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/सी0सी0/1288/2020
रेरा/ए0ओ0/367/2020

सुभाष कुमार ——— ——— परिवादी

बनाम

मेसर्स श्रीकृष्णा कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड —— प्रतिउत्तरदाता

प्रोजेक्टः "शान्ति अपार्टमेंट"

आदेश

25–07–2024

1– यह परिवाद पत्र परिवादी, सुभाष कुमार ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स श्रीकृष्णा कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, श्री अभिनन्दन कुमार सुमन एवं श्री मनिन्द्र नाथ मिश्रा के विरुद्ध भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु दिनांक 16–06–2020/18–08–2020 को संस्थित किया है।

2– परिवादी का संक्षिप्त में वाद है कि परिवादी की माता भू–स्वामिनी श्रीमती शान्ति देवी ने मेसर्स श्रीकृष्णा कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0, प्रतिउत्तरदाता के साथ प्रस्तावित परियोजना **"शान्ति अपार्टमेंट"** के निर्माण एवं विकास कार्य कराने हेतु उन्नयन मनोबन्ध दिनांक 19–06–2008 में निष्पादित किया जिसमें प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परियोजना भवन निर्माण कार्य 28 माह की नियत अवधि के अतिरिक्त 6 माह के कृपाकाल के साथ 31–01–2011 तक पूर्ण करने का उपबन्ध सुनिश्चित किया, किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने परियोजना को नियत अवधि में सुनिश्चित नहीं किया, यहाँ तक कि निर्माण कार्य में विलम्ब कारित किया। परिवादी का यह भी कहना है कि प्रतिउत्तरदाता ने परिवादी के हिस्से के फ्लैटों को अधूरा अवस्था में ही छोड़ दिया जिससे परिवादी ने स्वयं के खर्च पर पूर्ण कराया। ऐसी स्थिति में परिवादी ने विलम्ब एवं उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के उल्लंघन के आधार पर प्रतिपूर्ति का दावा किया है।

3–उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं एवं उनके विद्वाान अधिवक्ता, श्री दीपक कुमार उपस्थित हुए तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राहुल श्रीवास्तव उपस्थित हुए। प्रतिउत्तरदाता की ओर से प्रतिउत्तर–पत्र भी दाखिल किया गया।

4– उभयपक्षों को सुना।

प्रतिउत्तरदाता की ओर से मुख्य रुप से प्रस्तुत वाद की पोषणीयता (Maintainability) के बिन्दु पर कथन किया गया कि परिवादी का वाद चलने योग्य नहीं है क्योंकि बिहार रियल स्टेट रेग्यूलेटरी औथोरिटी (रेग्यूलेशन, 2021) के विनियमन के नियम 6 (सी0) के अनुसार ''किसी भू–स्वामी द्वारा परियोजना पूर्ण होने के पूर्व फ्लैट का विक्रय करने पर, ऐसा भू–स्वामी उपर्युक्त उपबन्ध के अनुसार **''संयुक्त प्रवर्तक (Co-Promoter)''** की श्रेणी मे आयेगा तथा उसे संयुक्त संप्रवर्तक माना जायेगा।'' इस प्रकार एक संयुक्त संप्रवर्तक दूसरे सम्प्रवर्तक से उन्नयन मनोबन्ध की शर्त्तों के उल्लंघन के आधार पर भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) में प्रतिपूर्ति का दावा नहीं कर सकता।

5– प्रस्तुत वाद के संदर्भ में उन्नयन मनोबन्ध के पेज संख्या 15 एवं 16 के अवलोकन से स्पष्ट है कि भूस्वामिनी श्रीमति शान्ति देवी ने हिस्से में मिलने वाले फ्लैटों को अपने उत्तराधिकारियो में स्पष्ट रुप से नाम एवं फ्लैट संख्या के साथ नामित कर दिया था जिसमें फ्लैट नं0 404 प्रस्तुत वाद के परिवादी की पत्नी कुमारी शीला को स्पष्ट रुप से नामित किया गया है जिसे कुमारी शीला ने दिनांक 23–01–2019 को क्रेता शैली देवी को विक्रय कर विक्रयनामा निष्पादित कर दिया जिसमें पेज– 3 पर अंकित किया कि भू–स्वामी को उसके हिस्से के फ्लैट सही कन्डीशन में मिल चुके है। उक्त विक्रयनामा की प्रति प्रतिउत्तरदाता द्वारा अभिलेख पर दाखिल की गई है। प्रस्तुत वाद में यह भी उल्लेखनीय तथ्य है कि मूल भूस्वामिनी शान्ति देवी ने एक भी फ्लैट प्रस्तावित परियोजना में परिवादी को नामित नहीं किया तो परिवादी किस आधार पर प्रस्तुत वाद में परिवादी बने हैं विचारणीय बिन्दु है।

6– परिवादी की ओर से कहा गया कि भूस्वामिनी श्रीमती शान्ति देवी ने अपने सम्पति के रख रखाव के लिए परिवादी सुभाष कुमार को दिनांक 14–07–2017 को पावर औफ एटर्नी निष्पादित की थी।

उभयपक्षों की ओर से इस तथ्य को भी स्पष्ट रुप से स्वीकार किया गया कि भू–स्वामिनी शान्ति देवी की मृत्यु सन् 2019 में हो चुकी थी। अतः भू–स्वामिनी के मृत्यु के साथ ही पावर आफ एटार्नी का प्रभाव समाप्त हो गया यानि पावर औफ एटार्नी निष्प्रभावी हो गई।

इसके अतिरिक्त उल्लेखनीय तथ्य यह है कि परिवादी द्वारा प्रस्तुत वाद दिनांक 16–06–2020 / 18–08–2020 को भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में दाखिल किया गया है। ऐसी स्थिति में भी परवादी स्वयं आवंटी की श्रेणी में नहीं आते है।

7— अतः बिहार रियल स्टेट रेग्यूलेटरी औथोरिटी (रेग्यूलेशन, 2021) के विनियमन के नियम 6 के अनुसार भू–स्वामिनी प्रस्तुत वाद के तथ्यों के अनुसार सह–संप्रवर्तक (Co-promoter) की श्रेणी में आते है। अतः भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18 के अन्तर्गत प्रतिकर प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतः परिवादी का वाद चलने योग्य नहीं है।

आदेश

8— अतः परिवादी का परिवाद पत्र अस्वीकृत (खारिज) कर, तद्नुसार निस्तारित किया जाता है। परिवादी उन्नयन मनोबन्ध के उल्लंघन के आाधर पर अनुतोष हेतु सिविल न्यायालय में जाने हेतु स्वतन्त्र है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना