



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/सी0सी0/989/2020

रेरा/ए0ओ0/282/2020

संतोष कुमार सिंह, पुत्र स्व0 मुखदेव प्रसाद (मूल परिवादी) — परिवादी

बनाम

मेसर्स अग्रणी होम्स प्राईवेट लिमिटेड — — — प्रतिउत्तरदाता

परियोजना: "आई0ओ0बी नगर"

आदेश

13-06-2024

1— यह परिवाद पत्र मुखदेव प्रसाद (मूल परिवादी) 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। मूल परिवादी मुखदेव प्रसाद की परिवाद पत्र के लम्बित रहने के दौरान मृत्यु हो जाने के कारण उनके पुत्र संतोष कुमार सिंह को परिवादी के रूप में प्रतिस्थपित किया गया।

2— परिवादी का संक्षिप्त वाद यह है कि मूल परिवादी, स्व0 मुखदेव प्रसाद (भूमि-स्वामी) ने प्रतिउत्तरदाता मेसर्स अग्रणी होम्स प्रा0 लि0 की प्रस्तावित परियोजना हेतु अपनी कुल एराजी 3.67 डिसमिल, मौजा- सरारी, थाना नं0- 44, खाता संख्या- 134, सर्वे खेसरा संख्या- 1400, तौजी संख्या- 5473 भूमि जो कि परिवादी की पुस्तैनी सम्पत्ति एवं सहोदर भाई सुखदेव प्रसाद के हिस्से की निबंधित वसिका द्वारा खरीदगी जमीन है उस पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कार्य कराने हेतु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के साथ उन्नयन मनोबन्ध विलेख दिनांक 19-05-2014 को निष्पादित किया जिसमें तय किया गया कि भूमि-स्वामी की सहमति से संप्रवर्तक भूमि-स्वामी की कथित भूमि पर निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरूप बहुमंजिला इमारत बनाएंगे। भूमि-स्वामी एवं भवन निर्माता ने तय किया कि प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में भूमि स्वामी का 45 प्रतिशत एवं भवन निर्माता का 55 प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र, प्लैट इत्यादि का होगा। कंडिका (बी0) प्राकृतिक विपदा और संप्रवर्तक की शक्ति के नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़ कर भवन निर्माण कार्य 3 वर्ष 6 माह की अवधि में पूर्ण होगा। उसके बाद 6 माह का कृपाकाल होगा।

भवन निर्माण की समय सीमा कृपाकाल सहित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वीकृति की तिथि से मानी जाएगी किन्तु संप्रवर्तक द्वारा आजतक प्रस्तावित परियोजना का विकास कार्य प्रारम्भ तक नहीं किया गया और न ही भविष्य में प्रारम्भ होने की कोई सम्भवना है, जिसके कारण परियोजना के समय पर पूर्ण न होने से परिवादी को आर्थिक एवं मानसिक क्षति उठानी पड़ी है। ऐसी स्थिति में परिवादी ने संप्रवर्तक कम्पनी से भूमि का किराया एवं प्रतिपूर्ति दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत परिवाद-पत्र दाखिल किया है।

3- परिवादी ने अपने परिवाद पत्र के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में उन्नयन मनोबन्ध विलेख दिनांक 19-05-2014 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, किन्तु उनकी ओर से प्रतिउत्तर-पत्र दाखिल नहीं किया गया। उसके पश्चात् प्रतिउत्तरदाता अनुपस्थित हो गये। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

5- परिवादी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि प्रतिउत्तरदाता ने प्रस्तावित परियोजना का भू-सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत पंजीकरण नहीं कराया है और न ही प्रस्तावित परियोजना का मानचित्र सक्षम प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत कराया गया। उन्नयन मनोबन्ध की कंडिका (13) के अनुसार, सक्षम प्राधिकार से नक्शा स्वीकृति की तिथि से भवन निर्माण करने की समय सीमा का प्रारम्भ होगा। भवन निर्माण की समय सीमा 3 वर्ष 6 माह निर्धारित की गई, किन्तु कथित प्रस्तावित परियोजना का मानचित्र सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति न मिलने के कारण, उन्नयन मनोबन्ध के अनुसार भवन निर्माण के प्रारम्भ की समय सीमा प्रारम्भ ही नहीं हो सकी जिसके कारण परियोजना का विकास कार्य प्रारम्भ नहीं हो सका। इसके अतिरिक्त परियोजना का भू-सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत पंजीकरण भी नहीं कराया गया। परिवादी की ओर से कहा गया है कि उन्नयन मनोबन्ध को निरस्त कराने हेतु दानापुर सिविल कोर्ट में घोषणा वाद (Declaratory suit) दाखिल किया गया है क्योंकि उन्नयन मनोबन्ध विलेख दिनांक 19-05-2014 का समय 19-05-2019 को समाप्त हो जाने के कारण विलेख प्रभावहीन हो चुका है जिसका प्रतिकूल प्रभाव परिवादी पक्ष पर पड़ेगा।

6- उन्नयन मनोबन्ध के अनुसार, प्रस्तावित परम निर्मित क्षेत्र में भूमि-स्वामी का 45 प्रतिशत हिस्सा तथा विकासकर्ता का हिस्सा 55 प्रतिशत हिस्सा निर्धारित किया गया, किन्तु विकासकर्ता

के द्वारा प्रस्तावित परियोजना की इमारत में निर्मित फ्लैटों की संख्या एवं विशिष्ट फ्लैट संख्या चिन्हित कर निर्धारित एवं वितरित नहीं किया गया अर्थात् उभयपक्षों के बीच फ्लैटों का वास्तविक आवंटन अथवा बँटवारा नहीं हुआ। ऐसी स्थिति में परिवादी को आवंटी की श्रेणी में नहीं माना जा सकता। अतः भूमि-स्वामी वास्तविक बँटवारे का निर्धारण न होने के कारण आवंटी नहीं है। इसके अतिरिक्त उन्नयन मनोबन्ध विलेख, विक्रय करार विलेख से भिन्न प्रकृति का है। ऐसी स्थिति में भी परिवादी प्रस्तुत वाद में आवंटी न होने के कारण भू-सम्पदा विनियामक एवं विकास अधिनियम की धारा 18(3) के अन्तर्गत संप्रवर्तक से 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