

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/सी0सी0/474/2023
रेरा/ए0ओ0/61/2023

कुमार भारतेन्दू शर्मा ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स श्री अनुआनन्द कन्शाट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना:: 'साई एन्क्लेव', ब्लॉक 'ई0'

आदेश

29-05-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी कुमार भारतेन्दू शर्मा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स श्री अनुआनन्द कन्शाट्रक्शन प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री विमल कुमार सिन्हा के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी कुमार भारतेन्दू शर्मा ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स श्री अनुआनन्द कन्शाट्रक्शन प्रा0 लि0, की प्रस्तावित परियोजना "साई एन्क्लेव" के ब्लॉक "ई" में फ्लैट संख्या 104, अवस्थित मुस्तफापुर, दानापुर, पटना में कुल प्रतिफल अंकन 35,00,000/- रुपया में दिनांक 01-08-2019 में बुकिंग कराया। परिवादी ने चेक एवं एच.डी0एफ0सी0 बैंक के लोन के द्वारा प्रतिउत्तरदाता का पूर्ण भुगतान कर दिया। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 21-11-2019 को परिवादी के पक्ष में विक्रय करार विलेख का निष्पादन कर दिया तथा प्रतिउत्तरदाता ने सभी सुविधाओं के साथ फ्लैट का कब्जा कंडिका 2(ई) के अनुसार दिनांक 22-03-2021 तक सौंप देने का समय सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने निर्धारित अवधि में फ्लैट का कब्जा नहीं सौंपा। तत्पश्चात् परिवादी ने फ्लैट का कब्जा दिलाने हेतु परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/599/2022, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना मे दाखिल किया। भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 02-08-22023 को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को उक्त आदेश की तिथि के एक माह के अन्दर परिवादी को फ्लैट का कब्जा सभी सुविधाओं के साथ सौंप देने का आदेश पारित किया, किन्तु परिवादी अभी तक

उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। तत्पश्चात् परिवादी ने कब्जा सौंपे जाने में विलम्ब के आधार पर प्रतिउत्तरदाता से प्रतिपूर्ति दिलाने हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया।

3—उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री अमरनाथ कुमार उपस्थित हुए तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री शान्तनु कुमार वकालतनामा दाखिल कर उपस्थित हुए लेकिन प्रतिउत्तरदाता की ओर से कोई प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल नहीं किया गया, तत्पश्चात अनुपस्थित हो गये। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4— परिवादी की ओर से परिवाद-पत्र के समर्थन में, विक्रय करार विलेख की प्रति, लोन रसीद, ई0एम0आई0 रसीद एवं परिवाद वाद संख्या— रेरा0/सी0सी0/599/2022 में दिनांक 02-08-22023 को पारित आदेश की सत्यापित प्रति की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है।

5— परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

परिवादी की ओर से अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से विदित होता है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना “साई एन्क्लेव” के ब्लॉक “ई” में एक फ्लैट कुल प्रतिफल अंकन 35,00,000/- रुपया में बुकिंग कराया था। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 22-11-2019 को परिवादी के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन कर दिया। परिवादी पूर्ण धनराशि का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को भुगतान चेक एवं बैंक लोन के माध्यम से कर दिया जिसकी रसीदें प्रमाणस्वरूप अभिलेख पर दाखिल की गई है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने विक्रय करार विलेख की कडिका 2(ई0) में फ्लैट का कब्जा परिवादी को दिनांक 22-03-2021 तक की अवधि में सुपूर्द करने का समय सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादी को आजतक फ्लैट का कब्जा प्रदान नहीं किया है। करीब तीन वर्षों से अधिक अवधि से विलम्ब कारित किया जा रहा है जिससे परिवादी को अत्यधिक आर्थिक एवं मानसिक हानि उठानी पड़ रही है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने कृत्य के लिए दोषी है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18 के अन्तर्गत, परिवादी को प्रतिपूर्ति करने के लिए उत्तदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

6— अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से इन तथ्यों की संपुष्टि हाती है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को कथित फ्लैट का कब्जा दिनांक 22-03-2021 तक सुपूर्द कर देना चाहिये था किन्तु उसके द्वारा करीब तीन वर्षों से अधिक अवधि तक विलम्ब किया जा रहा है जिससे परिवादी को

आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक पताड़ना उठानी पड़ रही है तथा स्पष्ट रूप से बैंक लोन के कारण आर्थिक क्षति हो रही है। ऐसी स्थिति में मेरे विचार से परिवादी को **8,00,000/- (आठ लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसगत प्रतीत होता है।

आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **8,00,000/- (आठ लाख)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि 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।

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

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना