

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 संख्या: रेरा/सी0सी0/64/2022

रेरा/ए0ओ0/10/2022

लक्की कुमारी

बनाम

मेसर्स श्री हरि डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

प्रोजेक्ट: प्रतिभा हाईट्स

आदेश

28-03--2024

01-04-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादिनी लक्की कुमारी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स श्री हरि डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक, मनीष कुमार के विरुद्ध भू-सम्पदा अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत उन्नयन मनोबन्ध विलेख, 2014 के कंडिका 36 में निर्दिष्ट सुख-सुविधाओं तथा अन्य बाध्यताओं को संप्रवर्तक द्वारा नियत समय के अन्तर्गत दूर करने में असफल रहने की दशा में प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादिनी का संक्षिप्त कथन यह है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने भू-स्वामी के साथ 2014 में उन्नयन मनोबन्ध (Development Agreement) का निष्पादन किया कि सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति के उपरान्त बहुमंजिला भवन (Apartment) का निर्माण एवं विकास कर सभी फ्लैटों का विक्रय क्रेताओं को किया जायेगा जिसमें सभी सुख-सुविधाओं, सीवेज व्यवस्था, चाहरदीवारी, लिफ्ट, 2 सीढियां, फायर सेपटी व्यवस्था तथा अन्य बातों का उन्नयन मनोबन्ध में उल्लेख किया किन्तु प्रतिउत्तरदाता कम्पनी ने आज तक इन उपबन्धों का अनुपालन कर पूर्ण नहीं किया है जिसके उल्लंघन के कारण, प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से एक करोड़ प्रतिपूर्ति धनराशि दिलाये जाने की माँग की है।

3-उभयपक्षों की उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता, श्री मोहित राज उपस्थित हुए तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता श्रीमति महिमा शर्मा उपस्थित हुई तथा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से प्रतिउत्तर पत्र दाखिल किया।

4- परिवादिनी की ओर से परिवाद पत्र के समर्थन में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना के द्वारा वाद संख्या-सी0सी/144/2021 में पारित आदेश दिनांक 14-09-2021 (एनेक्सचर- 1) की सत्यापित प्रति की छाया प्रति दाखिल की गई है। इसके अतिरिक्त परियोजना स्थल का चित्र (एनेक्सचर-2) एवं वाद संख्या- रेरा/सी0सी/144/2021 में दिनांक 14-09-2021 को पारित आदेश के आलोक में मेसर्स श्री हरि डेवलपर्स प्रो लि0 को निर्गत अपूर्ण तथा त्रुटिपूर्ण कार्य पूर्ण करने हेतु सूचना पत्र दिनांक 16-09-2021 की प्रतिलिपि दाखिल की है।

5- प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से दाखिल प्रतिउत्तर में कथन किया गया है कि "प्रतिभा हाइट्स" परियोजना का विकास कार्य दिसम्बर, 2011 में नगर परिषद, दानापुर निजामत की स्वीकृति के पश्चात् (एनेक्सचर-1) प्रारम्भ कर दिसम्बर, 2015 में विकास कार्य पूर्ण हुआ जिसका अभियन्ता द्वारा कम्पलीशन सर्टीफिकेट निर्गत किया गया जिसमें लिफ्ट 2015 में स्टौल किया गया तथा लीज एग्रीमेन्ट, 2016 में हस्ताक्षरित किया जिसमें कार पार्किंग, बाउन्ड्री-वाल, सेप्टी-टैंक, वाटर टैंक इत्यादि सुख- सुविधाओं को पूर्ण किया गया। भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण ने वाद संख्या रेरा/सी0सी0/144/2021 में दिनांक 14-09-2021 को पारित आदेश में भी निर्धारित करते हुए परियोजना को इस अधिनियम के लागू होने के समय जारी परियोजना (Ongoing project) नहीं माना है तथा परिवादिनी/आवंटी को सुख-सुविधाओं में त्रुटि के संदर्भ में धारा 14(3) में संप्रवर्तक को सूचना देने पर कब्जा सौंपे जाने के पाँच वर्ष की अवधि के अन्दर उसे दूर नहीं करने के कारण प्रतिपूर्ति की माँग के लिए परिवाद करने की स्वतन्त्रता प्रदान की है। प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से यह भी कथन किया गया कि कब्जा सौंपे जाने से पाँच वर्ष की अवधि दिसम्बर, 2020 में समाप्त हो जाने के कारण परिवादिनी का परिवाद पत्र चलने योग्य नहीं है। परिवादिनी ने प्रस्तुत वाद 30 जनवरी, 2022 को दाखिल किया है ऐसी स्थिति में परिवादिनी भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 14(3) में प्रतिपूर्ति पाने की अधिकारी नहीं है। ऐसी स्थिति में परिवादिनी का परिवाद पत्र खारिज किया जाय।

6-प्रतिउत्तरदाता की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में एनेक्सचर- 5 वर्ष 2016-17, दिनांक 26-08-2016 नगर परिषद, दानापुर निजामत की टैक्स रसीद, एनेक्सचर-6- कम्पलीशन सर्टीफिकेट दिनांक 29-12-2015 अभियता, शैलेश रंजन द्वारा निर्गत, श्रीमती प्रतिभा देवी एवं श्रीमती हेमलता देवी को, प्रतिलिपि, एनेक्सचर-7 - मेसर्स श्री हरि डेवलपर्स द्वारा, दिनांक 01-05-2016 को निर्गत श्रीमती प्रतिभा देवी के हिस्से में वितरित फ्लैटो का कब्जा प्रमाण पत्र की प्रतिलिपि, एनेक्सचर-'8- परियोजना "प्रतिभा हाइट्स" हेतु मेसर्स श्री हरि डेवलपर्स द्वारा खरीद की गई लिफ्ट, दिनांक 02-12-2015 का कब्जा पत्र की प्रतिलिपि तथा परियोजना स्थल पर स्थापित सुख-सुविधाओं को प्रदर्शित करने वाले फोटोग्राफ दाखिल किये गये हैं।

7- उभयपक्षों को सुना। उभयपक्षों की ओर से दाखिल दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया।

(i) अब मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि क्या परिवादिनी का परिवाद पत्र भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 14(3) के अन्तर्गत पोषणीय है तथा परिवादिनी प्रतिपूर्ति पाने की अधिकारी हैं?

8- उभयपक्षों के दस्तावेजी साक्ष्यों एवं कथनों के परिशीलन एवं अवलोकन करने से विदित होता है कि भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना ने परिवाद वाद संख्या-सी0सी0/144/2021 में पारित आदेश दिनांक 14-09-2021 में स्पष्ट रूप से निर्धारित किया है कि "इस अधिनियम के प्रवर्तन के समय परियोजना चालू (Ongoing) नहीं थी। अर्थात् परियोजना अधिनियम के लागू होने से पूर्व पूर्ण हो चुकी थी। संप्रवर्तक उन्नयन मनोबन्ध में निर्दिष्ट सुख-सुविधाओं को प्रदान करने के लिए बाध्य है, परिवादिनी/आवंटी सुख-सुविधाओं में त्रुटि होने पर संप्रवर्तक को लिखित रूप से धारा 14(3) के अन्दर सूचित करें, संप्रवर्तक द्वारा उसे दूर न करने की स्थिति में कब्जा प्राप्त करने से पाँच वर्ष की अवधि के अन्दर प्रतिपूर्ति हेतु परिवाद पत्र दाखिल करने को स्वतन्त्र है।"

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के आदेश दिनांक 14-09-2021 के आलोक में परिवादिनी के द्वारा प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को दिनांक 16-09-2021 को (एनेक्सचर-2) के अनुसार सूचना निर्गत की गई जिसमें अपूर्ण त्रुटियों को दूर करने का प्रतिउत्तरदाता कम्पनी से अनुरोध किया। परिवादिनी के द्वारा अभिलेख पर ऐसा कोई दस्तावेज साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया जिससे यह तथ्य स्पष्ट हो कि परिवादिनी उक्त परियोजना में किस आधार पर आवंटी अथवा व्यथित पक्षकार है उसकी ओर से उन्नयन मनोबन्ध अथवा बिक्रय करार पत्र अथवा बिक्रय पत्र की कोई प्रति, व्यथित पक्षकार होने हेतु प्रमाण स्वरूप दाखिल नहीं की है। अतः परिवादिनी के व्यथित पक्षकार होने का तथ्य सदिग्ध प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त परिवादिनी की ओर से कब्जा प्राप्त करने का भी कोई दस्तावेजी प्रमाण अभिलेख पर दाखिल नहीं किया गया है जिससे धारा 14(3) के अन्तर्गत नियत पाँच वर्ष की अवधि का आकलन किया जा सके, जिसके आधार पर प्रतिउत्तरदाता कम्पनी को सुख-सुविधाओं की पूर्ति हेतु उत्तरदायी ठहराया जा सके। अतः अभिलेख पर परिवादिनी के कब्जा पत्र का भी अभाव है जिसका प्रतिकूल प्रभाव परिवादिनी पर पड़ेगा। इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता कम्पनी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में कम्पलीशन सर्टीफिकेट (एनेक्सचर-6), भू-स्वामी के हिस्से के प्लैटों का कब्जा पत्र (एनेक्सचर-7), संप्रवर्तक द्वारा खरीद की गई लिपट (एनेक्सचर-8), दिनांक 02-12-2015 का कब्जा पत्र, इसके अतिरिक्त परियोजना स्थल पर प्रदान की गई सुख-सुविधाओं के फोटोग्राफ के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रतिउत्तरदाता कम्पनी के द्वारा आवश्यक सभी सुख-सुविधाओं को स्थापित किया जा चुका था। प्रतिउत्तरदाता की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में फायर फाइटिंग सिस्टम का

अनुमति पत्र भी दाखिल किया गया है जिसकी पुष्टि प्रतिउत्तरदाता की ओर से दाखिल फोटोग्राफ से हो जाती है। सभी फोटोग्राफ के अवलोकन से परियोजना स्थल पर लिफ्ट, बाउन्ड्री-वाल, सिवेज व्यवस्था, फर्श, प्लास्टर आदि व्यवस्था की पुष्टि होती प्रतीत होती है। अतः अभिलेख पर परिवादिनी के कब्जा पत्र का अभाव है इसके विरुद्ध प्रतिउत्तरदाता के द्वारा कम्प्लीशन सर्टीफिकेट से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि परियोजना दिसम्बर, 2015 में पूर्ण हो चुकी थी तथा भू-स्वामी को दिनांक 01-05-2016 को प्रतिउत्तरदाता द्वारा कब्जा पत्र निर्गत किया जा चुका था। उक्त तिथि के आकलन के आधार पर दिनांक 01-05-2021 को भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 14(3) के अन्तर्गत संप्रवर्तक द्वारा सभी सुख-सुविधाएँ प्रदान करने का उत्तरदायित्व समाप्त हो जाता है जबकि परिवादिनी द्वारा प्रस्तुत परिवाद पत्र दिनांक 30 जनवरी, 2022 को दाखिल किया गया था। अतः परिवादिनी का प्रस्तुत परिवाद पत्र अधिनियम की धारा 14(3) के अन्तर्गत नियत अवधि बीत जाने के बाद दाखिल करने के कारण, विधि द्वारा समयबाधित (barred) है। इसके अतिरिक्त प्रतिउत्तरदाता द्वारा परियोजना स्थल पर स्थापित सभी आवश्यक सुख-सुविधाओं को दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा प्रमाणित किया गया है। अतः परिवादिनी का वाद चलने योग्य नहीं है तथा प्रस्तुत परिवाद पत्र पोषणीय नहीं है।

आदेश

9— अतः परिवादिनी का परिवाद पत्र अस्वीकृत कर तदनुसार निस्तारित किया जाता है।

ह0 /—

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना