

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/सी0सी0/547/2019

रेरा/ए0ओ0/138/2019

श्रीमती रेनुका वर्मा

बनाम

मेसर्स सोहो इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड

परिवादिनी

प्रतिउत्तरदाता

परियोजना : "सोहो विला"

आदेश

18-03-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादिनी, श्रीमती रेनुका वर्मा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स सोहो इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, श्री विजय प्रताप सिंह, मैनेजर शैलेश कुमार सिंह एवं अवधेश कुमार सिंह 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- परिवादिनी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादिनी, श्रीमती रेनुका वर्मा एवं श्री सुरेन्द्र नाथ वर्मा ने प्रतिउत्तरदाता, सोहो इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना "सोहो विला-11" में एक फ्लैट नं0 302, कार पार्किंग सहित, तृतीय तल पर, क्षेत्रफल 1406 वर्गफीट, 2,500/- रुपये प्रति वर्गफीट की दर से, फ्लैट मूल्य- 35,15,000/- रुपया, कार पार्किंग चार्ज- 2,75,000/- रुपया, कुल प्रतिफल मूल्य- 37,90,000/- रुपया में बुकिंग कराया, परिवादिनी ने जिसके विरुद्ध अंकन 13,00,000/- रुपया का भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 20-08-2012 को बिक्रय करार विलेख निष्पादित किया जिसमें परियोजना का कार्य अक्टूबर, 2013 तक पूर्ण हो जाने का उल्लेख किया। तत्पश्चात् 16-06-2017 को प्रतिउत्तरदाता ने अंकन 9,74,000/- रुपया के किश्तों की माँग हेतु नोटिस परिवादिनी को भेजा, किन्तु परिवादिनी ने उक्त माँग पत्र का भुगतान नहीं किया क्योंकि परियोजना भूमि का स्वामित्व से संबंधित विवाद लम्बित था। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता ने 2017-18 में परियोजना का कार्य प्रारम्भ किया तथा प्रतिउत्तरदाता ने 27 सितम्बर, 2018 को भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में पंजीकरण हेतु आवेदन किया जिसमें परियोजना के पूर्ण होने की तिथि 31-12-2020 का उल्लेख किया। परिवादिनी का यह भी कथन है कि प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 20-08-2012 को निष्पादित

विक्रय करार विलेख के निष्पादन के समय परिवादिनी को इस तथ्य से अवगत नहीं कराया था कि परियोजना स्थल की भूमि विवादित है और उस पर टाइटल सूट नं० 63/2011 पूर्व से लम्बित है। उक्त केस के निस्तारण के पश्चात प्रतिउत्तरदाता ने परियोजना स्थल पर कार्य प्रारम्भ किया जबकि परिवादिनी ने अनेको बार उनके कार्यालय पर जाकर सम्पर्क किया किन्तु उसे संतोषजनक सूचना नहीं दी गई। प्रतिउत्तरदाता ने विक्रय करार विलेख की शर्तों के अनुसार अनुपालन नहीं किया। परिवादिनी से नियत प्रतिफल मूल्य से अधिक मूल्य की माँग की गई। परिवादिनी ने उनकी अवैध माँग को अस्वीकार कर दिया। तत्पश्चात् परिवादिनी ने दिनांक 23-04-2019 को विधिक नोटिस निर्गत कर प्रतिउत्तरदाता से जमा धनराशि अंकन 13,00,000/- रुपये, ब्याज सहित एवं 20,00,000/- रुपये प्रतिपूर्ति धनराशि के साथ वापस करने की माँग की। किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने इसका कोई उत्तर नहीं दिया। तत्पश्चात परिवादिनी ने प्रस्तुत वाद दाखिल किया तथा एक पृथक वाद जमा धनराशि ब्याज सहित वापसी हेतु रेरा/सी०सी/561/2022 दाखिल किया जिसमें दिनांक 09-11-2023 को प्राधिकरण द्वारा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को परिवादिनी की शेष धनराशि 6,50,000/- रुपया ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया गया जिसका प्रतिउत्तरदाता ने आजतक अनुपालन नहीं किया है। परिवादिनी की ओर से यह भी कहा गया है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने कथित प्लैट 2021 में अन्य व्यक्ति को बेच दिया है जिससे परिवादिनी को अत्यधिक क्षति उठानी पड़ी है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में परिवादिनी ने 20,00,000/- रुपया प्रतिपूर्ति प्रतिउत्तरदाता से दिलाये जाने की माँग की है।

3-उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु, नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री देवी दास श्रीवास्तव उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राहुल श्रीवास्तव उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से प्रतिउत्तर पत्र दाखिल किया गया।

4- प्रतिउत्तरदाता की ओर से निष्पादित विक्रय करार विलेख के तथ्यों को स्वीकार किया गया तथा यह भी कथन किया कि पूर्व भू-स्वामी ने प्रतिउत्तरदाता को स्वयं 2012 में भूमि से संबंधित विवादित स्वामित्व वाद के लम्बित होने की जानकारी नहीं दी थी। ऐसी स्थिति में नियत समय पर कार्य प्रारम्भ नहीं हो सका। तत्पश्चात् प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 16-06-2017 को देय किश्त के भुगतान हेतु परिवादिनी को पत्र निर्गत किया जिसमें विक्रय करार विलेख के अनुसार देय किश्तों की माँग की गई थी। परियोजना को भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में दिनांक 01-12-2019 को पंजीकृत कराया जिसमें परियोजना को 11 माह में पूर्ण कर लेने का समय दिनांक 31-12-2020 तक दिया गया तथा परियोजना को 01-05-2016 में प्रारम्भ किया गया था। प्रतिउत्तरदाता दो माह के अन्दर परिवादिनी की मूलधनराशि अदा करने को तैयार है किन्तु ब्याज पर आपत्ति की गई, क्योंकि भूमि पर विवाद होने की उसे जानकारी नहीं थी। परिवादिनी द्वारा देय धनराशि का भुगतान नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में परिवादिनी प्रतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। प्रस्तुत परिवाद पत्र खारिज होने योग्य है।

5- परिवादिनी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में दिनांक 20-08-2012 के विक्रय करार विलेख की छाया प्रतिलिपि, निर्गत चेकों की छाया प्रतियाँ एवं रसीदों की छाया प्रतियाँ तथा दिनांक 16-06-2017 के माँग पत्र की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है। इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता की ओर से लम्बित टाइटिल सूट नं 63/2011 में दाखिल Misc. (Tr) 232/2015 की छाया प्रति एवं दिनांक 16-06-2017 को माँग पत्र की छाया प्रति दाखिल की गई है।

6- उभयपक्षों को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत उभयपक्षों के दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को प्रस्तावित परियोजना "सोहो विला-11" में एक प्लॉट नं0 302, तृतीय तल पर, 1406 वर्गफीट क्षेत्रफल का, एक कार पार्किंग सहित कुल प्रतिफल अंकन 37,90,000/- रुपया में बुकिंग कराया था जिसके विरुद्ध परिवादिनी अंकन 13,00,000/- रुपया विभिन्न चेकों के माध्यम से भुगतान किया। प्रतिउत्तरदाता ने दिनांक 20-08-2012 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया। उक्त परियोजना का कार्य नियत अवधि अक्टूबर, 22013 तक पूर्ण होना निर्धारित किया गया किन्तु परिवादिनी के कथनानुसार, परियोजना का कार्य नियत समय में नहीं किया गया। परियोजना प्रतिउत्तरदाता के कथनानुसार, 1 मई, 2016 को आरम्भ की गई। भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में दिनांक 01-12-2019 को पंजीकरण उसका हुआ तथा उसे 11 माह में दिनांक 31-12-2020 तक कार्य पूर्ण कर लेने का समय निर्धारित किया गया। परिवादिनी के द्वारा कथन किया गया कि प्रतिउत्तरदाता ने विक्रय करार विलेख में नियत अवधि में न तो परियोजना का कार्य आरम्भ किया, न ही पूर्ण किया गया। इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता की ओर से स्पष्टीकरण दिया गया कि प्रतिउत्तरदाता को विक्रय करार दिनांक 20-08-2012 को इस तथ्य की जानकारी नहीं थी कि पूर्व भूमिस्वामी का भूमि से संबंधित विवाद न्यायालय में लम्बित है। 2016 में स्थगन आदेश हट जाने पर परियोजना स्थल पर कार्य प्रारम्भ किया गया तथा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में पंजीकरण कराया जिसमें कार्य पूर्ण करने हेतु दिसम्बर, 2020 तक की अवधि निर्धारित की गई। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता ने 16-06-2017 में परिवादिनी से देय किशतों के भुगतान हेतु माँग पत्र भेजा किन्तु परिवादिनी ने उसका भुगतान नहीं किया। जिस कारण विकास कार्य बाधित हुआ। इसके विरुद्ध परिवादिनी की ओर से कहा गया कि परियोजना स्थल की भूमि से संबंधित टाइटिल सूट नं0 63/2011 न्यायालय में लम्बित है इस तथ्य की प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को जानकारी थी। ऐसी स्थिति में भी जान-बूझकर प्रतिउत्तरदाता ने 20-08-2012 को विक्रय करार विलेख निष्पादित किया तथा उसमें कार्य पूर्ण होने का समय अक्टूबर, 2013 तक निर्धारित किया गया। तत्पश्चात् 1 मई, 2016 को परियोजना का कार्य प्रारम्भ करने का कथन प्रतिउत्तरदाता की ओर से किया गया है जबकि भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में पंजीकरण दिनांक 01-12-2019 को कराया गया जिसे परियोजना दिसम्बर, 2020

तक पूर्ण करनी थी। प्रतिउत्तरदाता के द्वारा परियोजना कार्य प्रारम्भ करने में अत्यधिक विलम्ब कारित किया जो स्पष्ट रूप से विक्रय करार विलेख की शर्तों का उल्लंघन है। इस आधार पर प्रतिउत्तरदाता के कथन स्वीकार करने योग्य नहीं है। इस संदर्भ में भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(2) का स्पष्ट उल्लंघन है कि “संप्रवर्तक ऐसी भूमि के, जिस पर इस अधिनियम के अधीन यथाउपबंधित रीति से परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, दोषपूर्ण हक के कारण हुई किसी हानि की दशा में आबंटितियों की प्रतिपूर्ति करेगा और इस उपधारा के अधीन प्रतिकर का दावा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन उपबंधित परिसीमा से बर्जित नहीं होगा।”

भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) में “यदि संप्रवर्तक या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों या विक्रय करार के अधीन उस पर अधिरोपित किन्ही अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है तो वह आबंटितियों को प्रतिकर का इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायी होगा।।

7- अतः प्रस्तुत वाद की परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में, मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि परिवादिनी के साक्ष्यों एवं कथनों में बल है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परिवादिनी से 13,00,000/- (तेरह लाख) रुपया प्राप्त कर उसका दिनांक 20-08-2012 से स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर, स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर , परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है। ऐसी स्थिति में, परिवादिनी प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से एक मुश्त प्रतिपूर्ति धनराशि, भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(2) एवं 18(3) के अन्तर्गत विधिक रूप से प्राप्त करने की अधिकारी है तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी को प्रतिपूर्ति करने का उत्तरदायी है। अतः परिवादिनीका वाद पोषणीय है।

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

8- अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी से अंकन 13,00,000/- रुपया दिनांक 14-12-2012 तक प्राप्त किया तथा रेरा/सी0सी0/561/2022 की सुनवाई के दौरान दिनांक 04-09-2023 को प्रतिउत्तरदाता की ओर से कहा गया कि अंकन 13,00,000/- रुपया में से 6,50,000/- रुपया आर.टी0जी0एस0 के माध्यम से श्री सुरेन्द्र नाथ वर्मा को एक सप्ताह के अन्द भेज दिया जायेगा उसके दो माह मे शेष मूलधन धनराशि 6,50,000/- रुपया का भुगतान होगा। दिनांक 18-10-2023 को प्रतिउत्तरदाता की ओर से दाखिल बहस में कहा गया कि 6,50,000/- रुपया दिनांक 07-09-2023 एवं 22-09-2023 को श्री सुरेन्द्र नाथ वर्मा के खाता में भुगतान कर दिया गया। शेष अंकन 6,50,000/- रुपया के लिए प्राधिकरण ने दिनांक 09-11-2023 को ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया। अतः प्रतिउत्तरदाता के द्वारा करीब 12 वर्ष

से अधिक अवधि तक परिवादिनी से प्राप्त धनराशि का स्वयं के कार्य में दुरुपयोग कर सदोष लाभ अर्जित किया है तथा परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है इसके अतिरिक्त परिवादिनी एवं उसके पति अवकाश प्राप्त सीनियर सीटीजन (वरीय नागरिक) हैं जो किराये के मकान में रह कर जीवन बसर कर रहे है तथा उन्हे आर्थिक, मानसिक एवं शारीरिक परेशानी एवं प्रताड़ना उठानी पड़ी है तथा परिवार दाखिल करने में अतिरिक्त वाद व्यय उठाना पड़ा है। अतः इन सब परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए मेरे विचार से परिवादिनी को प्रतिउत्तरदाता से 15,00,000/- (पन्द्रह लाख) रुपया प्रतिपूर्ति हेतु तथा वाद व्यय शुल्क के रूप में 50,000/- (पचास हजार) रुपया दिलाया जाना पर्याप्त, युक्तियुक्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

९— अतः परिणमस्वरूप प्रतिउत्तरदाता कम्पनी, द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 15,00,000/- (पन्द्रह लाख) रुपया की प्रतिपूर्ति धनराशि के रूप में तथा 50,000/- (पचास हजार) रुपया धनराशि वाद व्यय शुल्क के रूप में, कुल धनराशि अंकन 15,50,000/- (पन्द्रह लाख पचास हजार) रुपया धनराशि परिवादिनी को इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि में उपर्युक्त धनराशि का भुगतान नहीं करने पर, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना