



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/सी0सी0/963/2020

रेरा/ए0ओ0/276/2020

सूर्यदेव सिंह एवं अन्य ————— परिवादी
बनाम
मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड ————— प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "आई0ओ0बी नगर"

आदेश

13-06-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादी, सूर्यदेव सिंह एवं अन्य ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के विरुद्ध भू-संपदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत भूमि किराया एवं प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादी, सूर्यदेव सिंह एवं अन्य भूमि स्वामी ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, श्री आलोक कुमार के साथ दिनांक 23-08-2013 को निष्पादित उन्नयन मनोबन्ध विलेख के अनुसूची 1(ग) में अंकित अपनी मौरूसी भूमि जिसका मौजा- सरारी, थाना- दानापर, थाना नं- 44, तौजी नं0- 5473, खाता नं0- 168, खेसरा नं0- 1452, एराजी 9 डिसमिल पर जमीन मालिक स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए, प्रतिउत्तरदाता की प्रस्तावित परियोजना भवन का नक्शा एवं प्लान निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य 3 वर्ष की अवधि में पूर्ण करने एवं छः माह का कृपाकाल होगा। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपाकाल सहित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से मान्य होगी और उपरोक्त समय सीमा के अन्दर कार्य पूरा न होने की स्थिति में विलम्ब की अवधि में 5/- रुपया प्रति वर्गफीट प्रतिमाह के दर से विकासक द्वारा जमीन मालिक को देय होगा। जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को 45 प्रतिशत हिस्सा सुपुर्द करेगा तथा विकासक का निर्मित क्षेत्र में हिस्सा आनुपातिक आधार पर 55 प्रतिशत होगा किन्तु विकासक के द्वारा प्रस्तावित इमारत का विकास एवं निर्माण कार्य आजतक प्रारम्भ ही नहीं कराया है और

न, ही भविष्य में पूर्ण होने की सम्भावना है जिसके कारण भूमि स्वामी (परिवादी) को आर्थिक एवं मानसिक क्षति उठानी पड़ रही है। ऐसी स्थिति में परिवादी ने संप्रवर्तक कम्पनी से निर्माण कार्य में विलम्ब करने पर 5/- रुपया प्रति वर्गफीट प्रतिमाह की दर से किराया एवं प्रतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत वाद दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में प्रतिउत्तरदाता कम्पनी द्वारा दिनांक 23-08-2013 को निष्पादित उन्नयन मनोबन्ध की छाया प्रति दाखिल की है।

4- उभयपक्षों को उपस्थिति हेतु ई-मेल एवं नोटिस निर्गत किया गया। परिवादी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री राकेश रौशन सिंह तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से निदेशक, श्री आलोक कुमार विडियो कान्फ्रेन्सिंग के माध्यम से उपस्थित हुए तथा विवाद को आपस में सुलझा लेने का कथन किया। तत्पश्चात उसके बाद न तो अपना प्रतिउत्तर-पत्र ही दाखिल किया एवं प्रतिउत्तरदाता अनुपस्थित हो गये। ऐसी स्थिति प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से विदित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने कथित प्रस्तावित परियोजना का मानचित्र दानापुर निजामत अथवा अन्य सक्षम प्राधिकार से अभी तक स्वीकृत नहीं कराया है। इसके अतिरिक्त भू-संपदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत प्रस्तावित परियोजना का अभी तक न, तो पंजीकरण ही कराया है, न, ही प्रस्तावित परियोजना का विकास एवं निर्माण कार्य ही अभी तक प्रारम्भ किया है जबकि उन्नयन मनोबन्ध दिनांक 23-08-2013 की शर्त के अनुसार, प्रस्तावित परियोजना का निर्माण कार्य नक्शा स्वीकृति की तिथि के बाद से होना था। अतः जब प्रतिउत्तरदाता द्वारा अभी तक परियोजना का नक्शा ही स्वीकृत नहीं कराया गया है तो निर्माण कार्य की समय सीमा का आरम्भ कैसे होगा। ऐसी स्थिति में प्रतिउत्तरदाता के कृत्यों के आधार पर दिनांक 23-08-2013 को निष्पादित उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों का कार्य प्रारम्भ न होने के कारण विलेख निष्प्रभावी हो गया है। परिवादी की ओर से यह भी कथन किया गया है कि परिवादी ने कथित उन्नयन मनोबन्ध विलेख के निस्त्रीकरण (cancel) कराने हेतु दानापुर सिविल कोर्ट में घोषण वाद (Declaratory suit) दाखिल कर दिया है, जिस कारण भी उन्नयन मनोबन्ध विलेख का कार्यान्वयन नहीं होने का कारण भी निष्प्रभावी है।

6- उन्नयन मनोबन्ध के शर्तों के अनुसार, भूमि-स्वामी का परम विकसित क्षेत्र में हिस्सा 45 प्रतिशत तथा विकासकर्ता का हिस्सा 55 प्रतिशत निर्धारित किया गया था किन्तु विकासकर्ता के द्वारा प्रस्तावित इमारत में फ्लैटों के हिस्सा के अनुसार कोई निर्धारण एवं वितरण-पत्र निर्गत नहीं किया अर्थात् हिस्सों के अनुसार फ्लैटों का वास्तविक आवंटन नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में परिवादी का प्रस्तुत वाद

की परिस्थिति में विशुद्ध आवंटी की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता। अतः इस कारण परिवादी को भू-सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत धारा 18(3) में प्रतिपूर्ति पाने का अधिकारी नहीं ठहराया जा सकता। अतः उन्नयन मनोबन्ध विलेख के आधार पर परिवादी धारा 18(3) में प्रतिपूर्ति पाने का अधिकारी नहीं है क्योंकि उन्नयन मनोबन्ध करार, विक्रय करार से भिन्न विलेख है। अतः परिवादी आवंटी नहीं होने के कारण भू-सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः परिवादी का वाद पोषणीय नहीं है।

आदेश

7— अतः परिणामस्वरूप, परिवादी का परिवाद-पत्र अस्वीकृत (खारिज) कर तदनुसार निस्तारित किया जाता है। परिवादी उन्नयन मनोबन्ध विलेख की शर्त के उल्लंघन पर अनुतोष हेतु सक्षम न्यायालय (सिविल कोर्ट) के क्षेत्राधिकार में दावा करने हेतु स्वतन्त्र है।

ह0/—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना