

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/सी0सी0/1363/2020
रेरा/ए0ओ0/399/2020

शैला अग्रवाल ————— परिवादिनी
बनाम
मेसर्स निशा रियलटर्स प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: “घर अपना ”

आदेश

05-07-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादिनी, शैला अग्रवाल ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स निशा रियलटर्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशकगण (1) श्री दिनेश कुमार सिंह, प्रबन्ध निदेशक एवं (2) श्री सुधीर कुमार सिंह के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2— परिवादिनी का संक्षिप्त वाद यह है कि परिवादिनी शैला अग्रवाल के पति संजय कुमार अग्रवाल ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना “घर अपना- फेज-11”, महेन्द्र पुरम अपार्टमेंट, केशवपुर, मौजा- दीघा, पटना में एक प्लैट, 1361 वर्गफीट क्षेत्रफल का प्लैट नं0-के0-1-ए0 ब्लौक- ‘ए0’ कार पार्किंग सहित दिनांक 24-10-2010 में कुल प्रतिफल 24,51,161/- में बुकिंग कराया था। परिवादिनी के पति ने विभिन्न तिथियों पर कुल अंकन- 21,22,212/- रुपया प्रतिफल मूल्य का करीब (86.58 प्रतिशत) चेक/आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से जनवरी, 2011 से मई, 2013 तक भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने प्रथम आवंटन पत्र निर्गत किया। तत्पश्चात दिनांक 22-09-2012 को पंजीकृत विक्रय करार निष्पादित किया जिसके अनुसार प्लैट का कब्जा 6 माह के कृपाकाल की अवधि सहित कुल तीन वर्ष की अवधि में परिवादिनी को सुपुर्द किया जाना सुनिश्चित किया गया, जिसकी अवधि जनवरी, 2014 में पूर्ण हो गयी, किन्तु परियोजना पूर्ण नहीं हुई तथा फरवरी, 2014 से विक्रय करार की शर्त के अनुसार प्रतिउत्तरदाता द्वारा कब्जा देने में विलम्ब करने पर परिवादिनी को 5/- रुपया प्रति वर्गफीट की दर से प्रतिउत्तरदाता जुर्माना भुगतान करने का उत्तरदायी होगा। परिवादिनी का कथन है कि

दिसम्बर, 2013 तक परियोजना का विकास कार्य मात्र 75 प्रतिशत ही पूर्ण किया गया था, ऐसी स्थिति में परिवादिनी के द्वारा पूर्ण भुगतान नहीं किया गया। परिवादिनी के पति के द्वारा आई0सी0आई0सी0आई0 बैंक के द्वारा ऋण लिया गया था किन्तु संप्रवर्तक द्वारा परिवादिनी के पक्ष में कब्जा पत्र निर्गत नहीं किया जिस कारण बैंक ने शेष अंतिम किश्त का भुगतान नहीं किया। इस संदर्भ में परिवादिनी के पति के द्वारा संप्रवर्तक को कब्जा निर्गत करने हेतु लिखा गया किन्तु संप्रवर्तक के द्वारा कोई जबाब नहीं दिया गया। इस संदर्भ में परिवादिनी के पति ने सिनियर एस0पी0 के यहाँ भी आवेदन दिया। ऐसी स्थिति में, तनाव में परेशान एवं प्रताड़ित होकर परिवादिनी के पति ने नवम्बर, 2015 में आत्महत्या कारित कर ली। परिवादिनी ने भी आत्महत्या का प्रयास किया, किन्तु उसका जीवन बच गया, जिसके संदर्भ में बुद्धा कौलोनी थाना काण्ड संख्या 301/2015 दिनांक 11-11-2015 दर्ज हुआ। तत्पश्चात् परिवादिनी ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद संख्या- रेरा0/सी0सी0/120/2018 प्लैट का कब्जा हेतु एवं कब्जा देने में विलम्ब करने के आधार पर विक्रय करार की कंडिका' (10) के अनुसार अर्थदण्ड धनराशि परिवादिनी को भुगतान करने हेतु दाखिल किया, जिसमें भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने दिनांक 20-12-2019 को परिवादिनी के पक्ष में आदेश पारित किया। इस आदेश के विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने अपीलीय प्राधिकरण, बिहार में REAT अपील संख्या 13/2020 एवं भू-स्वमियों ने REAT अपील संख्या 18/2020 दाखिल किया जिसमें भू-सम्पदा अपीलीय ट्रिब्यूनल के द्वारा दिनांक 06-01-2021 के आदेशानुसार खारिज कर दिया गया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के विरुद्ध प्लैट का कब्जा देने में विलम्ब करने पर सन् 2014 से अबतक मकान किराया, लोन किश्त का ब्याज एवं मानसिक तथा आर्थिक प्रताड़ना एवं वाद व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है। ,

3-उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री पुनित कुमार उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री अभय कुमार सिंह उपस्थित हुए एवं काउन्टर शपथ-पत्र दाखिल कर कथन किया कि परिवादिनी ने तथ्यों को छिपाया है कि प्रतिउत्तरदाता ने माननीय उच्च न्यायालय, पटना में द्वितीय अपील दाखिल किया है जिसका टोकन नं0-2585/21 दिनांक 05-02-2021 है। तत्पश्चात प्रस्तुत वाद की कार्यावाहियों में उपस्थिति नहीं हुए।

4- परिवादिनी ने अपने पदिवाद-पत्र के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में एनेक्सचर- 1 दिनांक 22-09-2012 के विक्रय करार विलेख की प्रति, एनेक्सचर-2 भुगतान प्राप्ति रसीदें, एनेक्सचर-3- पत्र दिनांक 05-09-2015 की प्रति, एनेक्सचर-4- रिमाइन्डर दिनांक 01-09-2015, एनेक्सचर- 5- एस0एस0पी को निर्गत पत्र दिनांक 22-09-2015 की प्रति, एनेक्सचर-6 दिनांक 08-02-2016 की प्रति, एनेक्सचर- 7- परिवादिनी के पति की मृत्यु प्रमाण-पत्र, एनेक्सचर-8-

एफ0आई0आर0 की प्रति, एनेक्सचर- 9- क्रिमिनल मिसलेनियस नं0-17490/2016 की प्रति, एनेक्सचर- 10- भुगतान हेतु माँग-पत्र दिनांक 22-09-2015 की प्रति की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है।

5- परिवादिनी के अधिवक्ता को सुना। प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके अधिवक्ता उपस्थित नहीं हुए।

अभिलेख का अवलोकन करने से विदित होता है कि परिवादिनी के पति ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की प्रस्तावित परियोजना "घर अपना" महेन्द्रपुरम अपार्टमेंट के ब्लॉक- 'ए0' में 1361 वर्गफीट का फ्लैट नं0 के0-1, कार पार्किंग सहित, दिनांक 24-10-2010 में, प्रतिफल 24,51,161/- रुपया में बुकिंग कराया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 22-09-2012 को विक्रय करार विलेख का निष्पादन किया जिसमें 2 वर्ष 6 माह की अवधि में कब्जा देने का वचन दिया। परिवादिनी के पति ने जनवरी, 2011 से मई, 2013 तक कुल अंकन- 21,22,212/- का भुगतान किया जबकि विक्रय करार विलेख की शर्त के अनुसार, प्रतिउत्तरदाता को फरवरी, 2014 तक कथित फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कर देना था, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी फ्लैट का कब्जा परिवादिनी को सुपुर्द करने में पूर्ण रूप से असफल रही है जबकि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा परिवादिनी से कुल प्रतिफल मूल्य- 24,51,161 का 86 प्रतिशत धनराशि- अंकन 21,22,212/- रुपया का भुगतान मई, 2013 तक प्राप्त कर लिया गया था तथा शेष धनराशि का भुगतान करने के संदर्भ में परिवादिनी की ओर से कथन किया गया है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा उस समय तक मात्र 75 प्रतिशत तक का ही निर्माण कार्य किया गया था किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा सन् 2013 में किश्त की शेष धनराशि के लिए माँग पत्र निर्गत किया गया तथा फ्लैट का कब्जा पत्र निर्गत नहीं किया, ऐसी स्थिति में परिवादिनी के ऋणदाता बैंक के द्वारा शेष किश्त का भुगतान, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को नहीं किया गया। अतः परिवादिनी की ओर से स्वयं कोई कथित लापरवही एवं उपेक्षा नहीं की गई, बल्कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ही अपने दायित्व का निर्वाह करने में पूर्णरूप से असफल रही है जिसके कारण उत्पन्न विषम एवं तनावग्रस्त परिस्थितियों में प्रताड़ना के कारण, परिवादिनी के पति ने परेशान, निराश एवं व्यथित होकर, नवम्बर, 2015 में आत्महत्या कर ली और परिवादिनी ने भी आत्महत्या का प्रयास किया, किन्तु उसकी जीवन बच गयी। जिसके संदर्भ में बुद्धा कौलोनी थाना काण्ड संख्या - 301/2015 दर्ज कराया गया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने व्यथित एवं परेशान होकर भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में परिवाद वाद संख्या- रेरा0/सी0सी/120/2015 दाखिल किया जिसमें भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार ने परिवादिनी के पक्ष में आदेश दिया जिस आदेश के विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी एवं भू-स्वामियों ने भू-सम्पदा अपीलीय ट्रिब्यूनल में अपील दाखिल किया, जिसे अपीलीय ट्रिब्यूनल ने दिनांक 06-01-2021 के आदेशानुसार, खारिज कर दिया। प्रस्तुत प्रकरण के माध्यम से परिवादिनी का कथन है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को फरवरी, 2014 तक फ्लैट का कब्जा सुपुर्द कर देना था किन्तु उसने आज तक कब्जा नहीं दिया है एवं विक्रय करार की शर्त का स्पष्ट रूप

से उल्लंघन किया है। प्रतिउत्तरदाता ने भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण एवं अपील ट्रिब्यूनल के द्वारा पारित आदेशों का आज तक अनुपालन नहीं किया। प्रतिउत्तरदाता का आचरण उपेक्षापूर्ण प्रतीत होता है। परिवादिनी ने यह भी कथन किया है कि परिवादिनी के पति ने आई0सी0आई0सी0आई0 बैंक से अंकन 8,47,212/- रुपया ऋण (लोन) फ्लोटिंग रेट 9.75 प्रतिशत ब्याज की दर पर फ्लैट के विरुद्ध लिया जिसका उसके द्वारा ब्याज के साथ भुगतान किया जा रहा है तथा परिवादिनी 15,000/- रुपया प्रतिमाह की दर से मकान किराया का भी भुगतान कर रही है। अतः परिवादिनी को फ्लैट का कब्जा नहीं मिलने के कारण उसे दो प्रकार से क्षति उठानी पड़ रही है। इसके अतिरिक्त प्रतिउत्तरदाता कम्पनी जनवरी, 2011 से मई, 2013 की अवधि से प्राप्त अंकन 21,22,212/- रुपया का आज तक स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ लगातार उठाती चली आ रही है जिससे परिवादिनी को सभी दृष्टिकोण से अत्यधिक हानि कारित हो रही है। अतः अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से परिवाद-पत्र के तथ्यों की सम्यकरूपेण संपुष्टि होती है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा फरवरी, 2014 तक विक्रय करार के अनुसार परिवादिनी को फ्लैट का कब्जा सौंप दिया जाना चाहिये था किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी अपने दायित्व का निर्वहन नहीं करने के कारण दोषी है तथा भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) के अन्तर्गत विक्रय करार की शर्तों का उल्लंघन करने के आधार पर आवंटी को प्रतिकर का संदाय करने के लिए उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी का वाद पोषणीय है।

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

7- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी के पति से जनवरी, 2011 से मई, 2013 की अवधि तक कुल अंकन-21,22,212/- रुपया प्राप्त कर लिया था तथा फरवरी, 2014 तक फ्लैट का कब्जा सौंप देना था किन्तु आज तक परिवादिनी को कब्जा सुपुर्द नहीं किया है। अतः दस वर्ष से अधिक अवधि से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा परिवादिनी से प्राप्त रकम का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ प्राप्त किया जा रहा है जबकि इसके विरुद्ध परिवादिनी को तब से आज तक अपना फ्लैट का कब्जा नहीं मिल पाने के कारण, प्रत्यक्षरूप से मकान किराया, एवं प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को भुगतान की गई धनराशि पर बैंक के ब्याज के, अतिरिक्त आर्थिक, मानसिक, शारीरिक प्रताड़ना एवं वाद व्यय के खर्च में अत्यधिक हानि उठानी पड़ रही है। अतः परिवादिनी की परिस्थितियों को सभी दृष्टिकोण से, विचारोपरान्त, आर्थिक एवं मानसिक प्रताड़ना की प्रतिपूर्ति हेतु 30,00,000/- (तीस लाख) रुपया की धनराशि तथा वाद व्यय शुल्क की प्रतिपूर्ति हेतु 1,00,000/- (एक लाख) रुपया, कुल मिलाकर 31,00,000/- (इकतीस लाख) रुपया की धनराशि प्रतिपूर्ति हेतु दिलाया जाना मेरे विचार से युक्तियुक्त, न्यायसंगत एवं पर्याप्त प्रतीत होता है

आदेश

8— अतः परिणामस्वरूप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि अंकन 30,00,000/— (तीस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में तथा 1,00,000/— (एक लाख) रुपया वाद व्यय शुल्क के रूप में, कुल 31,00,000/— (इकतीस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि, परिवादिनी को, इस आदेश की तिथि से 60 दिनों की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

अतः तदनुसार परिवादिनी का परिवाद पत्र स्वीकृत कर निस्तारित किया जाता है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना