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 / 1101 / 2021

1– पुरुषोतम कुमार तिवारी
2– रेणू तिवारी ––– –––– ––––––परिवादीगण

बनाम

मेसर्स विक्रमशीला डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड –––– ––––प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: ''जगदीश निकेतन''

––––––––

आदेश

05-08-2024 1– यह परिवाद पत्र परिवादीगण, पुरुषोतम कुमार तिवारी एवं रेणु तिवारी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स विक्रमशीला डेवलपर्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशकगण, श्री रतन कुमार संथलिया एवं श्री नितेश संथालिया के विरुद्ध भू–संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्त्तों के उल्लंघन के कारण प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2– परिवादीगण का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादी संख्या–1, पुरुषोतम कुमार तिवारी ने अपनी पत्नी रेणु तिवारी (परिवादी संख्या–2) के नाम से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, मेसर्स विक्रमशीला डेवलपर्स प्रा0 लि0 की चाणक्या बिहार कालोनी, बरारी, भागलपुर स्थित परियोजना ''**जगदीश निकेतन**'' में फ्लैट नं0–5–ए0, 1772 वर्गफीट क्षेत्रफल का पाँचवा तल पर, कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल अंकन 39,00,000 / – रुपया में पंजीकृत कराया। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 05–08–2017 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया। तत्पश्चात पूर्ण भुगतान प्राप्त करने के पश्चात प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने दिनांक 07–05–2019 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन कर परिवादीगण को फ्लैट का कब्जा सौंप दिया, किन्तु दो साल बाद भी कार पार्किंग का कब्जा नहीं सौंपा। इसके अतिरिक्त फ्लैट का भौतिक कब्जा सौंपे जाने के समय से ही संरचनात्मक त्रुटियाँ थी, दीवारों पर कई सारी दरारे थी जिसके कारण पानी बाहर आता (रिसता) था। इसी प्रकार बाथरुम की दीवार तथा कमोड उचित रुप से कार्य नहीं कर रहा था, खिड़की की चौखट में झिरी (gap) था। इसी प्रकार वाश–बेसिन, नल आदि में कठिनाई थी तथा सिपेज वाटर के कारण दीवार एवं छत से प्लास्टर के गिरने से खतरा उत्पन्न होने की, संप्रवर्तक का

त्रुटियों की ओर ध्यान दिलाया गया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने इन त्रुटियों को दूर नहीं कराया जिसके कारण परिवादीगण को मानसिक एवं आर्थिक क्षति हुई है। प्रतिउत्तरदाता के द्वारा संरचनात्मक त्रुटि या सेवा सुविधाओं, क्वालिटी में सुधार कराने में असफल होने के कारण परिवादीगण ने उत्पन्न क्षति की प्रतिपूर्ति एवं वाद व्यय शुल्क के रुप में 30,000/– रुपया तथा मानसिक एवं आर्थिक क्षति के रुपमें 6 लाख रुपया धनराशि प्रतिपूर्ति हेतु दिलाये जाने की प्रस्तुत वाद में याचना की है।

3–प्रस्तुत परिवाद वाद को भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार के माननीय अध्यक्ष के दिनांक 06–05–2022 के आदेशानुसार सुनवाई हेतु प्रस्तुत पीठ के समक्ष प्रेषित किया गया है।

4– प्रस्तुंत परिवाद पत्र में परिवादीगण की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राम बाबू साह तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री शरद शेखर उपस्थित हुए।

5– परिवादीगण की ओर से परिवाद–पत्र के समर्थन में, ऐनेक्सचर–1/ए0– विक्रय करार विलेख, एनेक्सचर– 1/बी0– विक्रय विलेख, एनेक्सचर– 1/सी0– आवंटन–पत्र, एनेक्सचर– 1/डी0– ब्रोसर, एनेक्सचर– 2/ए0– इमारत के चित्रों की छाया प्रतियाँ एवं एनेक्सचर–2/बी0 से लेकर 2/आई0 तक एवं ऐनेक्सचर– 3/ए0 से 3/डी0 एवं एनेक्सचर– 4 स्वीकृत नक्शा दाखिल किया गया है।

6– प्रतिउत्तरदाता की ओर से प्रतिउत्तर–पत्र दाखिल नहीं किया गया किन्तु लिखित बहस दाखिल कर कथन किया गया है कि प्रस्तुत वाद में भू–संपदा विनियामक अधिनियम,, 2016 की धारा 31(1) एवं सह पठित धारा 36(1) में माँगा गया अनुतोष चलने योग्य नहीं है। प्रतिउत्तरदाता ने पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के बाद फ्लैट नं0– 5/ए0 का विक्रय विलेख 07–05–2019 को परिवादीगण के पक्ष में निष्पादित कर दिया था तब से वह उसका उपभोग कर रहा है तथा प्रतिउत्तरदाता ने उसका कब्जा, कार पार्किंग एवं अन्य सभी सुविधाओं के साथ विक्रय करार की शर्त्तों के अनुसार सुपुर्द कर दिया था। इसके अतिरिक्त संप्रवर्तक द्वारा परियोजना की संरचना को स्वीकृत नक्शा के मानदण्डों के अनुसार पूर्ण किया गया उसमें कोई संरचनात्क त्रुटि नहीं है। प्रतिउत्तरदाता का यह भी कथन है कि परिवादीगण के अनुरोध पर प्रतिउत्तरदाता ने कुछ अतिरिक्त कार्य अंकन 68,105/– रुपया का कराया जिसका परिवादीगण ने आजतक भुगतान नहीं किया है। इसके अतिरिक्त परिवादीगण ने समान विवाद कारण (cause of action) के आधार पर दो वाद दाखिल किये। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद खारिज होने योग्य है। परिवादीगण ने प्रस्तुत वाद बनावटी एवं झूठे तथ्यों के आधार पर प्रतिउत्तरदाता को परेशान करने की नियत से किया है। परिवाद–पत्र मनगढ़ंत एवं आधारहीन तथ्यों के कारण खारिज होने योग्य है तथा परिवादीगण का परिवाद–पत्र खारिज कर, परिवादीगण से अंकन–68,105/– एवं अंकन 25,000!– रुपया वाद व्यय शुल्क धनराशि का भुगतान प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को करने का आदेश पारित किया जाय।

7– उभयपक्षों को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत परिवादीगण के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। परिवादीगण ने अपने परिवाद–पत्र में फ्लैट में संरचनात्मक त्रुटि के रुप में दीवार में दरार से पानी बाहर आने या रिसने तथा बाथरुम के दीवार पर धब्बे, कमोड के उचित रुप से कार्य न करने, खिड़की के सीसे मे झिरी (gap) होने तथा नल के फिक्सचर में परेशानी उत्पन्न होने, वाश–बेसिन के नल से गर्म पानी की सप्लाई में परेशानी होने तथा दीवार एवं छत से सीपेज होने तथा छत से परिवादीगण के परिवार के सदस्यों पर प्लास्टर गिरने से जीवन में खतरा उत्पन्न होने के तथ्यों को आधार बनाया है। इस संदर्भ में परिवादीगण के एनेक्सचर– 4 सीरीज के पृ0 सं0 72, दिनांक 30 जनवरी, 2021 एवं 25 जुलाई, 2021 से विदित होता है कि परिवादीगण ने दीवार में आई दरार, बाथरुम के खिड़की का खुला रहना, कमोड में लीकेज आदि प्रमुख समस्या से, प्रतिउत्तरदाता का ध्यान आकृष्ट किया गया। इसके अतिरिक्त परिवादीगण ने इस संदर्भ में एनेक्सचर– 5 पृ0 सं0– 84, 85, 86, एवं 87 के निर्गत पत्र की प्रतिलिपियाँ दाखिल की है जिसमें एनेक्सचर–5, पृ0 सं0– 84 पर दिनांक 11–08–2021 अंकित है जो डायरेक्टर, विक्रमशीला डेवलपर्स को निर्गत है तथा अन्य पत्र पर तारीख अंकित नहीं है जिसके कारण उनकी विश्वसनीयता संदिग्ध प्रतीत होती है। इसके अतिरिक्त संलग्न परियोजना/इमारत के चित्र के अवलोकन से दृष्य रुप से संरचनात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। इसके अतिरिक्त परिवादीगण की ओर से कथित परियोजना ''**जगदीश निकेतन**'' का किसी विशेषज्ञ अभियन्ता एवं आर्कीटेक्ट से कोई साइट विजिट रिपोर्ट कराकर अभिलेख पर उपलब्ध नहीं कराया गया है। अतः विशेषज्ञ के द्वारा निर्गत साईट विजिट रिपोर्ट के अभाव में संरचनात्मक त्रुटि कथित भवन में होने का तथ्य ठोस सबूत के अभाव में साबित नहीं होता है। जहाँतक दीवार के प्लास्टर में दरार, दीवार एवं छत में सीपेज तथा कमोड में लीकेज एवं नल के फिक्सचर का उचित प्रकार से कार्य न करना अल्प (minor) प्रकृति की समस्या है जिन्हें संप्रवर्तक के द्वारा संसूचना मिलने पर ही निराकरण करा दिया जाना चाहिये था जिसके लिए सामान्य रुप से भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 14(3) के अन्तर्गत संप्रवर्तक सूचना मिलने के 30 दिनों के अन्दर दूर करने के लिए बाध्य है, किन्तु परिवादी के द्वारा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के निदेशक को अनेक बार विभिन्न तिथियों पर पत्र एवं व्हाटसैप के माध्यम से संसूचित किया गया किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा प्रस्तावित त्रुटि को नियत एक माह की अवधि में दूर कराकर निराकरण नहीं कराया गया। इसके अतिरिक्त प्रतिउत्तरदाता ने भी अपनी ओर से इसे दूर कराने का भी समुचित प्रमाण अभिलेख पर उपलब्ध नहीं कराया है। प्रतिउत्तरदाता इन सभी त्रुटियों को दूर कराने के लिए आबद्ध है जिसके लिए परिवादीगण को प्रतिपूर्ति करने के लिए धारा 14(3) में उत्तरदायी है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय है।

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

8— अभिलेख पर प्रस्तुत तथ्यों एवं दस्तावाजी साक्ष्यों से प्रमाणित होता है कि संप्रवर्तक द्वारा, परिवादी को कब्जा सौंपे जाने से पाँच वर्ष की अवधि के भीतर ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटियों, सेवाओं के कर्म—कौशल, क्वालिटी या उपबन्ध या संप्रवर्तक की किन्ही अन्य बाध्यताओं की ओर परिवादी के द्वारा संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया गया था किन्तु संप्रवर्तक तीस दिनों के भीतर ऐसी त्रुटियों को समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में परिवादी को समुचित प्रतिकर देने का उत्तरदायी है। अतः प्रस्तुत वाद की परिस्थितियों, परिवादीगण को कारित मानसिक एवं आर्थिक क्षति को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से, प्रतिउत्तरदाता से परिवादीगण को 80,000/— (अस्सी हजार) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं वाद व्यय शुल्क के रुप में एवं आवागमन मे वहन हेतु 20,000/— (बीस हजार) रुपया की धनराशि दिलाया जाना पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है। प्रतिउत्तरदाता ने परिवादीगण के विरुद्ध 68,108/— रुपया का अतिरिक्त कार्य कराने का प्रतिदावा किया है। प्रतिउत्तरदाता उक्त प्रतिदावे हेतु भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण में जाने हेतु स्वतन्त्र है।

आदेश

9— अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन **80,000/— (अस्सी हजार)** रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि एवं अंकन 20,000/— (बीस हजार) वाद व्यय शुल्क के रुप में, कुल **1,00,000/— (एक लाख)** रुपया 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, परिवादीगण विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने के अधिकारी होंगे।

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

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना