

**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/सी0सी0/634/2022  
रेरा/ए0ओ0/78/2022

अमरेन्द्र कुमार सिन्हा ————— परिवादी  
बनाम  
मेसर्स ब्रह्म इन्जीनियर्स एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड ——— प्रतिउत्तरदाता

प्रोजेक्ट: "श्री जानकी भवन"

आदेश

01-08-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, श्री अमरेन्द्र कुमार सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स ब्रह्म इन्जीनियर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशकगण, जगमोहन गौतम एवं विभा गौतम 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 है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी अमरेन्द्र कुमार सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स ब्रह्म इन्जीनियर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "श्री जानकी भवन" मोहल्ला- ए0/15, साधनापुरी, गर्दनीबाग, जिला- पटना अवस्थित ब्लोक-ए0, मे प्लैट संख्या- 301, तृतीय तल, क्षेत्रफल 1120 वर्गफीट, एक कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल अंकन- 18,00,000/- रुपया में बुकिंग कराया जिसका प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 30-12-2011 को बिक्रय करार विलेख निष्पादित किया। प्रतिउत्तरदाता ने अपने द्वारा निष्पादित उन्नयन मनोबन्ध के अनुसार बहुमंजिला भवन का विकास कार्य 3 वर्ष एवं 6 माह की अतिरिक्त अवधि में पूर्ण करना सुनिश्चित किया अर्थात दिनांक 11-04-2015 तक पूर्ण कर कब्जा देने का समय सुनिश्चित किया। परिवादी ने इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को विभिन्न तिथियों में कुल अंकन- 14,00,000/- (चौदह लाख) रुपया दिनांक 05-03-2012 से दिनांक 15-02-2014 तक भुगतान किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने उक्त भवन का निर्माण कार्य नियत सुनिश्चित अवधि में पूर्ण नहीं किया। परिवादी ने परेशान एवं निराश होकर कब्जा प्राप्ति हेतु भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/149/2018 दाखिल किया जिसमें

प्राधिकरण ने दिनांक 07-02-2022 को आदेश पारित कर दिनांक 31-08-2022 तक बहुमंजिला भवन पूर्ण कर कब्जा परिवादी को सुपुर्द करने का प्रतिउत्तरदाता को आदेश दिया और कब्जा देने में असफल होने पर 10,000/- रुपया प्रतिदिन के हिसाब से जुर्माना का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता के द्वारा उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया गया। अन्त में परिवादी ने परेशान होकर अपना अतिरिक्त खर्च 7,44,195/- रुपया कर फ्लैट को रहने लायक स्थिति में पूर्ण कर अप्रैल, 2022 में कब्जा में आया। प्रतिउत्तरदाता ने मूलभूत सुख-सुविधा लिफ्ट, ट्रान्सफॉर्मर, भवन पेंटिंग, कार पार्किंग को भी पूर्ण नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने अप्रैल, 2015 से अप्रैल, 2022 तक की अवधि का 10,000/- रुपया प्रतिमाह के हिसाब से कुल 84 माह का 8,40,000/- रुपया मकान भाड़ा, ब्याज एवं आर्थिक, मानसिक क्षति की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया।

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

4- परिवादी की ओर से खर्च की रसीदें, विक्रय करार विलेख दिनांक 30-12-2011 की छाया प्रति, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना द्वारा रेरा0/सी0सी0/149/2018 में पारित आदेश दिनांक 07-02-2022 एवं उन्नयन मनोबन्ध विलेख की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है।

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

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादी के दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा कथित फ्लैट का आधिपत्य परिवादी को दिनांक 11-04-2015 तक सौंप देना था किन्तु फ्लैट अपूर्ण स्थिति में रहने के कारण परिवादी को नियत अवधि में प्रतिउत्तरदाता द्वारा आधिपत्य नहीं सौंपा गया। परिवादी ने अपने फ्लैट को रहने लायक स्थिति में बनाने हेतु स्वयं अंकन 7,44,195/- रुपया खर्च कर अप्रैल 2022 में आधिपत्य में आया, जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता ने कथित फ्लैट का आधिपत्य देने में मई, 2015 से अप्रैल, 2022 तक की अवधि तक विलम्ब कारित किया जिसके कारण परिवादी 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, परिवादी को प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी है। परिवादी ने अपने परिवाद पत्र में मई, 2015 से अप्रैल, 2022 तक प्रत्येक माह दस हजार रुपया की दर से किराया के अनुसार 84 माह की अवधि तक 8,40,000/- रुपया दिलाये जाने की माँग की है। उनकी ओर से कथन किया गया है कि परिवादी 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 परिवादी 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।

परिवादी कथित प्लैट को रहने लायक स्थिति में बनाने के लिए कुल अंकन 7,44,195/- रुपया खर्च करना पड़ा जबकि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता को कुल प्रतिफल 18,00,000/- रुपया में केवल 14,00,000/- का भुगतान किया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने 14,00,000/- एवं 7,44,195/-, कुल 21,44,195/- रुपया खर्च किया जिसमें उसने 18,00,000/- के कुल प्रतिफल मूल्य के हिसाब से प्लैट को पूर्ण करने में 3,44,195/- रुपया अतिरिक्त खर्च किया। इसके संदर्भ में रुपया स्वयं खर्च करने का कथन किया है जिसके प्रमाण स्वरूप एनेक्सचर के रूप में बिलो की छाया प्रति भी दाखिल किया है जिसे प्रतिउत्तरदाता से दिलाये जाने का दावा किया है। इस संदर्भ में भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना द्वारा रेरा0/सी0सी0/149/2018 में पारित आदेश दिनांक 07-02-2022 में रिकवरी हेतु यथोचित आदेश उभयपक्षों का दिया जा चुका है। परिवादी के द्वारा अप्रैल, 2015 से अप्रैल, 2022 तक कुल 84 मास तक के 10,000/- रुपया प्रतिमाह भाड़ा का कोई रसीद अभिलेख पर दाखिल नहीं किया गया है जिसके अभाव में यथोचित आदेश पारित नहीं किया जा सकता।

परिवादी 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। परिवादी का उक्त कथन व्यावहारिक एवं सुसंगत होने के कारण स्वीकार करने योग्य है। अतः प्रतिउत्तरदाता भू-सम्पदा (विनियामक एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत विलम्ब कारित करने के कारण परिवादी को कारित क्षति की प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादी का परिवाद पत्र पोषणीय है।

**(i) अब मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि परिवादी 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 अप्रैल, 2022 तक की दीर्घ अवधि तक लगभग 7 वर्ष की अवधि तक विलम्ब कारित किया है तथा परिवादी से प्राप्त धनराशि का अपने कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं अनुचित सदोष लाभ प्राप्त कर परिवादी को सदोष हानि कारित की है जिसके कारण परिवादी को मानसिक, शारीरिक एवं आर्थिक प्रताड़ना उठाना पड़ा तथा अतिरिक्त वाद व्यय शुल्क उठाना पड़ा है। मेरे विचार से परिवादी 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 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