पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

भूषण कुमार सिंह

बनाम

अनामिका एवं एक अन्य

2021 की द्वितीय अपील संख्या-429

में

2022 की विविध अपील संख्या-438

06 अगस्त 2025

(माननीय न्यायमूर्ति श्री रमेश चंद मालवीय)

विचार के लिए मुद्दा

क्या दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के अंतर्गत द्वितीय अपील में कोई महत्वपूर्ण विधि का प्रश्न उत्पन्न होता है?

हेडनोट्स

न्यायालय ने माना कि रेरा प्राधिकरण तथा अपीलीय प्राधिकरण की निष्कर्षणीय तथ्यात्मक जांच पर आधारित है और उसमें कोई विकृति अथवा अनुचितता नहीं है। अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए कारण पर्याप्त रूप से विचारित हैं। प्रथम अपीलीय न्यायालय अंतिम तथ्य निर्धारण प्राधिकरण है और जब तक उसके निष्कर्ष में विकृति प्रदर्शित न हो, उच्च न्यायालय का हस्तक्षेप उचित नहीं है। प्रमाणों पर आधारित समानांतर तथ्यात्मक निष्कर्ष को दण्ड प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत अपील में परिवर्तित नहीं किया जा सकता। (पैरा - 6)

इस प्रकरण में कोई भी महत्वपूर्ण विधि का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता जिसे इस न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाना आवश्यक हो। (पैरा - 7)

न्यायालय ने स्पष्ट किया कि वह अपीलीय अधिकरण के समानांतर निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का इच्छुक नहीं है। (पैरा - 8)

न्याय दृष्टान्त

रवीन्द्रनाथ पाणिग्राही बनाम सुरेन्द्र साहू, ***2025 आईएनएससी 333***

अधिनियमों की सूची

दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1908 (धारा 100); रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (धारा 58)

मुख्य शब्दों की सूची

द्वितीय अपील; महत्वपूर्ण विधि का प्रश्न; प्रतिषेध का सिद्धांत; समानांतर निष्कर्ष; रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण (रेरा); रियल एस्टेट अपीलीय प्राधिकरण (रीट); मुआवज़ा समझौता डिक्री

प्रकरण से उत्पन्न

दिनांक 10.08.2021 का बिहार रियल एस्टेट अपीलीय प्राधिकरण, पटना का निर्णय, अपील संख्या 06/2021

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

अपीलकर्ता की ओर से: श्री राज नंदन प्रसाद, श्री विशेष कुमार सिंह, अधिवक्ता

प्रतिवादी की ओर से: श्री शेखर सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री सुमित कुमार, अधिवक्ता

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया: अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2021 की द्वितीय अपील संख्या-429

में

2022 की विविध अपील संख्या-438

==========

भूषण कुमार सिंह पिता-बिंदेश्वरी प्रसाद सिंह, गाँव-जलालपुर, थाना.-रूपसपुर, डाकघर-सहाय नगर (धनौत), दानापुर। वर्तमान पता-राम नगरी मोर, एचडीएफसी बैंक एटीएम के ऊपर, आशियाना दीघा मेन रोड, थाना-राजीवनगर, डाकघर -आशियाना नगर, पटना-800025।

... ...अपीलार्थी/ओं

बनाम

1. अनामिका, पति-श्री विजय कुमार, निवासी-ग्राम-टेथी, डाकघर-सिलहौराह थाना-मरहौरा, जिला-सारण। वर्तमान पता-फ्लैट स०-.-103, मनमोहन पैलेस, आकाशवाणी रोड, थाना-शास्त्रीनगर, खजपुरा, पटना-800014।
2. मेसर्स विजन लैंड प्राइवेट लिमिटेड द्वारा- प्रबंध निदेशक, विजन रूपक मॉल, रूपक सिनेमा परिसर, बारी पथ, पटना-800004 ।

... ...प्रतिवादी/गण

==========

उपस्थिति:

अपीलार्थी के लिए	:	श्री राज नंदन प्रसाद, अधिवक्ता,
		श्री विशेष कुमार सिंह,
प्रतिवादीगण हेतु	:	श्री शेखर सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ताः
		श्री सुमित कुमार, अधिवक्ता

==========

कोरमः माननीय न्यायमूर्ति श्री रमेश चंद मालवीय

सीएवी निर्णय

तिथि : 06.08.2025

अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता और प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता को सुना गया।

2. यह विविध अपील, बिहार रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण में दिनांक 10.08.2021 को अपील संख्या 06/2021 में विद्वान अध्यक्ष, रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, पटना द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय के विरुद्ध रेरा अधिनियम की धारा 58 के तहत दायर की गई है, जिसके तहत विद्वान आरईएटी, पटना ने प्रतिवादी (अपीलकर्ता) के पक्ष में 50,000/- रुपये की मुकदमेबाजी लागत के साथ मुआवजा दिया है और आगे 60 दिनों के भीतर आदेश का अनुपालन करने का निर्देश दिया है, जिसमें प्रतिवादियों को भुगतान किए जाने तक 12% एस.आई. प्रति वर्ष की दर से डिफ़ॉल्ट ब्याज के भुगतान के लिए उत्तरदायी बनाने का निर्देश दिया गया है।

3. मामले का संक्षिप्त तथ्य यह है कि प्रतिवादियों ने रेरा, पटना में रेरा एओ शिकायत मामला संख्या-133/2019, सी/सी-538/2019 के तहत एक शिकायत मामला दर्ज कराया, जिसके तहत उन्होंने 933 वर्ग फुट के सुपर बिल्ट-अप एरिया वाले "विजन गैलेक्सी अपार्टमेंट" में फ्लैट संख्या-309 के कब्जे का दावा किया था। शिकायत याचिका दायर करने से पहले ही माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आपराधिक विविध सं-57911/2018 के तहत पक्षों के बीच समझौते के आलोक में मामले का निपटारा किया जा रहा था। विद्वान रेरा न्यायालय ने उनके पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए उनकी प्रार्थना को अस्वीकार कर दिया, लेकिन 82,000/- रुपये (75,000/- + 7,000/-) की मुआवजा राशि प्रदान की। विद्वान रेरा न्यायालय के आदेश का अपीलकर्ता द्वारा अनुपालन किया गया, लेकिन प्रतिवादियों ने रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील दायर की, जहाँ उसने फ्लैटों के कब्जे और मुआवजे की बढ़ी हुई राशि का दावा किया। रेरा, पटना ने दिनांक 10.08.2021 को एक आदेश पारित किया, जिसमें अपीलकर्ता को 2,50,000/- रुपये की राशि का भुगतान करने का आदेश दिया गया।

4. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी है कि विवादित फैसला कानून या तथ्यों की नजर में टिकने लायक नहीं है। अपीलीय न्यायाधिकरण ने न्यायिक विवेक का

इस्तेमाल नहीं किया और गलत फैसला सुनाया। उन्होंने आगे दलील दी कि अवर न्यायाधीश यह मानने में नाकाम रहे कि इस समय का मामला एस्टोपल के सिद्धांत के तहत वर्जित है और यह भी मानने में नाकाम रहे कि यह अदालत Cr. Misc No- 57911 of 2018 में पहले ही आदेश दे चुकी है कि इस मामले में कोई दावा या प्रतिदावा नहीं हो सकता। विद्वान अध्यक्ष यह मानने में नाकाम रहे कि प्रतिवादियों द्वारा दावा की गई राशि नकद बताई गई थी और प्रतिवादियों ने उसका कभी भुगतान नहीं किया। उन्होंने आगे दलील दी कि प्रतिवादी प्रतिफल राशि के भुगतान का सीधा सबूत पेश करने में नाकाम रहे।

4.i. उन्होंने आगे कहा कि याचिकाकर्ता ने अपीलीय न्यायाधिकरण में दो स्वतंत्र गवाह पेश किए जो प्रतिवादियों के अनियमित आचरण की गवाही देने के इच्छुक थे, लेकिन अवर न्यायाधीश ने उनकी गवाही की अनुमति नहीं दी। अवर न्यायाधीश यह स्वीकार करने में विफल रहे कि अपीलकर्ता ने रेरा के आदेश का पालन किया और एक डिमांड ड्राफ्ट प्रस्तुत किया, जिसे प्रतिवादियों ने अस्वीकार कर दिया। अवर न्यायाधीश इस तथ्य को स्वीकार करने में विफल रहे कि प्रतिवादी संख्या 1 का पति एक वैध क्रेता के बजाय फ्लैट के एजेंट के रूप में कार्य कर रहा था। इसके लिए जाली दस्तावेज (त्रिपक्षीय समझौता) अवर न्यायाधीश के समक्ष प्रस्तुत किए गए और उसी के आधार पर अवर न्यायाधीश ने 10.08.2021 को निर्णय पारित किया, जो कानून की दृष्टि से गलत है।

5. प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपीलकर्ता ने कोई अपील नहीं की, बल्कि वह मूल राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया, जिसके लिए उसने 28.10.2020 के आदेश (प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से दायर जवाबी हलफनामे के पैराग्राफ संख्या 7) के अनुपालन में 07.01.2019 को डिमांड ड्राफ्ट संख्या 008806 जमा किया, इसलिए, यह अंतिम हो जाता है और अपीलकर्ता द्वितीय अपील में उपरोक्त निष्कर्षों पर सवाल नहीं उठा सकता है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपीलकर्ता अब द्वितीय अपील के माध्यम से विद्वान अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश पर

इस तथ्य के कारण सवाल उठा रहा है कि वर्तमान अपीलकर्ता के अग्रिम जमानत मामले में पक्षकारों के बीच समझौता हो गया था, जिसमें आपराधिक विविध मामला संख्या 57911/2018 था, जिसका निपटारा दिनांक 11.01.2019 के आदेश द्वारा किया गया था। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि उक्त मुद्दे को विद्वान न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा दिनांक 28.10.2018 के आदेश के तहत बिंदु संख्या-1 के रूप में तय किया गया है और उक्त निष्कर्ष के खिलाफ अपीलकर्ता ने न्यायाधिकरण के समक्ष कोई अपील नहीं की थी और अब वह द्वितीय अपील में उक्त मुद्दे को नहीं उठा सकता है।

5.i. उन्होंने आगे दलील दी कि अपीलकर्ता द्वितीय अपील में शामिल किसी भी महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न को इंगित करने में सक्षम नहीं है। विद्वान न्यायनिर्णायक प्राधिकारी और विद्वान अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा भी समवर्ती निष्कर्ष दिए गए हैं। यह स्थापित प्रस्ताव है कि सिविल प्रक्रिया संहिता (जिसे आगे दी.प्र.सं. कहा जाएगा) की धारा 100 के तहत द्वितीय अपील का दायरा सुस्थापित है और दी.प्र.सं. की धारा 100 के अनुसार, तथ्यों के निष्कर्ष को बदला नहीं जा सकता। उन्होंने ***एसएलपी (सी) संख्या 19182/2022, रवींद्रनाथ पाणिग्रही बनाम सुरेंद्र साहू (2025 आईएनएससी 333)*** के मामले का हवाला दिया, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निर्णय के पैराग्राफ 6 और 7 में दिए गए सिद्धांतों को दोहराया था।

> *"6 धारा 100 दी.प्र.सं. के तहत द्वितीय अपील के दायरे को नियंत्रित करने वाले सिद्धांत सुस्थापित हैं। यह कहना कि धारा 100 दी.प्र.सं. के तहत उच्च न्यायालय को तथ्यों के निष्कर्षों में कोई बदलाव नहीं करना है, अब स्पष्ट बात कहने जैसा होगा। [देखें: संतोष हजारी बनाम पुरुषोत्तम तिवारी (2001) 3 एससीसी 179, गुरदेव कौर बनाम काकी (2007) 1 एससीसी 546; भारतीय स्टेट बैंक बनाम एस.एन. गोयल (2008) 8 एससीसी 9215; और सुरेश लतारुजी रामटेके बनाम सौ. सुमनबाई पांडुरंग पेटकर 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 1210] फिर भी हाल ही में, इस न्यायालय ने खेद व्यक्त किया कि इस शक्ति के दायरे को स्पष्ट करने वाले कई निर्णयों के बावजूद, उच्च न्यायालय बार-बार गलती करता है। [देखें: जयचंद बनाम साहनुलाल 2024*

एससीसी ऑनलाइन एससी 3864] वर्तमान ऐसा ही एक और मामला है।

"7 वर्तमान मामले में, प्रश्न हमारे विचार में, उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किए गए ये प्रश्न, विधि के सारवान प्रश्न होने के मानदंडों को पूरा नहीं करते। किसी प्रश्न के सारवान होने के लिए, अन्य कई विषयों के साथ-साथ, में की गई चर्चा का संदर्भ लिया जा सकता है।

6. दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन करने के बाद, यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में निष्कर्ष अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों के मूल्यांकन पर आधारित हैं। उक्त निष्कर्ष में कोई विकृतियाँ या अनुचितता नहीं है। अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए तर्कों को दोहराने की आवश्यकता नहीं है, जिन पर अच्छी तरह से चर्चा की जा चुकी है। प्रथम अपीलीय न्यायालय एक अंतिम तथ्यान्वेषी प्राधिकारी है और उसके निष्कर्ष में स्पष्ट विकृतियाँ न होने के कारण, इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप उचित नहीं है। साक्ष्यों पर आधारित तथ्यों के समवर्ती निष्कर्ष को दी.प्र.सं. की धारा 100 के तहत अपील में बाधित नहीं किया जा सकता है।

7. दी.प्र.सं. की धारा 100 की उपधारा (3) के अनुसार, "इस धारा के अंतर्गत किसी अपील में, अपील ज्ञापन में अपील से संबंधित विधि के सारवान प्रश्न का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाएगा"। इसके अतिरिक्त, वर्तमान अपील में, अपील ज्ञापन में विधि का कोई सारवान प्रश्न नहीं प्रस्तुत किया गया है। मेरी सुविचारित राय में भी, इस मामले में कोई ऐसा सारवान विधि प्रश्न नहीं उठता जिसका निर्धारण इस न्यायालय द्वारा किया जाना आवश्यक हो।

8. दोनों निचली अदालतों के निष्कर्षों पर विचार करते हुए, मैं विद्वान न्यायाधिकरण के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने के लिए इच्छुक नहीं हूँ। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण और रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के आदेश तथ्यों के निष्कर्षों के अंतर्गत आते हैं और विचारणीय कोई कानूनी प्रश्न, और उससे भी महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न, नहीं उठता।

9. तदनुसार, यह अपील निपटाई जाती है।

(रमेश चंद मालवीय, न्यायमूर्ति)

सन्नी कु/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।