

**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/सी0सी0/451/2023  
रेरा/ए0ओ0/57/2023

जय कुमार सिंह ————— परिवादी  
बनाम  
मेसर्स अग्रणी होम्स प्राइवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

प्रोजेक्ट: "अग्रणी मिल्की"

आदेश

24-09-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, जय कुमार सिंह द्वारा प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशका, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्तों के उल्लंघन के आधार पर प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया गया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी जय कुमार सिंह ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "अग्रणी मिल्की" मे प्लैट संख्या- 204, द्वितीय तल, ब्लॉक 'सी0' में कुल प्रतिफल अंकन- 26,59,641/- रुपया में दिनांक 10-07-2012 में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादी ने अंकन 23,15,967/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 14-08-2015 में एम0ओ0यू0 विलेख का निष्पादन किया जिसके कांडिका (15) में उपबन्ध किया है कि इमारत दिसम्बर, 2016 तक पूर्ण कर ली जायेगी, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने नियत अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने निराश होकर भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/1114/2020 दाखिल किया जिसमें भवन पूर्ण करारकर प्लैट का कब्जा सभी सुविधाओं के साथ सुपुर्द करने हेतु अनुरोध किया। प्राधिकरण ने दिनांक 18-10-2022/21-10-2022 को आदेश पारित कर प्रतिउत्तरदाता को नियत समय से विलम्ब होने के कारण परिवादी को प्लैट का कब्जा सुपुर्द करने तक एस0बी0आई0 के दो वर्षों के एम0सी0एल0आर0 ब्याज दर में 2 प्रतिशत अधिक की दर से भुगतान करने का आदेश दिया, किन्तु

प्रतिउत्तरदाता ने आजतक उक्त आदेश का पालन नहीं किया। परिवादी ने कथन किया है कि प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 12-03-2023 को फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कर दिया। परिवादी ने प्रस्तुत वाद दाखिल कर जनवरी, 2017 से दिसम्बर, 2022 तक कब्जा देने में विलम्ब के आधार पर उक्त अवधि का ब्याज मकान भाड़ा एवं मानसिक, आर्थिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु पाँच लाख रुपया की माँग की है।

3-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए, न ही प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में दिनांक 14-08-2015 को निष्पादित विक्रय करार विलेख, एम0ओ.यू0 की प्रति, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना द्वारा रेरा0/सी0सी0/1114/2020 में पारित आदेश दिनांक 18-10-2022/21-10-2022 की प्रति, अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निर्गत मनी रसीद, मार्च, 2017 से फरवरी, 2023 तक की अवधि का भाड़ा रसीद की छाया प्रति, जनवरी, 2017 से दिसम्बर, 2022 तक 12 प्रतिशत ब्याज की दर से विवरणी की छाया प्रति दाखिल किया है।

5- परिवादी को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से विदित होता है कि रेरा0/सी0सी0/1114/2020 में पारित आदेश दिनांक 18-10-2022/21-10-2022 में प्राधिकरण ने आदेशित किया है कि विक्रय करार विलेख के अनुसार प्रतिउत्तरदाता फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करने में असफल रहा है। प्रतिउत्तरदाता परिवादी को विलम्ब के आधार पर स्टेट बैंक औफ इंडिया के एम0सी0एल0आर0 के दो वर्षों के ब्याज दर से 2 प्रतिशत अधिक ब्याज जोड़कर भुगतान करने का उत्तरदायी होगा अर्थात् भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण ने विलम्ब के आधार पर परिवादी के पक्ष में ब्याज के संदर्भ में स्पष्ट आदेश पारित कर दिया। ऐसी स्थिति में परिवादी द्वारा प्रस्तुत वाद में पुनः ब्याज के संदर्भ में आदेश पारित किया जाना युक्तियुक्त प्रतीत नहीं होता है। इसके अतिरिक्त परिवादी के द्वारा मकान भाड़ा के संदर्भ में कथित मकान स्वामी से सन् 2017-18 से वर्ष 2022-23 की अवधि के प्रत्येक वर्ष के 12 माह का संयुक्त भाड़ा विवरणी रसीद की छाया प्रति दाखिल की है, किन्तु इसकी मूल प्रति अथवा प्रत्येक माह की मूल प्रति अथवा भाड़ा करार विलेख अभिलेख पर अवलोकनार्थ प्रस्तुत नहीं किया है जिसके अभाव में उक्त छाया प्रति संदिग्ध प्रकृति की प्रतीत होती है जो साक्ष्य में ग्राह्य न होने कारण, स्वीकार नहीं किया जा सकता। इसके अतिरिक्त परिवादी ने आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना के आधार पर 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया प्रतिपूर्ति की माँग की है। अभिलेख के अवलोकन से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी को दिसम्बर, 2016 के अंत में बहुमंजिला भवन को पूर्ण कर फ्लैट का कब्जा सुपुर्द करने का वचन दिया था, किन्तु परिवादी के दिनांक 10-09-2024 के लिखित कथनानुसार,

प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 12-03-2023 को फ्लैट का कब्जा सुपुर्द किया, अर्थात् 6 वर्ष की कथित अवधि तक प्रतिउत्तरदाता द्वारा कब्जा सुपुर्द करने में विलम्ब कारित किया गया जिसके कारण परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना उठानी पड़ी। अतः प्रतिउत्तरदाता भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी है। अतः उक्त अवधि को दृष्टिगत रखते हुए परिवादी के द्वारा माँगी गयी प्रतिपूर्ति 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होती है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

### आदेश

6- अतः परिणामस्वरूप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 5,00,000/- (पाँच लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में परिवादी 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 परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

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

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी  
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
बिहार, पटना