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

इजराय (Execution) वाद संख्याः 170/2022
रेरा/सी0सी0/353/2019
मनोज कुमार सिंह
बनाम
मेसर्स शेखर बिहार सहकारी गृह निर्माण सहयोग समिति लिमिटेड

प्रोजेक्टः निलम प्लेस

आदेश

23–02–.2024

1– प्रस्तुत निष्पादन वाद परिवादी/निष्पादक, मनोज कुमार सिंह के द्वारा परिवाद वाद संख्या रेरा/सी0सी0/353/2019 में भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना के आदेश दिनांक 28–02–2022 के कार्यान्वयन हेतु संस्थित किया गया है।

2– भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना के आदेश दिनांक 28–02–2022 में आदेशित किया गया है कि ''प्रतिउत्तरदाता आवंटितियों की संस्था का सृजन करें और संस्था के सदस्यों के सहयोग से शेष कार्यों को पूर्ण करें। परिवादी को निर्देश दिया, कि प्रतिउत्तरदाता को संस्था का सृजन एवं शेष कार्य को पूर्ण कराने में सहयोग करें।''

3–उभयपक्षों को नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी स्वयं उपस्थितत हुए तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्तता, श्री जयराम सिंह उपस्थित हुए। उभयपक्षों की ओर से सुसंगत दस्तावेज दाखिल कियें गये। उभयपक्षों को सुना।

4– परिवादी/निष्पादक की ओर से कहा गया कि प्रतिउत्तरदाता के द्वारा प्राधिकरण के आदेश का पूर्ण रुप से अनुपालन नहीं किया गया तथा शेष कार्य अभी भी अपूर्ण है। प्रतिउत्तरदाता के द्वारा इसके विरुद्ध कहा गया है कि दिनांक 02–11–2023 को दाखिल दस्तावेजों को दाखिल कर ध्यान आकृष्ट किया गया कि प्रतिउत्तरदाता के द्वारा एफ0 ए0 फारुकी, फ्लैट नं0 403 ''नीलम प्लेस'' को सचिव तथा मनोज कुमार सिंह, फ्लैट नं0 402 एवं 401 ''नीलम प्लेस'' को कोषाध्यक्ष प्रतिनियुक्त कर,

निर्देश दिया गया है कि पूर्व से स्थापित लिफ्ट को प्रतिमाह खर्च से संचालित करें तथा बाउन्ड्री एवं गेट का निर्माण कर दिया गया जिसका छाया प्रति दाखिल किया तथा यह भी कहा गया कि परिवादी को फ्लैट का कब्जा सन् 2010 में ही सौंपते समय लिफ्ट स्थापित करा दिया गया था। प्रतिउत्तरदाता की ओर से यह भी कहा गया है कि परिवादी की ओर से दाखिल फ्लैट का बिक्रय विलेख के द्वारा स्पष्ट है कि बिक्रय विलेख दिनांक 07–04–2010 को निष्पादित किया गया तथा फ्लैट का भौतिक कब्जा परिवादी को सौंपा दिया गया। उस समय भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 अस्तित्व में ही नहीं था तथा धारा 14 प्रतिउत्तरदाता की परियोजना पर लागू नहीं होती है जिसमें कब्जा सौंपे जाने से 5 वर्ष तक प्रोमोटर दोष निवारण को बाध्य होगा। इसके बावजूद भी प्रतिउत्तरदाता ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के आदेश के निर्देशों का पूर्ण अनुपालन कर दिया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में कार्यवाही बन्द कर निस्तारित किया जाय।

5– उभयपक्षों को सुनने के उपरान्त अभिलेख पर दाखिल दस्तावेजों का अवलोकन किया। इससे स्पष्ट होता है कि परिवादी को बिक्रय विलेख दिनांक 07–04–2010 में निष्पादित कर फ्लैट का कब्जा सौंप दिया गया था तब से परिवादी काबिज चला आ रहा है। उस समय भू–सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 14 अस्तित्व में ही नही थी। इसके बावजूद भी प्रतिउत्तरदाता ने भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के आदेश दिनांक 28–02–2022 के निर्देशों का अनुपालन कर दिया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद की कार्यवाही जारी रखना युक्तियुक्त प्रतीत नहीं होता है। अतः प्रस्तुत वाद की कार्यवाही पूर्ण होने के बाद तद्नुसार वाद निस्तारित किया जाता है।

ह0/–

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना