झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत ..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक– 04 अक्टूबर, 2024

विविध वाद सं0– 06/2023

वादीः-

1. मादी उरावँ, पिता– स्व0 सोमर उरावँ
2. चरवा उरावँ, पिता– स्व0 बिगल उरावँ

दोनों का पता– ग्राम– चौरी,
थाना– कांके, जिला– राँची, झारखण्ड

-बनाम -

प्रतिवादीः–

1. संदीप खन्ना, पिता– जितेन्द्र खन्ना,
पता– पंजाबी मोहल्ला, नामकुम स्टेशन,
थाना– नामकुम, जिला– राँची, झारखण्ड

2. मेसर्स ग्रीन वुड, द्वारा डायरेक्टर
ऑफिस पता– पंजाबी मोहल्ला, नामकुम स्टेशन,
थाना– नामकुम, जिला– राँची, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता– श्री अनुज कुमार एवं श्री मुकूल कुमार
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता– श्री कनिष्का देव एवं श्री अम्रितांस वत्स

निर्णय

1. प्रस्तुत विविध वाद आवेदक मादी उरावँ और चरवा उरावँ द्वारा विपक्षी संदीप खन्ना और मेसर्स ग्रीन वुड प्रोजेक्ट के विरूद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. विविध वाद में दाखिल आवेदन के अनुसार आवेदक का यह केस है कि विपक्षी ने खाता सं0– 75, प्लॉट सं0– 142, रकवा– 58 डेसिमल, मौजा– चौरी,

थाना– कांके में बहुमंजलीय भवन का निर्माण किया और उन्होंने इस प्रोजेक्ट का निबंधन भी भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में नहीं कराया है। आवेदकों का यह भी केस है कि विपक्षी को राँची नगर निगम द्वारा अस्थायी बिल्डिंग प्लान निर्गत हुआ था। आवेदकगण जनजातीय समुदाय से आते है और उनके पिता ने इस निर्माण वाले जमीन को सेल डीड सं0– 4355 of 1957 द्वारा इसके भूस्वामियों से खरीदा था। विपक्षीगण जाली सेल डीड तैयार कर इस जमीन पर दावा कर रहे है। वादीगण ने विपक्षी के भवन निर्माण कार्य का भरपूर विरोध किया और उन्होंने Commissioner के यहाँ जाँच हेतु आवेदन दिया, जो लम्बित है। आवेदकगण द्वारा विपक्षी के विरूद्ध Civil suit भी दाखिल किया गया है और इस Civil suit में Injunction petition भी दाखिल है जो माननीय उच्च न्यायालय में लम्बित है। बिल्डिंग प्लान निर्गत होने के वक्त प्रतिवादी ने इस आशय का झूठा शपथ दिया कि जमीन सभी तरह के Encumbrance से मुक्त है जबकि इस जमीन को लेकर केस व्यवहार न्यायालय, राँची में चल रहा है। आवेदकों ने अनुमण्डलीय पदाधिकारी, राँची के यहाँ निर्माण कार्य रोकने के लिए वाद सं0– 2384/2020 दाखिल किया था और विद्वान अनुमण्डलीय पदाधिकारी ने अपने आदेश में कहा कि मामला व्यवहार न्यायालय का बनता है। अतः यह अनुरोध किया गया है कि प्रतिवादी के प्रोजेक्ट का निबंधन रद्द किया जाय और उन्हें बताने के लिए कहा जाय कि कौन–कौन से defaulter है और उनकी तस्वीर वेबसाइट पर दिखाया जाय और भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार को भी दिया जाय। प्रतिवादी का बैंक खाते को भी Freeze करने का अनुरोध किया गया है और रूपये 50,00,000/– (पचास लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग गयी है। आवेदन के साथ बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति भी संलग्न की गयी है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

3. नोटिस निर्गत होने के पश्चात् विपक्षी उपस्थित हुए और उन्होंने दिनांक– 12.04.2024 को अपना विस्तृत जवाब दाखिल किया। इस जवाब के अनुसार पुराने कहानियों को छिपाते हुए आवेदकों ने यह विविध वाद दाखिल किया है। विपक्षियों का यह केस है कि जिस जमीन पर भवन का निर्माण किया गया है वह खाता सं0– 75, प्लॉट सं0– 142, 144 पर स्थित है और यह मो0 इब्राहिम के नाम से खतियान में दर्ज है। मो0 इब्राहिम के वारिशों से विनिता कुमारी, गुड़िया देवी और उमा देवी ने यह जमीन विभिन्न केवालाओं द्वारा खरीदा है और उन्होंने अवधेश कुमार को बिक्री हेतु Power of Attorney दिया। अवधेश कुमार ने 24.79 डेसिमल जमीन विपक्षी को केवाला द्वारा बेचा। तत्पश्चात विपक्षी ने इस जमीन का

Mutation अपने नाम कराया और इस जमीन पर काबिज हुए। तत्पश्चात विपक्षी ने राँची नगर निगम से बिल्डिंग प्लान पास करवाया और इसपर बहुमंजलीय आवासीय भवन का निर्माण किया। उनका यह भी कथन है कि आवेदकों की माता भागो लिण्डा एक अन्य महिला खुईनी लिण्डा के साथ गुड़िया देवी एवं अन्य के विरूद्ध 144 (द0 प्र0 स0) मुकदमा दाखिल किया था और जिसमें यह दर्शाया गया था कि उन्होंने Title suit नं0– 221/2013 मो0 इब्राहिम शेख के वारिशानों के विरूद्ध दाखिल किया है परन्तु इसे दिनांक– 02.05.2015 को वापस भी ले लिया गया। इस तरह Sub-Judge 1, राँची द्वारा इस जमीन के ऊपर विपक्षी सं0– 1 का कब्जा माना गया। श्रीमान् अनुमण्डलीय पदाधिकारी, राँची ने दिनांक– 20.01.2020 के आदेश से उपरोक्त विविध वाद को रद्द कर दिया। तत्पश्चात आवेदकों ने Title suit नं0– 18/2020 विपक्षी सं0– 1 विरूद्ध दाखिल किया गया और इसमें injunction petition दाखिल किया जिसे Civil Judge Division XXI, राँची द्वारा रद्द कर दिया गया जिसके विरूद्ध आवेदकों ने माननीय उच्च न्यायालय में विविध अपील सं0– 206/2022 दाखिल किया है। आवेदकों ने अंचल अधिकारी, कांके के न्यायालय में विपक्षी के मकान निर्माण को रोकने हेतु एक आवेदन दिया और अंचल अधिकारी द्वारा इस अपने आदेश द्वारा आवेदन स्वीकार करते हुए भवन निर्माण कार्य रोक भी दिया गया जिसके विरूद्ध विपक्षी ने WP(C) 1649/2020 दाखिल किया और माननीय उच्च न्यायालय ने आदेश दिनांक– 14.12.2020 द्वारा Circle officer के आदेश को रद्द कर दिया और उनपर रूपये 10,000/– (दस हजार) मात्र का जुर्माना भी लगाया गया। आवेदकों द्वारा दाखिल विविध वाद सं0– M 251/2021 भी अनुमण्डलीय पदाधिकारी द्वारा दिनांक– 27.08.2021 के द्वारा रद्द कर दिया गया। यह भी कहा गया है कि भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 कें अंतर्गत आवेदक Aggrieved Person के श्रेणी में नहीं आते है। अतः यह आग्रह किया गया है कि आवेदकों द्वारा लाया गया विविध वाद खारिज कर दिया जाय। विपक्षी द्वारा बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति दाखिल किया गया है, जो अभिलेख पर है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

4. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्तागण माँगे गये अनुतोषों को पाने के हकदार हैं या नहीं।

निष्कर्ष

5. उभय पक्ष का पूर्ण बहस सुना और अभिलेख तथा अभिलेख पर उपस्थित सारे दस्तावेजों का अध्ययन किया। कार्यालय से इस संबंध में सूचना प्राप्त किया गया कि क्या ग्रीन वुड प्रोजेक्ट जिसके विपक्षी सं0– 01 संदीप खन्ना डायरेक्टर है, भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित हैं या नहीं और कार्यालय द्वारा यह जानकारी दिया गया कि यह प्रोजेक्ट भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित नहीं है। आवेदकों ने अपने आवेदन में भी यह बात कंडिका– 3 के उप कण्डिका– II में किया है कि विपक्षी का प्रोजेक्ट इस प्राधिकार में निबंधित नहीं है। प्रश्न यह उठता है कि जब प्रोजेक्ट प्राधिकार में निबंधित है ही नही तो उसे रद्द करने का आग्रह कहाँ तक तर्क संगत है। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि उभय पक्ष यह दावा करते है कि उन्होंने निर्माण स्थल वाली भूमि खरीदी है परन्तु मैं यह पाता हूँ कि प्रथम पक्ष (आवेदकगण) ने कभी भी जमीन का mutation नहीं कराया है और इसका रेंट सरकार को नहीं दिये है। जबकि द्वितीय पक्ष ने जमीन खरीदने के पश्चात् इस जमीन का mutation अपने नाम करवाया और निश्चित रूप से mutation proceeding में आवेदकों ने इसका विरोध नहीं किया था। आवेदकगण ने निर्माण कार्य रोकने हेतु 144 (द0 प्र0 स0) को मुकदमा दाखिल किया था जिसे सक्षम न्यायालय द्वारा रद्द कर दिया गया है। आवेदकगण ने इस जमीन को लेके Title suit भी दाखिल किया है जो लम्बित है। इस Title suit में भी आवेदकों ने injunction का आवेदन दिया था जिसे व्यवहार न्यायालय के Sub-Judge द्वारा खारिज कर दिया गया है। आवेदकगण ने अंचल अधिकारी, कांके के यह आवेदन निर्माण कार्य रोकने का प्रार्थना किया था अंचल अधिकारी इस प्रार्थना को स्वीकार कर लिया, जिसके विरूद्ध विपक्षीगण ने माननीय उच्च न्यायालय में विविध वाद दाखिल किया जिसमें उनपर रूपये 10,000/– (दस हजार) मात्र का अर्थ दण्ड भी लगाया था। माननीय उच्च न्यायालय का यह आदेश अभिलेख पर उपस्थित है। प्रोजेक्ट का फोटोग्राफ की छायाप्रति भी अभिलेख पर उपस्थित है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है।

6. आवेदकों ने अपने आवेदन में यह आग्रह किया है कि विपक्षी को defaulter list और उनके फोटोग्राफ को वेबसाइट पर डालने के लिए आदेशित किया जाय। यह अनुतोष अपने आप में ही अस्पष्ट है और मैं समझ नहीं पा रहा हूँ कि ऐसा आग्रह आवेदकों द्वारा क्यों किया गया है। प्रोजेक्ट के बैंक खाते को भी Freeze

करने का आग्रह किया गया है और मेरे विचार से यह आग्रह भी औचित्यहीन है। रूपये 50,00,000/– (पचास लाख) मात्र मुआवजें की भी माँग की गयी है और मेरे विचार से यह माँग विविध वाद में विचारणीय नहीं हो सकता है। जहाँ तक प्रोजेक्ट के निबंधन रद्द करने का प्रश्न है मैं यह बात दोहराना चाहता हूँ कि प्रोजेक्ट झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित ही नहीं हैं तो इसे रद्द करने का प्रश्न ही नहीं आता है।

7. उपरोक्त परिस्थिति मैं यह पाता हूँ कि प्रस्तुत विविध वाद में कोई मेरिट नहीं है और इसे ससंघर्ष खारिज किया जाता है।