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 संख्याः रेरा/सी0सी0/1267/2020
रेरा/ए0ओ0/356/2020

रुपम चौधरी ——— ——— ——— ——— परिवादिनी

बनाम

मेसर्स निशा रियेलटर्स प्राईवेट लिमिटेड ——— ———प्रतिउत्तरदाता

परियोजनाः: ''अपना घर ''

आदेश

26-04-2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादिनी, रुपम चौधरी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स निशा रियेलटर्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री दीपक 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 कथन है कि उसने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स निशा रियेलटर्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना **''अपना घर''** मे, एक फ्लैट, 1300 वर्गफीट क्षेत्रफल का, कुल प्रतिफल मूल्य अंकन 32,50,000/– रुपया में दिनांक 25–06–2013 को बुकिंग करायी जिसके विरुद्ध दिनांक 25–06–2013 से दिनांक 12–02–2014 की अवधि में विभिन्न चेकों के माध्यम से अंकन 30,00,000/– (तीस लाख) रुपया का भुगतान किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने नियत अवधि में फ्लैट का कब्जा नहीं सौंपा, न, ही परियोजना के निर्माण कार्य को ही पूर्ण किया। तत्पश्चात परिवादिनी ने परेशान होकर, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार में परिवाद वाद संख्या– रेरा/सी0सी/268/2022 दाखिल किया जिसमे प्राधिकरण ने दिनांक 18–04–2023 को प्रतिउत्तरदाता को परिवादिनी की जमा धनराशि मय ब्याज सहित 60 दिनां के अन्दर परिवादिनी को वापस करने का आदेश दिया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता ने आज तक उक्त आदेश का अनुपालन नहीं किया। परिवादिनी ने प्रस्तुत परिवाद पत्र प्रतिपूर्ति हेतु 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 पूर्व में उपस्थित हुए थे तथा उन्होने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के तत्कालीन निदेशक, श्री दीपक कुमार सिंह की ओर से प्रतिउत्तर शपथ पत्र दाखिल किया।

4– प्रतिउत्तरदाता की ओर से दाखिल प्रतिउत्तर शपथ–पत्र में कथन किया गया है कि तत्कालीन निदेशक, श्री दीपक कुमार सिंह मेसर्स निशा नियेलटर्स प्रा0 लि0 में दिनांक 25–05–2018 से निदेशक के पद पर है। उन्होने अपने कथन में कहा है कि कम्पनी के अभिलेख के सत्यापन से ज्ञात होता है कि परिवादिनी और प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के बीच कोई विक्रय करार अभिलेख का निष्पादन नहीं किया गया। कार्यवाहक निदेशक, श्री प्रभात कुमार वर्मा ने षडयंत्र के तहत परिवादिनी से प्राप्त रकम को अन्य फर्म में स्थानान्तरित कर उक्त रकम को स्वयं के प्राइवेट कारोबार में उपयोग कर लिया। कार्यवाहक निदेशक श्रीं प्रभात कुमार की 01–08–2018 में मृत्यु हो चुकी है तथा अन्य दो निदेशक, श्री अभय कुमार वर्मा वं श्री अविनाश कुमार वर्मा ने दिनिांक 02–03–2016 कों कम्पनी से त्याग–पत्र दे दिया था। वर्तमान में अन्य दो निदेशक क्रमशः श्री दीपक कुमार सिंह एवं श्री सुधीर कुमार सिंह क्रमशः 25–05–2018 एवं दिनांक 06–07–2018 से प्रभार में है। वर्तमान में कम्पनी में कोई जमा नहीं है। परिवादिनी ने अन्तिम किश्त का भुगतान 25–11–2014 को करने का कथन किया जबकि निदेशक प्रभात कुमार वर्मा की मृत्यु 01–05–2018 को हुई। इस बीच परिवादिनी ने उनके जीवनकाल में कोई कार्यवाही नहीं की। प्रतिउत्तरदाता का यह भी कथन है कि विक्रय करार के अभाव में अन्य कोई दस्तावेज से यह प्रदर्शित नहीं होता है कि रुपया प्राप्ति रसीदे 1300 वगफीट फ्लैट के विरुद्ध जारी की गई थी। प्रतिउत्तरदाता ने परिवादिनी के परिवाद पत्र में अंकित सभी तथ्यों से इंकार किया है तथा परिवादिनी के दावा को आधारहीन होने के कारण खारिज करने की याचना की है।

5– परिवादिनी की ओर से परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा निर्गत भुगतान प्राप्ति रसीदों की छाया प्रतियाँ (एनेक्सचर–1) तथा केनरा बैंक की एकाउन्ट विवरणी (एनेक्सचर–2) एवं दिनांक 21–04–2020 को निर्गत ई–मेंल की छाया प्रति दाखिल की गई है। प्रतिउत्तरदाता ने अभिलेख पर कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया।

6– परिवादिनी के अधिवक्ता को सुना। प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके अधिवक्ता उपस्थित नहीं हुए।

अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन एवं परिशीलन से विदित होता है कि परिवादिनी ने दिनांक 25–06–2013 से दिनांक 12–02–2014 तक विभिन्न ड्राफ्टों एवं चेकों के माध्यम से प्रतिउत्तरदाता कम्पनी मेसर्स निशा रियेलटर्स प्र0 लि0 को भुगतान किया जिसके प्राधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा रसीदों को निर्गत किया गया जिसमें परियोजना **''अपना घर''** के विरुद्ध बुकिंग रकम एवं किश्तों का भुगतान प्राप्त किया गया है। इन तथ्यों की संपुष्टि हेतु कैनरा बैंक

द्वारा निर्गत परिवादिनी के खाता संख्या 0268101023803 की विवरणी से मिलान कर अवलोकन करने से विदित होता है कि दिनांक 25–06–2013, 02–07–2013, 19–08–2013, 06–09–2013, 25–11–2013 तथा दिनांक 12–02–2014 को निशा रियेलटर्स प्र0 लि0 को चेकों का भुगतान किया गया है जिसकी परिवादिनी द्वारा दाखिल एनेक्सचर–2 से सम्यक रुपेण सपुष्टि होती है। इसके अतिरिक्त परिवादिनी के द्वारा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को निर्गत ई–मेंल दिनांक 21–04–2020 के अवलोकन से स्पष्ट होता है ''पता नहीं पाने पर सूचना निर्गत नहीं की जा सकी''। अतः परिवादिनी के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित एवं स्पष्ट होता है कि परिवादिनी के द्वारा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को अंकन 30,00,000/– **(तीस लाख)** रुपया का 25–06–2013 से 12–02–2014 की अवधि में भुगतान परियोजना ''**अपना घर**'' के विरुद्ध किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने विक्रय करार विलेख का निष्पादन नहीं किया। इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के तत्कालीन निदेशक के प्रतिउत्तर शपथ–पत्र में उल्लिखित कथन की कम्पनी को पूर्व के निदेशक के कृत्यों के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता स्वीकार करने योग्य नहीं है क्योंकि तत्कालीन निदेशक भी पूर्व के निदेशक के कृत्यों के लिए तृतीय पक्ष (पीड़िता) के प्रति कम्पनी पूर्णरुप से उत्तरदायी रहेगी, भले ही निदेशक बदल जाय या उनकी मृत्यु हो जाय। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी परिवादिनी को कारित सदोष हानि की प्रतिपूर्ति हेतु पूर्णरुप से उत्तरदायी है क्योंकि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी नियत अवधि मे परिवादिनी को फ्लैट का कब्जा देने में असफल रही है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा प्राप्त धनराशि अंकन 30,00,000/– (तीस लाख) रुपया का स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित किया गया तथा परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है। अतः प्रतिउत्तरदाता कम्पनी भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(1) के अन्तर्गत परिवादिनी को प्रतिपूर्ति करने की उत्तरदायी है। अतः परिवादिनी का वाद पोषणीय है।

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

7– अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परिवादिनी ने प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को कुल अंकन 30,00,000/– (तीस लाख) रुपया दिनांक 25'06–2013 से दिनांक 12–02–2014 तक विभिन्न चेको के माध्यम से भुगतान किया। उक्त धनराशि का प्रतिउत्तरदाता ने करीब दस वर्षों से अधिक समय से अपने स्वयं के कार्यों में दुरुपयोग कर स्वयं सदोष लाभ अर्जित कर, परिवादिनी को सदोष हानि कारित की है जिससे परिवादिनी को अत्यधिक आर्थिक हानि के साथ मानसिक एवं शारीरिक क्षति उठानी पड़ रही है इसके अतिरिक्त आवागमन के साथ वाद व्यय शुल्क उठाना पड़ रहा है। अतः इन सभी तथ्यों एवं परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए, मेरे विचार से परिवादिनी को प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से प्रतिपूर्ति के रुप में 20,00,000/– (बीस लाख) रुपया तथा वाद

व्यय शुल्क हेतु 50,,000/– (पचास हजार) रुपया दिलाया जाना युक्तियुक्त, पर्याप्त एवं न्यायसंगत प्रतीत होता है।

आदेश

8– अतः परिणामस्वरुप, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी,द्वारा निदेशक को आदेशित किया जाता है कि 20,00,000/– (बीस लाख) रुपया प्रतिपूर्ति धनराशि के रुप में तथा 50,000/– (पचास हजार) रुपया वाद व्यय शुल्क के रुप मे, कुल 20,50,000/– (बीस लाख पचास हजार) रुपया धनराशि, परिवादिनी को, इस आदेश की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर भुगतान करें। प्रतिउत्तरदाता द्वारा निश्चित अवधि मे उपर्युक्त धनराशि का भुगतान न किये जाने पर, परिवादिनी विधिक प्रक्रिया अनुसार आदेश का निष्पादन कराने की अधिकारी होगी।

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

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना