



भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार

(REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, BIHAR)

तीसरा, चौथा एवं 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 संख्या: रेरा/सी0सी0/482/2022

रेरा/ए0ओ0/58/2022

विनोद कुमार एवं प्रतिभा सिन्हा ———— परिवादीगण

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड ———— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना:: “आई0ओ0बी0 नगर”

आदेश

02-08-2024

1— यह परिवाद पत्र परिवादीगण विनोद कुमार एवं प्रतिभा सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत उन्नयन मनोबन्ध के आधार पर प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2— परिवादीगण का संक्षिप्त कथन है परिवादीगण (भूमिस्वामी) विनोद कुमार एवं उसकी पत्नी प्रतिभा सिन्हा ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की “आई0ओ0बी0 नगर” परियोजना अपनी मौजा-सरारी, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, पटना, तौजी नं0-5473, खाता नं0- 165, सर्वे प्लॉट नं0- 1439, कुल 15 डिसमिल पर बहुमंजिला भवन का निर्माण एवं विकास कार्य कराने हेतु दिनांक 02'05-2014 को उन्नयन मनोबन्ध का निष्पादन किया जिसकी शर्तों के अनुसार, भवन का निर्माण कार्य सक्षम प्राधिकार से नक्शा स्वीकृति के बाद 3 वर्ष 6 माह के कृपाकाल के सहित भवन का निर्माण कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित किया गया जिसमें भूमि-स्वामी का हिस्सा 42 प्रतिशत और विकासकर्ता संप्रवर्तक का हिस्सा 58 प्रतिशत निर्धारित किया गया, किन्तु संप्रवर्तक ने सुनिश्चित अवधि दिसम्बर, 2017 तक भवन का निर्माण कार्य पूर्ण कर भूस्वामी का हिस्सा सुपुर्द नहीं किया बल्कि आज तक कोई विकास कार्य अथवा निर्माण प्रारम्भ नहीं किया तथा कथित भूमि की मिट्टी भी खोदकर गड्ढा कर छोड़ दिया। आठ वर्ष की अवधि बीत जाने से भूमि-स्वामी (परिवादीगण) निराश हो गया है तथा परियोजना के पूर्ण होने की कोई सम्भावना नहीं है जिसके कारण परिवादीगण को आर्थिक एवं मानसिक

क्षति उठानी पड़ रही है। ऐसी स्थिति में संप्रवर्तक से भूमि का किराया एवं प्रतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3-परिवादीगण अपने परिवाद पत्र के समर्थन में उन्नयन मनोबन्ध विलेख दिनांक 02'05-2014 की छाया प्रति दाखिल की है।

4- उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादीगण की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राकेश रौशन सिंह उपस्थित हुए, किन्तु प्रतिउत्तरदाता न तो स्वयं, न ही उनके प्रतिनिधि अथवा अधिवक्ता ही उपस्थित हुए, न ही प्रतिवाद-पत्र ही दाखिल किया गया। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता को सुना तथा अभिलेख का अवलोकन किया।

परिवादीगण की ओर से कथन किया गया कि प्रतिउत्तरदाता ने कथित प्रस्तावित परियोजना को भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत पंजीकरण नहीं कराया, और न, ही, सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित परियोजना का मानचित्र भी स्वीकृत नहीं कराया है। यहाँतक कि प्रस्तावित परियोजना को अभीतक प्रारम्भ नहीं किया गया है। इस संदर्भ में उन्नयन मनोबन्ध विलेख की की कंडिका (12) से स्पष्ट है कि भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का 6 माह का कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपाकाल सहित सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से गिनी जायेगी। अतः प्रस्तुत परियोजना का मानचित्र स्वीकृत न होने के कारण परियोजना का प्रारम्भ अथवा निर्माण कार्य की समय का प्रारम्भ होने की संभवना विवादग्रस्त होने के कारण सुनिश्चित नहीं है।

6- उन्नयन मनोबन्ध विलेख की कंडिका (5) में स्पष्ट है कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में जमीन मालिक का 42 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 58 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, फ्लैट इत्यादि में होगा। इसी प्रकार कंडिका (16) के अनुसार "यथावर्णित जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को 42 प्रतिशत का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद निर्धारण और स्पष्टीकरण किया जायेगा। अतः प्रस्तावित भूमि पर भवन की इमारत के निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने के बाद ही भूमि स्वामी को 42 प्रतिशत (प्रत्येक कोटि के फ्लैटों पर) तथा संप्रवर्तक को नामित अनुपातिक रूप से 58 प्रतिशत विकसित और निर्मित भवन में भागीदार होंगे किन्तु प्रस्तुत परिवाद में उल्लेखनीय बिन्दु यह है कि संप्रवर्तक के द्वारा अभीतक न तो प्रस्तावित परियोजना को प्रारम्भ ही किया गया, न, ही मानचित्र भी सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत कराया गया। ऐसी स्थिति में संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित भवन में निर्मित फ्लैटों की कम संख्या एवं फ्लैटों को विशिष्टरूप से चिन्हित कर सुनिश्चित एवं वितरित

नहीं किया गया है। अतः उभयपक्षों के बीच निर्माण कार्य पूर्ण न होने के कारण, विशिष्ट प्लैट को चिन्हित कर आवंटित नहीं किया गया। अतः भूमि-स्वामी एवं विकासकर्ता संप्रवर्तक के बीच कथित हिस्सों का वास्तविक बँटवारा नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में परिवादीगण को भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(3) के अन्तर्गत आवंटी की श्रेणी में नहीं माना जा सकता। इस संदर्भ में भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(3) के अवलोकन से स्पष्ट है कि-

“18(3)- यदि संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए नियमों या विनियमों या विक्रय कारार के अधीन उस पर अधिरोपित किन्हीं अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है तो वह आवंटितियों को प्रतिकर का, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायी होगा।”

अतः उभयपक्षों के बीच सुनिश्चित हिस्सों के आधार पर वास्तविक भौतिक भवन की संरचना के अभाव में, निर्धारित अंशों का बँटवारा नहीं किया गया, ऐसी स्थिति में भू-स्वामी को प्रस्तावित परियोजना में भौतिक भवन के अस्तित्व के अभाव में हिस्सों का वितरण नहीं होने के कारण आवंटी नहीं माना जा सकता। अतः प्रस्तुत वाद के परिवादीगण आवंटी के श्रेणी में नहीं आते, जिस कारण उन्हें भू-संपदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 18(3) में आवंटी नहीं होने के कारण प्रतिकर प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतः परिवादीगण का वाद पोषणीय नहीं है।

आदेश

7- अतः परिवादीगण भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। परिवादी उन्नयन मनोबन्ध विलेख की शर्तों के उल्लंघन के आधार पर अनुतोष हेतु, सक्षम न्यायालय (सिविल कोर्ट) के क्षेत्राधिकार में दावा करने हेतु स्वतन्त्र है।

अतः परिणाम स्वरूप, परिवादीगण का परिवाद-पत्र अस्वीकृत (खारिज) कर, तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0/-

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना