

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 06 अगस्त, 2024

शिकायतवाद सं०- 41/2023

वादी:-

गुलाम मुजतबा, पिता- वाहीद अली
पता- आयशा रेसिडेंसी, ग्रीन कम्पाउंड,
बड़गाई रोड़, बरियातू, पोस्ट- बरियातू,
थाना- सदर, राँची, झारखण्ड

-बनाम -

प्रतिवादी:-

मेसर्स आलम कंस्ट्रक्शन
ऑफिस पता- सत्तार कॉलोनी, बरियातू,
थाना- बरियातू, राँची
द्वारा प्रोपराइटर- महफूज आलम,
पिता- सफिफफुलाह अंसारी,
पता- सत्तार कॉलोनी, लेन नं०- 5,
पोस्ट + थाना- बरियातू, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री सत्यम परमार एवं श्री सिद्धार्थ रंजन
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री पल्लव कुमार एवं श्री राजेश राणा

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता गुलाम मजतबा द्वारा प्रतिवादी / बिल्डर M/s Alam Construction द्वारा इसके मालिक महफूज आलम के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया है।



बीरेंद्र

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि वह एक बैंक में मेनेजर है और उन्होंने प्रतिवादी/बिल्डर के प्रोजेक्ट Heena Residency में फ्लैट सं0- बी, तीसरा तल्ला (1490 Sq. ft. सुपर बिल्ट अप एरिया साथ-साथ 495 Sq. ft. अनुपातिक जमीन के हिस्से एवं एक कार पार्किंग) खरीदने के लिए दिनांक- 21.06.2022 को उन्होंने एक एग्रीमेंट फोर सेल प्रतिवादी के साथ निष्पादित किया और इस फ्लैट की कीमत रुपये 44,00,000/- (चौवालीस लाख) मात्र रखी गयी। प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को बैंक लोन लेने हेतु कहा और उन्होंने demand letter तथा NOC भी HDFC बैंक के पक्ष में जारी किया जिसमें बताया गया कि शिकायतकर्ता को यह फ्लैट आवंटित किया गया है। इस एग्रीमेंट फोर सेल में प्रतिवादी ने यह माना है कि शिकायतकर्ता ने उन्हें रुपये 9,00,000/- (नौ लाख) मात्र अग्रिम दिया है और शेष रुपये 35,00,000/- (पैंतीस लाख) मात्र बैंक लोन के माध्यम से बैंक द्वारा लेना है। प्रतिवादी द्वारा यह आश्वासन दिया गया कि 03 महीने के अन्दर शिकायतकर्ता को फ्लैट को पोजेशन दे दिया जायेगा परन्तु ऐसा नहीं किया गया। तब शिकायतकर्ता को पता चला कि प्रतिवादी ने इस फ्लैट को किसी दूसरे व्यक्ति को बेच दिया है। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी से इस संबंध में बात करना चाहा परन्तु वे किसी तरह की बात करने के लिए तैयार नहीं हुए। इस फ्लैट के नये खरीदार उक्त फ्लैट में लकड़ी का काम करवाना शुरू कर दिये है और उन्हें ऐसा नहीं करने से रोका जाता है तो शिकायतकर्ता को भारी क्षति होगी। शिकायतकर्ता का यह भी केस है कि उपरोक्त अपार्टमेंट में पार्किंग एरिया का काम पूरा नहीं है तथा लिफ्ट और जेनरेटर भी नहीं लगाया गया है। अन्य खामिया भी इस प्रोजेक्ट में है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि वे शिकायतकर्ता को उक्त फ्लैट का पोजेशन दे और उसके पक्ष में विक्रयनामा निष्पादित करें। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 12 के आलोक में मुआवजे की भी माँग की गयी है इसके अलावा शिकायतकर्ता को परेशान करने हेतु रुपये 10,00,000/- (दस लाख) मात्र के मुआवजे की भी माँग की गयी है। शिकायतपत्र के साथ बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति लगायी गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस जारी किया गया और दिनांक- 05.09.2023 को प्रतिवादी की तरफ से वकालतनामा दाखिल किया गया। ततपश्चात् मामलें को मध्यस्थता केन्द्र में सुलह सपाटे हेतु भेजा गया और मध्यस्थता सफल रहा जिसके तहत प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को रुपये 45,51,000/-

(पैंतालीस लाख इक्यावन हजार) मात्र देने की बात हुई। यह राशि प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को नहीं दिया गया और प्रतिवादी न्यायालय में आना भी बन्द कर दिये। दिनांक- 27.02.2024 को प्रतिवादी द्वारा नवीन वकालतनामा दाखिल किया गया और उनके द्वारा जवाब दाखिल करने हेतु समय की माँग की गयी परन्तु जब उनके द्वारा काफी समय लिये जाने के बाद भी जवाब दाखिल नहीं किया गया तो दिनांक- 25.06.2024 के आदेश से उन्हें जवाब दाखिल करने से वंचित कर दिया गया। तत्पश्चात उभय पक्षों का बहस सुना गया और अभिलेख निर्णय हेतु निर्धारित किया गया।

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख तथा उसपर उपस्थित सारे दस्तावेजों का अवलोकन किया और उभय पक्षों द्वारा किये गये बहस का भी संज्ञान लिया। एग्रीमेंट फोर सेल की छायाप्रति के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि दिनांक- 21.06.2022 को निश्चित रूप से उभय पक्षों के बीच यह एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया गया था जिसके तहत प्रतिवादी शिकायतकर्ता को प्लैट सं०- बी, तीसरा तल्ला जिसका सुपर बिल्ट अप एरिया 1490 Sq. ft. है, बेचने हेतु एकरारनामा किया और Consideration Amount रुपये 44,00,000/- (चौवालीस लाख) मात्र तय किया गया। उसी वक्त शिकायतकर्ता ने रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र अग्रिम प्रतिवादी/बिल्डर को दिया। प्रतिवादी बिल्डर के इस प्रोजेक्ट का नाम Heena Residency है। प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा निर्गत demand letter तथा अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि Demand letter दिनांक- 24.07.2022 में प्रतिवादी/बिल्डर ने यह स्वीकार किया है कि शिकायतकर्ता ने उन्हें रुपये 9,00,000/- (नौ लाख) मात्र की राशि अग्रिम दिया है और उन्हें रुपये 35,00,000/- (पैंतीस लाख) मात्र की राशि और देना है। प्रतिवादी/बिल्डर ने HDFC बैंक को NOC और Demand letter जारी किया था। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 30.09.2022 को रुपये 10,50,000/- (दस लाख पचास हजार) मात्र की राशि और दिनांक- 01.10.2022 को रुपये 24,50,000/- (चौबीस लाख पच्चास हजार) मात्र की राशि प्रतिवादी/बिल्डर के पक्ष में जारी किया। मनी रसीद की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी/बिल्डर को विभिन्न तिथियों को विभिन्न राशियों का भुगतान किया और इस प्रकार मैं यह पाता हूँ कि



शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी/बिल्डर को फ्लैट की कीमत के एवज में रूपये 39,55,000/- (उनचालीस लाख पचपन हजार) मात्र की राशि का भुगतान किया। प्रतिवादी/बिल्डर ने इस फ्लैट को किसी अन्य व्यक्ति के हाथ में बेच दिया है और उनके तरफ से शिकायतकर्ता के इस तर्क का कोई विरोध नहीं किया गया है। वस्तुतः प्रतिवादी/बिल्डर ने यह स्वीकार कर लिया कि उन्होंने शिकायतकर्ता को दिये जाने वाले फ्लैट को दूसरे किसी व्यक्ति को बेच दिया है। आश्चर्य की बात है कि HDFC बैंक से जब शिकायतकर्ता होम लोन के लिए आवेदन दिये तो उस समय प्रतिवादी द्वारा NOC और Demand letter जारी किया गया और होम लोन की पूरी राशि जो रूपये 35,00,000/- (पैंतीस लाख) मात्र है उन्होंने प्राप्त कर लिया है। इसके बावजूद भी उन्होंने शिकायतकर्ता को दिये जाने वाले फ्लैट को अन्य व्यक्ति के हाथों बेच दिया जो घोर अपराध के श्रेणी में आता है। यह एग्रीमेंट फोर सेल के उपबंधों का violation है। बिना एग्रीमेंट फोर सेल रद्द किये और बिना कोई कारण शिकायतकर्ता को बताये उनको दिये जाने वाले फ्लैट की बिक्री अन्य पक्षकार के पक्ष में करना किसी भी दृष्टिकोण से उचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसी परिस्थिति में मैं यह महसूस करता हूँ कि न्याय संगत होगा कि प्रतिवादी शिकायतकर्ता द्वारा प्राप्त राशि एवं बैंक लोन से प्राप्त सारी राशि ब्याज के साथ शिकायतकर्ता को वापस करें। आश्चर्य की बात है कि मध्यस्थता केन्द्र में सुलह के बाद भी प्रतिवादी उस समझौतानामा के अनुरूप शिकायतकर्ता को तय राशि का भुगतान नहीं किये। ऐसी परिस्थिति में प्रतिवादी/बिल्डर को यह आदेश दिया जाता है कि वो रूपये 39,55,000/- (उनचालीस लाख पचपन हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता को SBI के अधिकतम MCLR रेट से 2% ज्यादा के ब्याज दर से वापस करें। ब्याज दर की गणना दिनांक- 05.01.2023 से की जायेगी। साथ-साथ प्रतिवादी/बिल्डर को यह आदेश दिया जाता है कि शिकायतकर्ता द्वारा होम लोन के विरुद्ध जो भी ब्याज बैंक को दिया गया है उस राशि का भी भुगतान शिकायतकर्ता को करें। उपरोक्त दोनों आदेशों का अनुपालन प्रतिवादी द्वारा इस न्याय निर्णय के 2 महीने की अवधि के अंतर्गत किया जायेगा अन्यथा शिकायतकर्ता उपरोक्त सभी राशियों पर 6% Compound Interest की दर से अतिरिक्त ब्याज प्राप्त करने के हकदार होंगे। प्रतिवादी को यह भी आदेश दिया जाता है कि वह शिकायतकर्ता को रूपये 40,000/- (चालीस हजार) मात्र Litigation Cost के रूप और रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि उसके साथ धोखाधड़ी करने के एवज में मुआवजें के रूप में प्रदान करें। इस आदेश का भी अनुपालन प्रतिवादी द्वारा इस न्याय निर्णय के 02 महीने के अंतर्गत किया जायेगा। प्रतिवादी द्वारा बिना एग्रीमेंट फोर सेल को रद्द किये

मी



तथा बिना किसी वैध कारण के और शिकायतकर्ता को बिना सूचित किये जो फ्लैट की बिक्री किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में की गयी है इस अपराध हेतु उन्हें रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र अर्थदण्ड के रूप में लगाया जाता है जो ररो के फंड में 02 महीने के अन्दर deposit किया जायेगा।