

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/सी0सी0/120/2023
रेरा/ए0ओ0/10/2023

उषा देवी एवं अन्य _____ परिवादिनीगण
बनाम
मेसर्स राज निर्मल होम्स प्राइवेट लिमिटेड _____ उत्तरदातागण

प्रोजेक्ट: सिगनेचर टावर

आदेश

14-03-2024

1- यह परिवाद पत्र परिवादिनी, श्रीमती उषा देवी ने प्रतिउत्तरदाता, मेसर्स राज निर्मल होम्स प्रा0 लि0 द्वारा निदेशकगण, शनिकान्त कुमार, शशिकान्त कुमार एवं अविनाश कुमार के विरुद्ध भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 की धारा 31 संग पठित धारा 71 के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति हेतु संस्थित किया है।

2- परिवादिनी का संक्षिप्त कथन यह है कि परिवादिनी उषा देवी, अनिता देवी, भू-स्वामी, मौजा- उसरी, परगना- फुलवारी, थाना- शाहपुर, सर्वे थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं0 32, तौजी नं-5255, खाता नं0- 76, सर्वे प्लॉट नं0- 379 एवं 380 में स्थित कुल एराजी- 2 कट्टा 13 धुर, 8 धुरकी भूमि पर परियोजना "सिगनेचर टावर" बहुमंजिला भवन के निर्माण हेतु प्रतिउत्तरदाता मेसर्स राज निर्मल होम्स प्रा0 लि0, द्वारा निदेशकगण, शनिकान्त कुमार, अविनाश कुमार, शशिकान्त कुमार ने दिनांक 05-01-2019 को उन्नयन मनोबन्ध निष्पादित किया जिसके अनुसार, संप्रवर्तक सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित भवन का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन पाँच वर्ष के अतिरिक्त छः माह के कृपाकाल की अवधि में निर्माण पूर्ण करेंगे। भवन निर्माण की कुल समय सीमा कृपाकाल सहित निजामत दानापुर या अन्य सक्षम प्राधिकार द्वारा नक्शा स्वकृति की तिथि से गिनी जायेगी। प्रस्तावित निर्माणाधीन हिस्से में भूमि स्वामी को संप्रवर्तक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के प्रमुख क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर 50 प्रतिशत हिस्सा देंगे। किन्तु प्रतिउत्तरदाता द्वारा परियोजना के विकास का कोई कार्य आरम्भ तक नहीं किया गया। अचानक दिसम्बर, 2020 में निदेशक, शशिकान्त कुमार अपने साथ विमल कुमार ब्रजराज निदेशक, मेसर्स वीरा डेवलपर्स प्रा0 लि0 के साथ आये और कहे कि संप्रवर्तक आर्थिक कठिनाई के कारण परियोजना प्रारम्भ करने के लायक नहीं है। उन्होंने सहमति लेकर दिनांक 19-12-2021 को प्रथम पक्ष मेसर्स विरारा डेवलपर्स, द्वितीय पक्ष राज निर्मल होम्स प्रा0 लि0 एवं तृतीय

पक्ष सत्य नारायण सिंह, पति उषा देवी ने आपसी समझौता विलेख का निष्पादन किया जिसमें विरारा डेवलपर्स प्र० लि० एवं राज निर्मल होम्स प्र० लि० में तय हुआ कि रकम 90,00,000/- (नब्बे लाख) रुपया किसान (तृतीय पक्ष) को देना है उसमें से किसान (तृतीय पक्ष) को 21,00,000/- (इक्कीश लाख) रुपया बयबयाना स्वरुप तृतीय पक्ष (किसान) को एग्रीमेंट के समय देना है तथा प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष जमीन मालिक के साथ अपना एग्रीमेंट कैंसिल कराकर प्रथम पक्ष, किसान (तृतीय पक्ष) के साथ नया एग्रीमेंट करा देंगे। किन्तु प्रतिउत्तरदाता के द्वारा आपसी समझौते का भी पालन नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में परिवादिनी ने प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत परिवाद पत्र दाखिल किया।

3- उभयपक्षों को नोटिस निर्गत किया गया। परिवादिनी की ओर से उनके विधि प्रतिनिधि, प्रभाकर सिंह एवं विद्वान अधिवक्ता, आकाशदीप उपस्थित हुए तथा प्रतिउत्तरदाता की ओर से न, तो उनके प्रतिनिधि, न, ही अधिवक्ता उपस्थित हुए, न, ही प्रतिउत्तर पत्र दाखिल किया गया।

4- परिवादिनी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में, उन्नयन मनोबन्ध दिनांक 06-02-2019 एवं आपसी समझौता दिनांक 17-12-2021 विलेखों की छाया प्रतियाँ दाखिल की गई है।

5- परिवादिनी की ओर से उनके विधिक प्रतिनिधि को सुना।

परिवाद पत्र के तथ्यों एवं अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन करने से विदित होता है कि उभयपक्षों में दिनांक 05-01-2019 को उन्नयन मनोबन्ध निष्पादित किया गया था। प्रस्तावित परियोजना का नक्शा सक्षम प्राधिकार से स्वीकृति के उपरान्त से पाँच वर्ष, 6 माह के कृपाकाल की अवधि तक बहुमंजिला भवन का निर्माण करना था किन्तु परिवादिनी का कथन है कि प्रतिउत्तरदाता ने अभी तक परियोजना का कार्य आरम्भ नहीं किया है, न ही परियोजना को भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार, पटना में पंजीकृत कराया है। परिवादिनी ने अभिलेख पर प्रस्तावित परियोजना का स्वीकृत नक्शा दाखिल नहीं किया है जिसके अभाव में उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों के प्रवर्तन में आने का तथ्य प्रमाणित नहीं होता है। इसके अतिरिक्त परिवादिनी की ओर से अभिलेख पर आपसी समझौता विलेख दिनांक 17-12-2021 की छाया प्रति दाखिल की गई है जिसे प्रथम पक्ष मेसर्स विरारा डेवलपर्स प्र० लि०, द्वितीय पक्ष राज निर्मल होम्स प्र० लि०, तृतीय पक्ष सत्य नारायण सिंह, पति उषा देवी ने निष्पादित किया है जिसमें पृष्ठ- 3 पर संदर्भ में अंकित किया "द्वितीय पक्ष द्वारा अन्य कार्य में लग जाने के कारण इस भूमि पर भवन निर्माण करने में सक्षम नहीं है। प्रथम पक्ष को आपसी समझौता के तहत देने को तैयार हुए, प्रथम पक्ष और द्वितीय पक्ष में यह तय हुआ कि जमीन का कुल लागत मूल्य दो करोड़ तीस लाख रुपया, द्वितीय पक्ष एवं तृतीय पक्ष (किसान) को संयुक्त रूप से देना है इसमें से, प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष एवं तृतीय पक्ष में यह तय हुआ कि जो रकम 90 लाख तृतीय पक्ष (किसान) को देना है उसमें से तृतीय पक्ष को 21 लाख रुपया बयबयाना स्वरुप तृतीय पक्ष को एग्रीमेंट के समय देना है बाकि शेष रकम 11 महीना के अन्दर देना है। प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष में यह तय हुआ कि कुल 2 करोड़ 30 लाख देने के बाद जमीन मालिक के साथ अपना एग्रीमेंट कैंसिल करा कर प्रथम पक्ष को तृतीय पक्ष

(किसान) के साथ नया एग्रीमेंट करा देंगे एवं द्वितीय पक्ष अपना “अनापति” (NOC) प्रथम पक्ष को दे देंगे एवं आपसी सहमति से तय हुआ कि शेष राशि तृतीय पक्ष (किसान) को प्रथम पक्ष एग्रीमेंट से 11 महीने के अन्दर देंगे। एग्रीमेंट के समय दिया गया चेक निष्पादन नहीं होने की स्थिति में एग्रीमेंट समाप्त कर दिया जायेगा।

6— आपसी समझौते के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रतिउत्तरदाता उन्नयन मनोबन्ध की शर्तों का अनुपालन करने की स्थिति में नहीं है। यह भी स्पष्ट है कि परिवादिनी एवं प्रतिउत्तरदाता का प्रस्तावित भवन में 50—50 प्रतिशत हिस्सा निर्धारित किया गया है कि प्रतिउत्तरदाता द्वारा प्रस्तावित भवन में विशिष्ट फ्लैटों का क्रम संख्या चिन्हित कर अंशों के अनुपात में वितरण नहीं किया गया है। अतः उभयपक्षों ने प्रस्तावित परियोजना के भवन में निर्मित होने वाले फ्लैटों का वास्तविक बँटवारा नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में परिवादिनी को प्रस्तावित परियोजना के भवनों के फ्लैटों का विशिष्ट रूप से आवंटी नहीं माना जा सकता है। भू-सम्पदा अधिनियम की धारा 18(3) से स्पष्ट है कि संप्रवर्तक, बिक्रय करार के अधीन के अधीन अधिरोपित किन्हीं अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल होने पर ही आवंटी को प्रतिकर भुगतान करने का दायी होगा। अतः उन्नयन मनोबन्ध के आधार पर उक्त धारा में प्रतिपूर्ति हेतु संप्रवर्तक को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। अतः उन्नयन मनोबन्ध विलेख के आधार पर प्रस्तावित भवन में निर्धारित मात्र अंशों (हिस्सों) के अनुसार निर्माण होनेवाले फ्लैटों को विशिष्ट रूप से चिन्हित एवं निर्धारित कर वितरण नहीं किये जाने के कारण, प्रत्येक के अंश (हिस्सों) का वास्तविक बँटवारा नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत वाद में परिवादिनीगण को आवंटी की श्रेणी में नहीं रख जा सकता। अतः परिवादिनी (भू-स्वामी) आवंटी नहीं होने के कारण भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम की धारा 18(3) के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति पाने की अधिकारी नहीं है। अतः परिवादिनी का वाद पोषणीय नहीं है।

आदेश

7— अतः परिवादिनी भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम के अन्तर्गत प्रतिपूर्ति प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। परिवादिनी उन्नयन मनोबन्ध विलेख की शर्तों के उल्लंघन पर अनुतोष हेतु सक्षम दीवानी न्यायालय के क्षेत्राधिकार में दावा करने हेतु स्वतन्त्र है। तदनुसार परिवादिनी का परिवाद-पत्र अस्वीकृत (खरिज) कर निस्तारित किया जाता है।

ह0 / -

न्याय निर्णायक अधिकारी
भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण
बिहार, पटना