

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 28 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 18/2023

वादी:-

सरस्वती आशिया सोसाइटी,

पता- भाटिया बस्ती, पार्वती पथ,

नियर अम्बेडकर पार्क, जमशेदपुर, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. संजीव कुमार, मेनेजिंग पार्टनर,

2. अशोक करमाकर, मेनेजिंग पार्टनर,

ऑफिस पता- फ्लैट नं०- L/G, सन हरि टावर,

शिवाजी पथ, उलियान, कदमा, जमशेदपुर, झारखण्ड

नोटिस का पता- होल्डिंग नं०- 7, लखी निवास,

राम पथ, उलियान, कदमा, जमशेदपुर, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री विक्रमादित्य रॉय एवं श्री सिद्धार्थ जैन

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री विनीत बोरिस एक्का एवं श्री जय

प्रकाश भगत

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता सरस्वती आशिया सोसाइटी के द्वारा मेसर्स आशियाना इंटरप्राइजेज के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।



2. शिकायतकर्ता एक हाउसिंग सोसाइटी है। विस्तृत केस का विवरण उन्होंने अपने आवेदन में नहीं दिया है परन्तु Form 'N' में दाखिल शिकायतवाद के कण्डिका- 4 के अनुसार प्रतिवादी/बिल्डर ने सरस्वती आशिया सोसाइटी वाले प्रोजेक्ट का निर्माण तो किया है परन्तु अपने प्रोजेक्ट में समूचित पानी की व्यवस्था, लिफ्ट, जेनरेटर आदि की सुविधा नहीं प्रदान किया है और निर्माण में भी बहुत सारी त्रुटियाँ हैं। यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी/बिल्डर को यह आदेश दिया जाय कि इस प्रोजेक्ट में सारे मूल सुविधाओं को वह उपलब्ध कराये और जो बिल्डिंग में defect है उसे दूर करें और Occupancy Certificate सोसाइटी को प्रदान करें। बाद में दिनांक- 11.12.2023 को शिकायतकर्ता द्वारा एक सूचना दी गयी जिसमें बताया गया कि कौन-कौन से कार्य प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा नहीं किया गया है और इस संबंध में कुछ photographs भी दाखिल किया गया है। जिसके अनुसार लिफ्ट अभी तक चालू नहीं हुआ है, 25 साल पुराना बोरिंग समाप्त हो गया है, समूचित पानी की व्यवस्था नहीं है, Drain pump की व्यवस्था नहीं है, कॉमन स्पेस में अधूरा कार्य किया गया है, जेनरेटर बेकअप नहीं दिया गया है और भवन में बहुत सारे cracks develop कर गये हैं।

3. वाद ग्रहण के पश्चात् प्रतिवादी/बिल्डर को नोटिस जारी किया गया और तत्पश्चात् प्रतिवादी/बिल्डर न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है। यह भी कहा गया है कि Original डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार सारे कार्य प्रोजेक्ट में पूरे कर दिये गये हैं। लिखित जवाब के अनुसार प्रोजेक्ट में पानी की समूचित व्यवस्था है, लिफ्ट भी लगा दिया गया है और बिल्डिंग सोसाइटी को NOC प्राप्त करके प्रदान भी कर दिया

गया है। जहाँ तक जेनरेटर की बात है इसकी चर्चा कहीं एग्रीमेंट फोर सेल में नहीं किया गया है। लिफ्ट पूरी तरह चालू अवस्था में है और प्रत्येक खरीदार को separate मीटर के साथ JECB बिजली की सुविधा प्रदान की गयी है। फ्लैट के खरीदार लोग वर्ष 2018 से बिना किसी असुविधा के उस फ्लैट में रह रहे हैं। अतः यह आग्रह किया गया है कि वाद को निरस्त किया जाय।

जी३

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया, उभय पक्षों द्वारा दाखिल सारे दस्तावेजों का भी अवलोकन किया और उभय पक्ष के अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों का भी मूल्यांकन किया। प्रस्तुत वाद किसी व्यक्ति ने नहीं बल्कि रेजिडेंट वेलफेयर सोसाइटी के द्वारा प्रतिवादी/बिल्डर के विरुद्ध के लाया गया है। महानीरिक्षक निबंधन, झारखण्ड द्वारा निर्गत निबंधन प्रमाण पत्र की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता का निबंधन वर्ष 2020-21 में महानीरिक्षक निबंधन द्वारा किया जा चुका है और वादी एक निबंधित संस्था है। प्रस्तुत वाद इस निबंधित संस्था के अध्यक्ष और कोषाध्यक्ष द्वारा दाखिल किया गया है। प्रतिवादी द्वारा इस प्रोजेक्ट का निर्माण जमशेदपुर नोटिफायड कमिटी द्वारा स्वीकृत नक्शे के अनुसार किया गया है। वर्ष 2011 में ही इस प्रोजेक्ट का प्लॉन स्वीकृत हुआ था। सेल डीड दिनांक- 08.08.2018 की छायाप्रति अभिलेख पर उपस्थित है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है वर्ष 2018 में ही प्रतिवादी ने एक फ्लैट श्रीमती सुनीता श्रीवास्तव और निर्मल कुमार श्रीवास्तव को बेचा था। एग्रीमेंट फोर सेल की छायाप्रति भी अभिलेख पर उपलब्ध है। निश्चित रूप से यह प्रतीत होता है कि वर्ष 2018 से ही इस प्रोजेक्ट में फ्लैटों के

खरीदार निवास कर रहे हैं। जबकि प्रस्तुत वाद वर्ष 2023 में लाया गया है। सेल डीड की छायाप्रति के कण्डिका- 14 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि फ्लैट बिक्री के पश्चात् इसकी देखभाल खरीदार ही करेंगे। इसके कण्डिका- 2 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि जो भी खरीदार है वह पूरी तरह से संतुष्ट होकर ही फ्लैट की रजिस्ट्री करा रहे हैं और इस कण्डिका- 2 में यह भी अंकित है कि वह किसी तरह की शिकायत प्रतिवादी/बिल्डर के विरुद्ध नहीं करेंगे। शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल प्रोजेक्ट के विभिन्न photographs के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि इस प्रोजेक्ट में लिफ्ट लो लगा हुआ है परन्तु बिजली का कनेक्शन नहीं है। पानी सप्लाई की व्यवस्था तो प्रोजेक्ट में है परन्तु जो पाईप लगा हुआ है उसका डायमीटर केवल 15MM है। पुराने बोरिंग के समाप्त होने की तस्वीर भी लगायी गयी है परन्तु यह नहीं दर्शाया गया है कि कब यह बोरिंग collaps हुआ है। drain pump और Water storage pet के cover का भी अभाव है। प्रोजेक्ट में कुछ हल्के-फूल्के crack भी develop किये हैं और छत पर पेड़ भी उग आया है। निश्चित रूप से अपार्टमेंट में जेनरेटर की सुविधा नहीं दी गयी है। इस संबंध में प्रतिवादी का कहना है कि एग्रीमेंट फोर सेल में जेनरेटर की व्यवस्था की बात नहीं कही गयी है परन्तु बिल्डिंग प्लॉन के कण्डिका- 6 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी/बिल्डर को बिजली आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था भी करनी थी और उन्हें एक जेनरेटर लगाना था। प्रश्न यह उठता है कि क्या सारे कार्यों को करने हेतु प्रतिवादी/बिल्डर को निर्देशित किया जा सकता है? मेरे विचार से प्रतिवादी/बिल्डर को निश्चित यह कहा जा सकता है कि वह इस प्रोजेक्ट में जेनरेटर की व्यवस्था करें और जो लिफ्ट लगा हुआ है उसे functional करें। जहाँ तक पानी आपूर्ति का सवाल है निश्चित रूप से Jusco का पानी प्रोजेक्ट में दिया जा रहा है और पूर्व से भी वहाँ एक बोरिंग था अगर यह

012



बोरिंग टूट गया है तो इसकी व्यवस्था सोसाइटी स्वयं कर सकती है। जहाँ तक गंदगी, पेड़ उगना और cracks develop करने का सवाल है, निश्चित रूप से प्रोजेक्ट Maintenance का कार्य सोसाइटी को करना है। सोसाइटी का यह दायित्व बनता है कि अपार्टमेंट में व्याप्त गंदगियों को वो साफ करें। अगर पेड़ उग आया है तो उसे हटायें। पुराने भवन में हल्के-फूल्के cracks तो होते ही हैं और इस cracks को रिपेयर करने का भार हमेशा बिल्डर के ऊपर नहीं होता है।

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह महसूस करता हूँ कि शिकायतकर्ता अपना केस साबित करने में अंशतः सफल रहें। प्रतिवादी/बिल्डर को यह आदेश दिया जाता है कि न्याय निर्णय के तीन माह के अन्दर वे इस प्रोजेक्ट में जेनरेटर की व्यवस्था करें और बिजली आपूर्ति की व्यवस्था सही से करके लिफ्ट को भी functional करें। शेष कार्य करने हेतु प्रतिवादी/बिल्डर को निर्देशित नहीं किया जा सकता है क्योंकि 2018 से ही इस भवन में allottees निवास करते हैं। जहाँ तक Completion Certificate का सवाल है, निश्चित रूप से यह प्रतिवादी/बिल्डर की ड्यूटी है कि वह Completion Certificate तथा Occupancy Certificate प्राप्त कर सोसाइटी को इस न्याय निर्णय के 03 माह के अंदर हस्तगत करा दें। उपरोक्त कार्य भी प्रतिवादी/बिल्डर को 03 माह के अंतर्गत पूरा कर लेना है। इस तरह प्रस्तुत वाद सफल रहा।

