

JHARKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

IN THE COURT OF MEMBER, RERA

Present..... Birendra Bhushan

दिनांक-22 अगस्त, 2023

शिकायतवाद सं0-45/2021

वादिनी:-

सीमा निलेश मेहता, पत्नी-निलेश प्रभुलाल मेहता,

पता-प्लॉट नं0-B/31, सिटी सेंटर, सेक्टर-IV,

बी.एस. सिटी, जिला-बोकारो, झारखण्ड

-बनाम -

प्रतिवादी:-

1. मोनिका लाम्बा, पत्नी-प्रवेश कुमार लाम्बा,
पार्टनर फर्म- मेसर्स कॉस्मिक बिल्डर्स
2. प्रवेश कुमार लाम्बा, पिता- स्व0 चनन लाल लाम्बा,
पार्टनर फर्म-मेसर्स कॉस्मिक बिल्डर्स
पता-38/B, मेन रोड, चास, बोकारो

वादिनी के तरफ से अधिवक्ता- श्रीमती निरूपमा

प्रतिवादी के तरफ से अधिवक्ता- सिद्धार्थ जैन एवं धीरज कुमार

निर्णय

वादिनी द्वारा दिनांक- 25.08.2021 को यह शिकायतवाद दाखिल किया गया था। जिसे दिनांक- 31.08.2021 को न्यायालय द्वारा इस वाद को प्रारम्भ करने की स्वीकृति दी गयी। इस वाद में वादिनी के द्वारा निम्नलिखित अनुतोषों की माँग की गयी है।

1. पंजीकृत बिक्री विलेख के अनुसार शिकायतकर्ता को फ्लैट का कब्जा प्रदान करने का निदेश देने का अनुरोध किया गया।
2. निर्धारित समय सीमा के अंदर नागरिक सुविधाओं की उपलब्धता सुनिश्चित कराने हेतु निदेश देने का अनुरोध किया गया है।
3. ऐसे कई मुद्दे हैं जिसे स्पष्ट रूप से नहीं बताया गया है और भविष्य में किसी भी मुकदमेबाजी से बचने के लिए इसे स्पष्ट करने की आवश्यकता है, जैसा कि नीचे विवरण दिया गया है—
 - I) कार पार्किंग के लिए जगह चिन्हित नहीं किया गया है।
 - II) सुपर एरिया को लगभग 1850 वर्ग फुट के रूप में दर्शाया गया है। इसे अंतिम रूप देने की जरूरत है, जो स्पष्ट रूप से विभिन्न घटकों को दर्शाता है जो सुपर एरिया, जैसे कि कार्पेट एरिया, बिल्ट अप एरिया और सुपर एरिया में आने के लिए कॉमन एरिया का विभाजन का गठन करते हैं।
 - III) अनुबंध के उल्लंघन के परिणामस्वरूप शिकायतकर्ता का स्वास्थ्य खराब हो गया है जिसके उत्पीड़न के लिए उपयुक्त मुआवजा हेतु अनुरोध किया गया है।
4. इस मामले की सुनवाई के समय अन्य और आगे के आधारों का बहस के दौरान प्रस्तुत करने का बात कहा गया है।

दिनांक— 25.11.2021 को प्रतिवादी के द्वारा प्रतिउत्तर दायर किया गया साथ ही वादिनी और प्रतिवादी की ओर से इसे समझौते के रूप में इसका निष्पादन करने का अनुरोध किया गया। इस अनुरोध को स्वीकार करते हुए सुनवाई करने हेतु दोनों पक्षों को मध्यस्थता में जाने की अनुमति

दी गयी और दिनांक- 23.12.2021 को मध्यस्थता केन्द्र से प्रतिवेदन प्राप्त कर समय निर्धारित किया गया।

मध्यस्थता केन्द्र में बार-बार प्रयास करने के बावजूद भी दोनों पक्षों के बीच मध्यस्थता असफल रही और दिनांक- 15.02.2022 को मध्यस्थता केन्द्र से इस आशय का प्रतिवेदन दिया गया कि मध्यस्थता को असफल घोषित करते हुए अभिलेख को सुनवाई हेतु वापस किया गया।

प्रतिवादी द्वारा इस वाद में Preliminary Objection दायर करने के लिए समय की माँग की गयी। दिनांक- 15.12.2022 को प्रतिवादी की ओर से maintainability पर नोट ऑफ आर्गुमेंट दायर किया गया।

वादिनी के द्वारा दिनांक- 14.02.2023 को Preliminary Objection का जवाब भी दायर किया गया जिसे 21.03.2023 को प्रतिवादी द्वारा अपने मेनटेबिलिटी पर दिये गये आर्गुमेंट को नोट प्रेस किया गया। दोनों पक्ष बहस के लिए तैयार हो गये।

वादिनी ने अपने शिकायतपत्र और बहस के दौरान बताया कि दिनांक- 30.10.2017 को वादिनी के द्वारा बिल्डिंग के साथ एग्रीमेंट किया जिसमें कॉस्मिक कैम्पस में बन रहे फ्लैट जिसका सुपर बिल्ट अप एरिया 1850 वर्ग फुट है जिसका फ्लैट नं0-1C ब्लॉक नं0-B (Furnished) जिसका सुपर बिल्ट अप एरिया का रेट रूपये 2567.56 है, के कुल चार्जज रूपये 47,50,000 होता है। प्रतिवादी के द्वारा वादिनी को फ्लैट का रजिस्ट्री दिनांक- 12.10.2020 को किया गया। वादिनी के द्वारा सेल डीड के समय ही बताया गया कि पुरी राशि का भुगतान कर दिया गया है।

वादिनी के द्वारा अपने दिये गये शिकायतपत्र के Annexure 1 में प्रतिवादी के साथ फ्लैट के संबंध में किये गये अपार्टमेंट बायर एग्रीमेंट की कॉपी इनके द्वारा लगाया गया है। प्रतिवादी के द्वारा भी सेल एग्रीमेंट दिया गया है, जिसके कंडिका-1 जो P.N 06 of 27 है इसमें स्पष्ट रूप से फ्लैट का विवरणी है। जिसमें ब्लॉक-B के बगल में Furnished शब्द लिखा हुआ है और Furnished Annexure 1 के अनुसार होगी और Annexure 1 में दिये गये माप दंड के अनुरूप है, जिसे वादिनी के द्वारा स्वीकार भी किया गया है और एग्रीमेंट के Annexure 1 में जिन-जिन कामों को दर्शाया गया है प्रतिवादी के द्वारा बताया गया कि वह काम किया गया है।

प्रतिवादी के द्वारा दिनांक- 29.10.2020 को फ्लैट का रजिस्ट्री वादिनी के नाम से पूरा पैसा लेकर किया गया है। वादिनी का कहना है कि उन्हें अभी तक फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया गया है। वादिनी का कहना है कि केवल रुपये 2,50,000 (दो लाख पचास हजार) मात्र एनिमिटीज का देने के लिए बचा हुआ है।

प्रतिवादी ने अपने रिटेन स्टेटमेंट में बताया है कि वादिनी के द्वारा दिया गया अपार्टमेंट बायर एग्रीमेंट सही है वादिनी और प्रतिवादी के बीच में दिनांक- 30.12.2017 एग्रीमेंट फॉर सेल किया गया है साथ ही साथ दिनांक- 29.10.2020 को किए गए सेल डीड जो सब रजिस्ट्रार ऑफिस, चास, बोकारो में हुआ है, वह भी सही है। इस पर भी कोई विरोध नहीं किया गया है।

प्रतिवादी के द्वारा कहा गया है कि दिनांक- 29.10.2020 को रुपये 47,50,000 (सैंतालीस लाख पचास हजार) मात्र का भुगतान पाकर सेल डीड संख्या- 3544 को स्वीकार किया गया है।

प्रतिवादी का यह भी कहना है कि दिनांक- 30.12.2017 को हुए सेल एग्रीमेंट में एक्स्ट्रा वर्क कराने का प्रावधान है, जिसका भुगतान फ्लैट खरीदार के द्वारा स्वयं किया जाना है। वादिनी का कहने पर बिल्डर के द्वारा एक्स्ट्रा वर्क भी कराया गया है, जिसका कुल लागत रूपये 6,96,500 (छः लाख छियानवे हजार पाँच सौ) मात्र होता है, जिसमें UPVC डोर, किचन चिमनी, डोर मोनिटरिंग कैमरा, फॉल्स सिलिंग लाईट के साथ बेडरूम, डाइनिंग हॉल-कम-ड्राईंग रूम जो कि बिल्डर के द्वारा किये गये एग्रीमेंट के Furnished फ्लैट में देने का प्रावधान नहीं था। प्रतिवादी द्वारा अपने अतिरिक्त किये गये काम की पुष्टि हेतु फोटोग्राफ भी संलग्न किया गया है।

वादिनी प्रतिवादी के अधिवक्ताओं का बहस को सुना। शिकायतपत्र और रिटेन स्टेटमेंट का अवलोकन किया। बिल्डर एग्रीमेंट के कंडिका 1 P.N 06 of 27 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादिनी जो ब्लॉक-B में फ्लैट 1C, 1st फ्लोर मिला है वह अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट के Annexure 1 के अनुसार बनना था लेकिन Annexure 1 के अवलोकन से पता चलता है कि वादिनी के द्वारा बिल्डर से अपने फ्लैट में अतिरिक्त कार्य किया है जो Furnished के माप दंड में नहीं आता है। वादिनी के द्वारा अपने शिकायतपत्र में अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट की छायाप्रति लगायी गयी है जिसके पेज नं0 22/27 में लगे Annexure 1 में यह स्पष्ट लिखा हुआ है any extra work done by buyers will be paid by buyers only.

प्रतिवादी द्वारा कहना कि रजिस्ट्री होने के बाद भी वादिनी के द्वारा शेष अतिरिक्त कराये गये कार्य कि राशि और जो एनीमिटिस का पैसा था वो नहीं दिया गया है। अभिलेख में प्रतिवादी के द्वारा दिये गये संलग्न कागज़ातो का अवलोकन किया। प्रतिवादी के द्वारा जो अपार्टमेंट बायर्स

एग्रीमेंट दिया गया है उसमें यह लिखा हुआ है कि any extra work done by builder paid by buyers only इसकी मूल प्रति भी प्रतिवादी के द्वारा अवलोकन के लिए दिया गया।

सामान्य रूप से यह लिखना कि बायर्स के द्वारा कराये गये कार्य का भुगतान बायर्स करेंगे यह किसी भी दृष्टिकोण से उचित प्रतीत नहीं होता है क्योंकि जो व्यक्ति काम कराता है अपने फ्लैट में उसका भुगतान वह स्वयं करता है लेकिन जहाँ बिल्डर काम करायेगा उसका भुगतान बायर्स करेंगे यह सामान्य प्रक्रिया है। वादिनी के द्वारा समर्पित Annexure 1 की छायाप्रति पेज 22/27 के अवलोकन से यह प्रथम दृष्टया प्रतीत होता है कि संलग्न छायाप्रति में छेड़छाड़ किया गया है क्योंकि नीचे के पेजिंग में ओवरलैपिंग है।

इसके साथ ही एग्रीमेंट के furnished शब्द जहाँ तक इनके बहस के दौरान बताया गया एग्रीमेंट के पेज संख्या 06/27 में इनके द्वारा एग्रीमेंट में प्रति स्कवायर फीट 2567.56 दिया गया है चूँकि इनके द्वारा क्रय किये गये फ्लैट का सुपर बिल्डप एरिया 1850 स्कवायर फीट की दर से गणना करने पर कुल रूपये 47,50,000 (सैंतालीस लाख पचास हज़ार) मात्र होता है। प्रतिवादी के द्वारा अन्य लोगों का भी अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट दिया गया है।

रीतू अग्रवाल ब्लॉक-C के 5A फ्लैट का अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट की छायाप्रति दी गयी जिसमें उनके द्वारा उन्हें Row फ्लैट दिया गया है और उसका भी स्पेसीफिकेशन Annexure 1 में है और इसका स्कवायर फीट 2220 दिया गया है। जिसमें कोई अतिरिक्त काम न करके दिया गया है यह बिल्कुल Row फ्लैट है इसलिए इसका रेट भी कम है। इनके द्वारा एक और

एग्रीमेंट जो ममता सरकार, पति रोबीन सरकार का अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट लगाया गया है जो ब्लॉक-B के फ्लैट 1 A उसमें भी इनके द्वारा furnished फ्लैट दिया गया है 1550 स्कवायर फीट का उसके Annexure 1 में अलग स्पेसीफिकेशन दिया गया है और इसका दर भी रूपये 2149.70 है। पुनः इनके द्वारा निशा अग्रवाल मंजू देवी का अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट प्रस्तुत किया गया वो भी furnished था इसके Annexure 1 का स्पेसीफिकेशन अलग है और इसका दर रूपये 2857 था। प्रशांत प्रियांग के साथ किए अपार्टमेंट बायर्स एग्रीमेंट की छायाप्रति भी उनके द्वारा दिया गया जिसमें इनके द्वारा 1050 स्कवायर फीट सुपर बिल्डप-अप एरिया का रेट रूपये 2875 था इनके Annexure 1 में दिया गया स्पेसीफिकेशन अलग है। इससे यह स्पष्ट होता है कि बिल्डर के द्वारा हर बायर के साथ जो एग्रीमेंट किया गया है वह बायर की इच्छा के अनुसार फर्नीशिंग करके उस फ्लैट को हस्तगत किया गया है जिसका दर भी अलग-अलग था। वादिनी का यह कहना कि बिल्डर के द्वारा कराया गया कार्य furnished के अंतर्गत है यह पूर्ण रूप से असत्य है, क्योंकि प्रतिवादी के द्वारा वादिनी को अतिरिक्त कराये गये कार्य का कोटेशन भी दिया गया था जो रूपये 6,96,500 (छः लाख छियानवे हजार पाँच सौ) मात्र का था जिसे वादिनी के द्वारा स्वीकृत (O.K.) करके किया गया इस तरह वादिनी का प्रतिवादी को पैसा नहीं देने का कोई आधार नहीं बनता है।

निष्कर्ष

उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद में सम्पूर्ण तथ्यों पर विचारोपरान्त मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचा हूँ कि वादिनी द्वारा लाया गया वाद आधारहीन है अतः मैं वादिनी को कोई भी अनुतोष देने के विरोध हूँ बल्कि यहाँ पर

प्रतिवादी ही वादिनी के द्वारा प्रताड़ित हो रहे है। व्यवहार न्यायालय, बोकारो के मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के द्वारा भी अपने किये निर्णय में वादिनी को Prima Facie अपराधी मानते हुए उसे समन किया गया है। उपरोक्त सभी तथ्यों को देखते हुए न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचती है, कि वादिनी का शिकायत कहीं से भी उचित नहीं है। अतः न्यायालय वादिनी को यह निदेश देती है कि वे प्रतिवादी को रूपये 6,96,500 (छः लाख छियानवे हजार पाँच सौ) मात्र अतिरिक्त कराये गये कार्य के लिए भुगतान करे एवं रूपये 2,50,000 (दो लाख पचास हजार) मात्र एनीमिटिस का कुल रूपये 9,46,500 (नौ लाख छियालीस हजार पाँच सौ) मात्र वादिनी प्रतिवादी को दे। वादिनी प्रतिवादी को स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के MCLR ब्याज दर से 2 प्रतिशत ज्यादा के दर पर ब्याज के साथ भुगतान करें। ब्याज की गणना जनवरी, 2021 से अदायगी की तिथि तक जारी रहेगी। राशि प्राप्ति के पश्चात् प्रतिवादी वादिनी को तुरन्त फ्लैट हस्तगत कर दें एवं उन्हें फ्लैट का स्वामित्व दे दें।