

# झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 07 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 16/2023

वादी:-

राम मनोहर मिश्रा, पिता- श्री सीताराम मिश्रा

पता- सी० आई० पी० कांके,

थाना- कांके, जिला- राँची

-बनाम -

प्रतिवादी:-

नीलकंठ डेवलपर्स,

द्वारा प्रोपराइटर- सतीश कुमार, पिता- स्व० भृगुण राम,

पता- नाथुराम शॉप लेन, कांके डेम साइड,

नियर सी० एम० पी० डी० आई० गेट, कांके रोड़,

थाना- गोंदा, पोस्ट- राँची विश्वविद्यालय, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री सिद्धार्थ जैन एवं श्री धीरज कुमार

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री अनिल कुमार सिंह एवं श्री रश्मि कुमारी

## निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता राम मनोहर द्वारा प्रतिवादी नीलकंठ डेवलपर्स द्वारा इसके प्रोपराइटर सतीश कुमार के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।



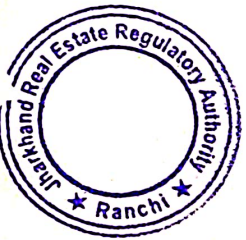
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि प्रतिवादी कम्पनी नीलकंठ डेवलपर्स एक प्रोपराइटरशिप फर्म है और इसके प्रोपराइटर सतीश कुमार है। प्रतिवादी शिकायतकर्ता एवं अन्य जमीन मालिकों के पास एक अनील कुमार चौधरी नामक व्यक्ति को लेकर आये जो पूर्व में जमीन मालिकों से प्रश्नगत भूति पर भवन निर्माण करने हेतु एग्रीमेंट फोर सेल किया था और जमीन मालिकों को विश्वास दिलाया उनके द्वारा (प्रतिवादी द्वारा) इस जमीन पर भवन निर्माण किया जायेगा और वहीं शर्तें लागू होगी जो अनील कुमार चौधरी के साथ एग्रीमेंट फोर सेल में वर्णित है। इस अनिल कुमार चौधरी के कहने पर शिकायतकर्ता एवं अन्य भू-स्वामीगण प्रतिवादी के साथ भवन निर्माण हेतु एग्रीमेंट फोर सेल करने को राजी हो गये और दिनांक- 12.12.2016 "श्री इन्क्लेव" नामक अपार्टमेंट निर्माण हेतु एक एग्रीमेंट फोर सेल उभय पक्षों के बीच निष्पादित हुआ जिसमें कुल भूमि 18 डेसिमल शामिल है। यह जमीन प्लॉट नं०- 401/B-1, 401/B-2, 401/B-3 और 401/B-4 पर अवस्थित है, जो खाता नं०- 92 के अंतर्गत है। शिकायतकर्ता 401/B-1 भूमि के मालिक है और उनके जमीन का एरिया 4.5 डेसिमल है। एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादन के पश्चात् आर०आर०डी०ए० द्वारा बनने वाले भवन का नक्शा पास किया गया। एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार 30 माह के अन्दर भवन का निर्माण किया जाना था और 6 महीने का Grace period दिया गया। शिकायतकर्ता 2100 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया के हकदार हुए और यह तय हुआ कि अगर अतिरिक्त एरिया शिकायतकर्ता द्वारा लिया जाता है तो उन्हें रुपये 1,700/- (एक हजार सात सौ) मात्र के दर से प्रति Sq. ft. प्रतिवादी को भुगतान करना होगा। प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को 2 फ्लैट आवंटित किया। फ्लैट नं०- 101 का सुपर बिल्ट-अप एरिया 1416 Sq. ft. और फ्लैट नं०- 303 का सुपर बिल्ट-अप एरिया 1152 Sq. ft. है। दो कार पार्किंग भी उन्हें दिया गया। प्रतिवादी ने दिनांक- 07.01.2017 को एक declaration दिया कि शिकायतकर्ता अन्य भू-स्वामी सुनील कुमार मिश्रा के साथ 2100 Sq. ft. एरिया पाने के हकदार है। शिकायतकर्ता ने रुपये 8,49,000/- (आठ लाख उनचास हजार) मात्र की राशि प्रतिवादी को अतिरिक्त एरिया के एवज में भुगतान किया। इसके अलावा शिकायतकर्ता ने रुपये 1,30,000/- (एक लाख तीस हजार) मात्र की राशि का भुगतान मजदूरों को मेटेरियल के एवज में किया। दिनांक- 07.03.2018 को शिकायतकर्ता ने पावर ऑफ अटॉर्नी प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित किया।

सतीश



इस पावर ऑफ अटार्नी के अनुसार 24 महीने में प्रतिवादी को शिकायतकर्ता के हिस्से का फ्लैट सौंपना था परन्तु प्रतिवादी ने समय अवधि में उन्हें फ्लैट नहीं दिया। प्रतिवादी का यह प्रोजेक्ट झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित भी नहीं है। भवन का निर्माण समय सीमा के अंतर्गत नहीं किया गया है। अतः यह प्रार्थना किया गया है कि प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय वो शिकायतकर्ता के हिस्से का फ्लैट निर्माण कर उन्हें सौंपे और 10% वार्षिक ब्याज के दर से मुआवजा का भी भुगतान करें जो शिकायतकर्ता प्रोजेक्ट के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए हकदार है। इसके अलावा रूपये 10,00,000 /- (दस लाख ) मात्र मुआवजे की भी माँग की गयी है और रूपये 2,00,000 /- (दो लाख) मात्र Litigation cost के रूप में माँगा गया है।

मीड



3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध उनकी उपस्थिति हेतु नोटिस निर्गत किया गया। इस नोटिस के आधार पर प्रतिवादी न्यायालय में उपस्थित हुए परन्तु उनके द्वारा कोई लिखित जवाब दाखिल नहीं किया गया। इस बीच प्रतिवादी को अपने प्रोजेक्ट का भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित करने हेतु आदेशित किया गया और उभय पक्षों के बीच सुलह-सपाटे हेतु वाद को मध्यस्थता केन्द्र भेजा गया। मध्यस्थता असफल रहा। इसके पश्चात् भी प्रतिवादी ने जवाब दाखिल नहीं किया और दिनांक- 05.08.2024 के आदेशानुसार उन्हें जवाब दाखिल करने से वंचित कर दिया गया।

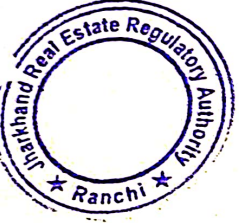
4. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता माँगे गये अनुतोषों को पाने के हकदार है अथवा नहीं ?

### निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया तथा उभय पक्षों के द्वारा दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता का बहस सुना। प्रतिवादी ने कोई बहस नहीं किया परन्तु उनके तरफ से एक लिखित बहस दाखिल किया गया है जो अभिलेख पर है। लिखित बहस की प्रति शिकायतकर्ता के अधिवक्ता को देने का प्रयास किया गया परन्तु उन्होंने लेने से इन्कार किया। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि शिकायतकर्ता एवं अन्य भूस्वामी ने प्रतिवादी के साथ एक अपार्टमेंट निर्माण हेतु डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया था। इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार

शिकायतकर्ता 2100 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया के हिस्सेदार थे परन्तु यह करार किया गया था कि अगर उन्हें ज्यादा एरिया आवंटित किया जाता है तो रूपये 1,700 (एक हजार सात सौ) मात्र प्रति Sq. ft. के दर से वे प्रतिवादी को इस अतिरिक्त एरिया का भुगतान करेंगे। प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को 2 फ्लैट (फ्लैट सं०- 101 और 303) आवंटित किया जिसका सुपर बिल्ट-अप एरिया क्रमशः 1416 Sq. ft. और 1152 Sq. ft. है। जो अतिरिक्त एरिया प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को दिया उसके एवज में शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को रूपये 8,49,000/- (आठ लाख उनचास हजार) मात्र की राशि का भुगतान भी किया। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार अधिकतम 36 महीने के अन्दर अपार्टमेंट निर्माण कर 2 फ्लैट प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को सौंपना था परन्तु आज तक उन्हें फ्लैट नहीं मिला है। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन है कि प्रतिवादी ने अपने प्रोजेक्ट का निबंधन झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में नहीं करवाया था और काफी विलम्ब के साथ जब उन्हें रूपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र का दण्ड लगा तब उन्होंने निबंधन हेतु आवेदन दिया और उनका निबंधन भी अपने आप में गलत है। अतः विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया कि प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि वो अविलम्ब शिकायतकर्ता को उसके हिस्से का 2 फ्लैट सौंप दे और विलम्ब कारित करने के कारण प्रतिवादी पर भुगतान की गयी राशि का 10% ब्याज लगाते हुए यह राशि उन्हें शिकायतकर्ता को देने का आदेश दिया जाय। रूपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र Litigation Cost और रूपये 10,00,000/- (दस लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग विद्वान अधिवक्ता ने की।

6. प्रतिवादी द्वारा या उनके अधिवक्ता द्वारा किसी तरह का कोई बहस नहीं किया गया परन्तु लिखित बहस अभिलेख पर है। इस लिखित बहस के अनुसार प्रतिवादी का कथन है कि शिकायतकर्ता उन्हें शुरू से परेशान कर रहे थे और उन्हें दबाव डालकर प्रोजेक्ट का निर्माण में प्रोजेक्ट में उपयोग होने वाले बिल्डिंग मेटेरियल को supply किया। शिकायतकर्ता ने जबरदस्ती एग्रीमेंट फोर सेल में 1800 Sq. ft. एरिया के जगह 2100 Sq. ft. लिखवा लिया जबकि शिकायतकर्ता 1800 Sq. ft. एरिया लेने के ही हकदार थे। शिकायतकर्ता पत्रकार है और इस कारण वे अनेक तरह से पत्रकारिता के नाम पर प्रतिवादी को धमकी देते थे। नक्शा स्वीकृत होने के 1.5 वर्ष बाद शिकायतकर्ता ने पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिया। शिकायतकर्ता ने उनसे अतिरिक्त काम करवाया था और



अतिरिक्त कार्य के एवज में रूपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र अग्रिम दिया गया परन्तु अतिरिक्त काम के अतिरिक्त राशि का भुगतान नहीं किया गया। अतिरिक्त काम के अतिरिक्त राशि माँगने पर प्रतिवादी भद्दी-भद्दी गालियाँ देते थे। अतिरिक्त कार्य का पैसा माँगने पर शिकायतकर्ता मारपीट करते थे और उन्होंने प्रतिवादी के ऊपर कई मुकदमा कर दिये। लिखित बहस के अनुसार शिकायतकर्ता को अतिरिक्त कार्य का कोई पैसा नहीं चाहिए। लिखित बहस के अनुसार दिनांक- 22.08.2022 को ही शिकायतकर्ता को फ्लैटों का पोजेशन दे दिया गया है और फ्लैट की चाभी उनके पास है और उन्हीं का ताला लगा है अगर ताला की चाभी शिकायतकर्ता के पास नहीं है तो कोर्ट ताला तुड़वाकर फ्लैट का पोजेशन उन्हें दे सकता है बशर्ते वे अन्य फोरम में लंबित केसों को वह वापस लें ले।

कोश



7. सबसे पहले मैं प्रोजेक्ट निबंधन की बात करूँगा। निबंधन शाखा से सूचना प्राप्त करने पर यह जानकारी हुई कि न्यायालय के आदेशानुसार प्रतिवादी ने अपने प्रोजेक्ट का निबंधन झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में करवा लिया है। इस संबंध में शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का यह तर्क प्रभाव नहीं छोड़ता है कि प्रतिवादी ने गलत तरीकें से अपने प्रोजेक्ट का निबंधन कराया है। यह न्यायालय भू-सम्पदा प्राधिकार में निबंधन की वैधता को देखने के लिए नहीं बैठा है और जहाँ तक निबंधन का सवाल है तो सारे दस्तावेजों का अध्ययन करते हुए यह निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार द्वारा किया गया है। अतः यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रतिवादी ने गलत तरीकें से अपने प्रोजेक्ट का निबंधन झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में करवाया है।

8. जहाँ तक प्रस्तुत वाद का प्रश्न है निश्चित रूप से शिकायतकर्ता भू-स्वामी है और अन्य भूस्वामियों के साथ उन्होंने प्रतिवादी के साथ एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट किया था जिसके तहत प्रतिवादी को G+4 फ्लैटों वाले "श्री इन्क्लेव" नामक अपार्टमेंट का निर्माण करना था। शिकायतकर्ता के अलावा सुनील कुमार मिश्रा, गीता देवी और शंकर प्रसाद साह भी अन्य भू-स्वामी है। शिकायतकर्ता का जमीन प्लॉट नं०- 401/B-1 पर अवस्थित है और इसका एरिया 4.5 डेसिमल है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार शिकायतकर्ता को 1800 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया का हिस्सा मिलना था परन्तु अन्य कागजातों

के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता 2100 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया के मालिक है परन्तु उन्हें 2 फ्लैट आवंटित किया गया जिसका एरिया 1416 Sq. ft. और 1152 Sq. ft. है। 1700 Sq. ft. से जो ज्यादा एरिया हुआ उसका भुगतान रूपये 1700 प्रति Sq. ft. के दर से शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को किया गया। दिनांक- 07.03.2018 को शिकायतकर्ता ने पावर ऑफ अटॉर्नी प्रतिवादी को सौंपा इसके पश्चात् भवन निर्माण किया गया। निश्चित रूप से 3 और भू-स्वामी इस प्रोजेक्ट में शामिल है जिनके जमीन पर प्रोजेक्ट का निर्माण हुआ है परन्तु अन्य 3 भू-स्वामी को प्रतिवादी से कोई शिकायत नहीं है। जो भी बात है वो सिर्फ शिकायतकर्ता और प्रतिवादी के बीच है। लिखित जवाब के अनुसार दिनांक- 22.08.2022 को ही फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को सौंप दिया गया है। उभय पक्ष का कथन है कि जो फ्लैटों में ताला लगा हुआ है उसकी चाभी उनके पास नहीं है। लिखित बहस के अनुसार प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता पर बहुत सारे आरोप लगाये है परन्तु इन आरोपों के समर्थन में उन्होंने कोई दस्तावेज़ दाखिल नहीं किया है। केवल कह देने से कि धमका कर उनसे अतिरिक्त एरिया लिया गया है यह बात स्थापित नहीं होता है। जहाँ तक अतिरिक्त कॉस्ट का सवाल है लिखित जवाब के अनुसार प्रतिवादी इस अतिरिक्त कॉस्ट का पैसा शिकायतकर्ता से नहीं लेना चाहते है। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि भवन का निर्माण पूर्ण हो चुका है और शिकायतकर्ता का भी दोनों फ्लैट तैयार है इसके पोजेशन को लेकर ही विवाद है। प्रतिवादी का कथन है कि उन्होंने शिकायतकर्ता को पोजेशन दे दिया है और शिकायतकर्ता का कथन है कि उन्हें पोजेशन नहीं मिला है। न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि फ्लैटों का ताला तोड़कर फ्लैट का पोजेशन अविलम्ब शिकायतकर्ता को दे दिया जाय। प्रतिवादी ने लिखित बहस में यह शर्त रखा है कि फ्लैटों का पोजेशन शिकायतकर्ता को दिया जा सकता है बशर्ते वे उनके द्वारा दाखिल अन्य वादों को वापस लें ले। प्रस्तुत वाद में समझौता नहीं हुआ है और इस न्याय निर्णय में शिकायतकर्ता को आदेशित नहीं किया जा सकता है कि वो प्रतिवादी के विरुद्ध लंबित अन्य वादों को वापस लें ले।

9. जहाँ तक मुआवजे का प्रश्न है मुआवजा का निर्धारण अधिनिर्णयन पदाधिकारी के द्वारा किया जाता है। अतः यह प्राधिकार किसी तरह के मुआवजे

की राशि शिकायतकर्ता को नहीं दे सकता है। शिकायतकर्ता चाहे तो अधिनिर्णयन पदाधिकारी के न्यायालय में मुआवजे हेतु वाद ला सकते है।

10. जहाँ तक Litigation Cost का प्रश्न है। उभय पक्ष इस वाद में काफी दिनों तक परेशान रहे है। अतः किसी तरह का कोई Litigation Cost किसी पक्षकार पर नहीं लगाया जा सकता है।

11. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया यह वाद सफल रहा। शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वो इस न्याय निर्णय के 2 माह के अंतर्गत फ्लैट का पोजेशन सक्षम न्यायालय के सहयोग से लें ले।