रेरा पहुंच रहे ग्राहकों को मिल रहा इंसाफ, बिल्डरों पर मूल राशि के 15 फीसदी तक लग रहा जुर्माना

पांच साल तक दबा कर रखा पैसा, केस किया तो अब बिल्डर खोजने लगे जमीन

संवाददाता ▷ पटना

रियल इस्टेट मार्केट में बिहार रेरा (रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी) की उपस्थिति का असर दिखने लगा है. अथॉरिटी ने लंबे समय तक ग्राहकों का पैसा दबा कर रखने वाले बिल्डरों पर कार्रवाई शुरू कर दी है.

ऐसे ही एक मामले में सात साल तक पैसा जमा रखने के बावजूद बावजूद प्रोजेक्ट शुरू नहीं करने वाले बिल्डर को रेरा ने 15 फीसदी ब्याज दर जुर्माना के साथ मूल राशि लौटाने का आदेश दिया है.

प्रोजेक्ट में नहीं लगायी एक ईंट : जुलाई 2018 में पांच लोगों ने रेरा में शिकायत दर्ज करायी कि उन्होंने एक बिल्डर को जुलाई से दिसंबर 2013 के बीच पांच फ्लैट के लिए 14-14 लाख रुपये जमा कराये. तीन साल में फ्लैट निर्माण पूरा कर हैंडओवर किया जाना था, लेकिन शिकायत के वक्त तक प्रोजेक्ट में एक ईंट भी नहीं लगी. इस बीच बिल्डर ने टेलिफोन, ई-मेल, पत्र आदि माध्यमों से ग्राहकों द्वारा पूछे गये सवालों का जवाब भी नहीं दिया. मामले की शिकायत रेरा में करने पर बिल्डर ने बताया कि उन्होंने 20 कट्ठा जमीन के लिए 45 लाख रुपये में लैंड एग्रीमेंट किया, लेकिन विवाद होने की वजह से जमीन का पूरा हिस्सा नहीं मिल सका और वे प्रोजेक्ट शुरू नहीं कर सके. महज दो सुनवाई के बाद रेरा ने फैसला सुनाया कि बिल्डर ने ग्राहकों को अंधेरे में रख कर उनकी जमा पूंजी का बेजा इस्तेमाल किया, इसलिए 60 दिनों के अंदर तीन किस्तों में 15 फीसदी ब्याज के बाद ग्राहकों को पूरी राशि अदा करें.

बिना बताये प्रोजेक्ट की जगह बदल दी

दूसरे एक मामले में ग्राहकों को बिना बताये प्रोजेक्ट की जगह बदलने पर रेरा ने बिल्डर पर मूल राशि के दस फीसदी वार्षिक का जुर्माना लगाया. नीतू मणि व मोनिका मणि नामक दो बहनों ने जनवरी 2016 में खगौल में एक फ्लैट बुक कराया था, लेकिन बिल्डर ने इसके बदले उनको दूसरी जगह फ्लैट एलॉट कर दिया. बिल्डर के पास कोई सुनवाई नहीं होने पर इन्होंने जून 2018 में रेरा में केस कर दिया.

केस होने पर बिल्डर ने 2.77 लाख रुपये का पोस्ट डेटेड चेक दिया, लेकिन वो भी बाउंस कर गया. इस केस की सुनवाई करते हुए रेरा की बेंच ने महज दो सुनवाई में फैसला सुनाते हुए मूल राशि के 10 फीसदी वार्षिक ब्याज की दर से राशि लौटाने का आदेश दिया.

समस्या है तो रेरा में करें शिकायत

रेरा के सदस्य राजीव भूषण सिन्हा ने कहा कि रेरा में दर्ज कराये गये मामलों की लगातार सुनवाई हो रही है. बिल्डिंग बाइलॉज का उल्लंघन या किसी भी तरह से ग्राहकों को परेशान करने वाले बिल्डरों पर जुर्माना सहित अन्य कार्रवाई होगी. जिन ग्राहकों को इससे संबंधित कोई भी शिकायत है वे रेरा की वेबसाइट पर ऑनलाइन या कार्यालय में आकर शिकायत दर्ज करा सकते हैं. तमाम केस में जल्द से जल्द न्याय दिलाने का प्रयास हो रहा है.

छह बिल्डरों के दस प्रोजेक्ट को रेरा की नोटिस

रेरा में निबंधन कराये बगैर रियल इस्टेट प्रोजेक्ट का प्रचार-प्रसार व बिक्री करने के मामले में बिहार रेरा अथॉरिटी ने छह बिल्डरों के दस प्रोजेक्ट को नोटिस दी है. इनमें शालीमार माइलस्टोन्स इस्टेट्स की बेली रोड पर रिभ्या रेसिडेंसी, शालीमार रेनबो हाइट्स व अली नगर अनिसाबाद की लेडी इमाम प्रोजेक्ट, मुस्कान कंस्ट्रक्शनंस की गया के वेस्ट चर्च रोड में शिवराज प्लाजा, कबीर कोलोनाइजर एंड डेवलपर्स की पटना एम्स के नजदीक कबीर साइन सिटी, डीपीएम इंफ्रास्ट्रक्चर की गोला रोड बाजार समिति में धनराज विला, दानापुर में डीपीएम पर्ल व डीपीएम कमला हेरिटेज, एसपीएजी इंफ्रा की कोइलवर बबुरा में ग्रेटर ग्रीन सिटी तथा बादल कंस्ट्रक्शंस की दीघा घाट में बादल सिटी परियोजना शामिल हैं. रेरा अध्यक्ष अफजल अमानुल्लाह के आदेश पर इनसे स्पष्टीकरण की मांग की गयी है. जवाब नहीं देने पर कानूनी कार्रवाई की जायेगी.