

**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/सी0सी0/228/2023  
रेरा/ए0ओ0/22/2023

अश्वनी कुमार पाण्डेय ————— परिवादी  
बनाम  
मेसर्स आस्तिक ड्रीम वैली प्राइवेट लिमिटेड — प्रतिउत्तरदाता

प्रोजेक्ट: "साई राम चरण पैलेस"

आदेश

07-05-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, अश्वनी कुमार पाण्डेय ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स आस्तिक ड्रीम वैली प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, कौशर खान के विरुद्ध भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत बिक्रय करार की शर्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त कथन है कि परिवादी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स आस्तिक ड्रीम वैली प्रा0 लि0 की परियोजना "साई रामचरण पैलेस" में एक प्लैट नं0 203 बुकिंग कराया था। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को मार्च, 2020 तक प्लैट का कब्जा देना था, किन्तु दिनांक 3 सितम्बर, 2022 को प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी को प्लैट का रजिस्ट्री कर कब्जा प्रदान किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता इमारत में लिफ्ट, पार्किंग, सोसाइटी, इन्टरकम एवं अग्निशमन की सुविधा अभी तक प्रदान नहीं किया। ऐसी स्थिति में विलम्ब के आधार पर कब्जा देने एवं सुनिश्चित सुविधाएँ नहीं देने पर प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके पिता, श्री अजय कुमार पाण्डेय प्रतिनिधि की हैसियत से उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री मनोज कुमार सिंह उपस्थित हुए। उन्होने परिवादी के साथ आपसी समझौता हो जाने का आश्वासन दिया किन्तु असफल रहा। न, ही उनकी ओर से प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल किया गया। तत्पश्चात् वे अनुपस्थित हो गये।

4- परिवादी की ओर से परिवाद पत्र के समर्थन में, अपार्टमेंट के फोटो की छाया प्रतियाँ एवं विक्रय करार विलेख मात्र दाखिल की गई है।

5- परिवादी की ओर से उनके प्रतिनिधि को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया। परिवादी की ओर से कहा गया कि उसे विलम्ब से प्रतिउत्तरदाता के द्वारा दिनांक 3 सितम्बर, 2022 में कब्जा सौंपा गया जबकि कब्जा मार्च, 2020 में सौंपा जाना चाहिये था। यह सर्वविदित है कि अप्रैल, 2020 से कोविड महामारी के कारण सभी कार्य बाधित थे ऐसी स्थिति में भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की अधिसूचना के द्वारा 9 माह का ढील दिया गया जिसे समायोजित कर परिवादी को 1 वर्ष 8 माह का विलम्ब प्रतिउत्तरदाता द्वारा कारित किया गया स्पष्ट प्रतीत होता है। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता द्वारा कब्जा सौंपे जाने में एक वर्ष 8 माह की सम्पुष्टि होती है। इसके अतिरिक्त परिवादी ने अभिलेख पर मात्र परियोजना स्थल एवं इमारत के फोटोकौपी की प्रतिलिपि प्रस्तुत की है जिसके अवलोकन से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता के द्वारा भवन अन्दर एवं चारों तरफ ठीक प्रकार से सफाई नहीं कराई गई है तथा पेंटिंग वगैरह भी उचित प्रकार से नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त परिवादी का कथन है कि विक्रय करार विलेख के अनुसार, भवन में एक लिफ्ट, अग्निशमन तथा इन्टरकम व्यवस्था का अभाव है। परिवादी के द्वारा विक्रय करार विलेख अभिलेख पर प्रस्तुत किया गया है जिससे परिवादी के कथन की सम्पुष्टि होती है। परिवादी की ओर से यह भी कथन किया गया है कि प्रतिउत्तरदाता ने सोसाइटी का भी गठन नहीं किया है। इस सन्दर्भ में भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 14(3) से स्पष्ट है कि परिवादी को संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कार्य कौशल आदि की अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाना चाहिये था वह ऐसी त्रुटियों को बिना किसी अतिरिक्त प्रभारों के तीस दिनों के अन्दर यदि दूर करने में असफल रहता है तो आवंटी समुचित प्रतिकर का हकदार होगा, किन्तु परिवादी की ओर से अभिलेख पर ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई, जिससे उक्त तथ्य की सम्पुष्टि हो सके, कि संप्रवर्तक का त्रुटियों की ओर ध्यान आकृष्ट कराया गया था। इसका प्रतिकूल प्रभाव परिवादी पर पड़ेगा, किन्तु परिवादी की कार पार्किंग के स्थान को निर्धारित करने एवं दूसरी लिफ्ट लगाने हेतु छोड़े गये खाली स्थान के संदर्भ में प्रतिउत्तरदाता के अधिवक्ता, श्री मनोज कुमार सिंह ने दिनांक 13-02-2024 की कार्यवाही में उपस्थित होकर परिवादी की कार पार्किंग के स्थान को निर्धारित (identify) करने तथा दूसरी लिफ्ट के लिए छोड़े गये खाली स्थान को किसी दुर्घटना से बचने हेतु तत्काल बंद करवा देने के तथ्यों को स्वीकार कर लिया था किन्तु प्रतिउत्तरदाता के द्वारा उक्त स्वीकारोक्ति का भी अनुपालन नहीं किया गया। अतः अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्य से यह तथ्य प्रमाणित है कि परिवादी को प्रतिउत्तरदाता ने फ्लैट का कब्जा सौंपे जाने में एक वर्ष 8 माह की अवधि का नियत अवधि से अधिक विलम्ब कारित किया है जिसके लिए

प्रतिउत्तरदाता भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) में प्रतिपूर्ति देने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

6- प्रतिउत्तरदाता द्वारा विलम्ब से कब्जा सौंपे जाने के कारण, परिवादी को आर्थिक, एवं मानसिक, क्षति उठानी पड़ी है मेरे विचार से प्रतिउत्तरदाता द्वारा परिवादी को 1,00,000/- (एक लाख) रुपया की प्रतिपूर्ति कराया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

### आदेश

7- अतः परिणामस्वरूप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 1,00,000/- (एक लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में, परिवादी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करें तथा प्रतिउत्तरदाता, परिवादी की कार पार्किंग स्थान को, पार्किंग स्थान पर निर्धारित (identify) कर सुनिश्चित करें तथा द्वितीय लिफ्ट के लिए छोड़े गये खाली स्थान को लिफ्ट लगाने (install) तक, किसी दुर्घटना से बचाव हेतु तत्काल बंद (घेराबंदी) करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने तथा उपर्युक्त निर्देशों का अनुपालन न करने पर परिवादी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने का अधिकारी होगा।

तत्पचात वाद निष्पादित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी  
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण  
बिहार, पटना