित कराया गया है, किन्तु कथित मकान स्वामी मुन्ना कुमार का हाउस–टैक्स रसीद, आधार कार्ड, मकान भाड़ा करार विलेख, मकान भाड़ा प्राप्ति रसीद अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अतिरिक्त कथित मकान स्वामी ने मई, 2018 के संदर्भ में दिनांक 30–10–2023 को शपथ–पत्र प्रमाणित किया है जो अन्य आवश्यक उपर्युक्त कथित सुसंगत दस्तावेजों के

अभाव में संदिग्ध प्रकृति का प्रतीत होता है जिसे निश्चयात्मक सबूत (conclusivee evidence) के रुप में स्वीकार नहीं किया जा सकता। अतः परिवादी का मकान भाड़ा का दावा आवश्यक साक्ष्य के अभाव में अस्वीकृत किया जाता है। इसके अतिरिक्त परिवादी ने मई, 2018 से फ्लैट का कब्जा सौंपे जाने में विलम्ब के आधार पर प्रतिपूर्ति की माँग की है। अभिलेख पर प्रस्तुत विक्रय करार विलेख दिनांक 15–05–2015 से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा कार्य पूर्ण कर कथित फ्लैट का कब्जा मई, 2018 तक परिवादी को सौंप देना था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने स्पष्ट रुप से विक्रय करार विलेख के उपबन्ध का उल्लंघन किया है। अतः भू–सम्पदा (विनियामक और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने हेतु उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

6– अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा मई, 2018 से अबतक लगभग 5 वर्ष से अधिक अवधि से परिवादी को फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में विलम्ब कारित किया जा रहा है जिसके कारण परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना उठानी पड़ रही है, किन्तु उल्लेखनीय बिन्दु यह भी है कि परिवादी को फ्लैट का कब्जा सौंपे जाने तक प्राधिकरण द्वारा ब्याज के संदर्भ में दिनांक 11–01–2024 को युक्तियुक्त आदेश पारित किया जा चुका है। अतः इन सभी तथ्यों एवं परिवादी की परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादी को कारित आर्थिक एवं मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से **7,00,000/– (सात लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि दिलाया जाना पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

7– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशकगण को आदेशित किया जाता है कि अंकन **7,00,000/– (सात लाख) रुपया** की धनराशि प्रतिपूर्ति के रुप में परिवादी को इस आदेश की तिथि से 60 दिनों के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि मे उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

अतः परिवादी का परिवाद–पत्र स्वीकृत कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना