

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 09 सितम्बर, 2024

शिकायतवाद सं०- 37/2023

वादी:-

शिव पूजन सिंह, पिता- स्व० राधा रमन सिन्हा,

पता- C/o- सचिदानन्द मिश्रा, नियर विशाल कुंज,

परनाला, कुम्हार टोली, हजारीबाग, झारखण्ड

नोटिस का पता- क्वार्टर नं०- 8, मछली पार्क,

डोरण्डा, राँची, झारखण्ड

-बनाम -

प्रतिवादी:-

1. निर्मल कुमार एण्ड कम्पनी,

द्वारा प्रोपराइटर- निर्मल कुमार, पिता- स्व० ए०के० श्रीवास्तव,

पता- जीवनलोकरीदास पाम व्यू अपार्टमेंट,

शुक्ला कॉलोनी, हिन्डू थाना- डोरण्डा

ऑफिस पता- शॉप नं०- 134, इंदिरा पैलेस, हिन्डू राँची

2. श्रीमती सुनिता सिन्हा, पति- श्री रविन्द्र किशोर सिन्हा,

पता- गरी, बूटी मोड़, पोस्ट + थाना- सदर, राँची, झारखण्ड

3. रविन्द्र किशोर सिन्हा, पिता- स्व० महेन्द्र किशोर सिन्हा,

पता- गरी, बूटी मोड़, पोस्ट + थाना- सदर, राँची, झारखण्ड



वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री सिद्धार्थ जैन एवं श्री धीरज कुमार
प्रतिवादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री विक्रांत सिन्हा एवं श्री शीतांशु शेखर

निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता शिव पूजन सिंह द्वारा प्रतिवादी निर्मल कुमार एण्ड कम्पनी द्वारा निर्मल कुमार (Proprietor) और श्रीमती सुनिता सिन्हा और रविन्द्र किशोर सिन्हा के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि प्रतिवादी सं०- 01 निर्मल कुमार एण्ड कम्पनी के एकमात्र Proprietor है और यह निर्मल कुमार एण्ड कम्पनी फ्लैट निर्माण, बिक्री आदि का काम करती है। प्रतिवादी सं०- 2 और 3 भू-स्वामी है। दिनांक- 31.01.2011 को भू-स्वामियों द्वारा प्रतिवादी सं०- 1 के साथ एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया गया जिसके तहत महेन्द्रदेव इंकलेव का निर्माण प्रतिवादी सं०- 1 की कम्पनी द्वारा किया जाना था। शिकायतकर्ता इस प्रोजेक्ट में एक फ्लैट लेने की चाह रखते थे और दिनांक- 05.12.2013 को शिकायतकर्ता और प्रतिवादी सं०- 1 के बीच एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ता फ्लैट नं०- A-3, तीसरा तल्ला खरीदने हेतु राजी हुए जिसका एरिया 1450 Sq. ft. तथा एक कार पार्किंग था, जिसकी कीमत रुपये 27,51,000/- (सत्ताईस लाख इक्यावन हजार) मात्र रखी गयी। एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादन के पूर्व दिनांक- 24.11.2013 को शिकायतकर्ता ने रुपये 02,01,000/- (दो लाख एक हजार) मात्र की राशि प्रतिवादी सं०- 1 को दिया और इसके पश्चात् प्रतिवादी सं०- 1 कुल रुपये 12,06,000/- (बारह लाख छः हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता से विभिन्न तिथियों को प्राप्त कर चुके है। प्रतिवादी सं०- 1 को फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को एग्रीमेंट फोर सेल के निष्पादन के 24 महीने के अंतर्गत देना था परन्तु आज तक उन्हें फ्लैट

Handwritten signature



का पोजेशन नहीं मिला है। वे कई बार प्रतिवादी सं०- 1 को फ्लैट देने हेतु आग्रह किये परन्तु इसका कोई निष्कर्ष नहीं निकला। बाद में शिकायतकर्ता को पता चला कि प्रोजेक्ट का काम प्रतिवादी सं०- 1 के द्वारा पूर्ण नहीं किया गया है। तत्पश्चात् पता लगाने पर पता चला कि प्रतिवादी सं०- 1 का कोई कार्यालय ही नहीं है। प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता के साथ धोखाधड़ी किया है। अतः यह माँग की गयी है कि प्रतिवादियों को फ्लैट का काम पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जाय और फ्लैट सं०- A-3 शिकायतकर्ता को देने हेतु आदेश दिया जाय। शिकायतकर्ता ने मंथली रेंट भी मुआवजे के रूप में माँगा है तथा रुपये 10,00,000/- (दस लाख) मात्र मुआवजा और रुपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र Litigation Cost भी माँगा है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और इसके पश्चात् दैनिक समाचार पत्र में नोटिस का प्रकाशन भी किया गया परन्तु प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुए। पुनः प्रतिवादियों के विरुद्ध Registered Post से नोटिस की कार्रवाई की गयी। इसके पश्चात् शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 2 तथा 3 का नया पत्राचार पता शिकायतपत्र में दर्ज करवाया और जब इस पते पर नोटिस निर्गत किया गया तो प्रतिवादी सं०- 2 और 3 वकालतनामा के साथ न्यायालय में उपस्थित हुए। प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध निर्गत नोटिस इस Indorsement के साथ वापस आया कि Addressee left without instruction। तत्पश्चात् दिनांक- 22.07.2024 के आदेशानुसार प्रस्तुत वाद प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया।

4. प्रतिवादी सं०- 2 और 3 के तरफ से लिखित जवाब दाखिल किया गया। इस जवाब के अनुसार प्रतिवादियों का यह केस है कि शिकायतकर्ता ने इन प्रतिवादियों के विरुद्ध कोई अनुतोष नहीं माँगा है। इन प्रतिवादियों ने न

शिकायतकर्ता के साथ एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया है और न ही इन्होंने कोई राशि शिकायतकर्ता से प्राप्त की है। इसलिए यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को इस प्रस्तुत वाद से discharge किया जाय।

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

निष्कर्ष

6. सम्पूर्ण अभिलेख का अवलोकन किया तथा शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना। अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रस्तुत वाद में शिकायतकर्ता की सारी शिकायतें प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध है और प्रतिवादी सं०- 2 और 3 के विरुद्ध इनकी कोई शिकायत नहीं है और न ही उन्होंने कोई अनुतोष ही माँगा है। जैसा कि पूर्व में यह discuss किया गया कि प्रस्तुत वाद प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित है। प्रतिवादी सं०- 1 द्वारा स्वभाविक रूप से कोई लिखित जवाब दाखिल नहीं किया गया है। अतः शिकायतकर्ता द्वारा शिकायतपत्र में जो बातें अंकित है उसे बहुत हद तक सत्य माना जा सकता है। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 05.12.2013 की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि उक्त तिथि को शिकायतकर्ता और प्रतिवादी सं०- 1 के बीच यह एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ता प्रतिवादी सं०- 1 के बिल्डिंग प्रोजेक्ट महेन्द्र देव इंकलेव में एक फ्लैट कार पार्किंग के साथ खरीदने हेतु राजी हुए जिसका फ्लैट नं०- A-3 है और यह तीसरे तल्ले पर अवस्थित है तथा इसकी कीमत रूपये 27,51,000/- (सत्ताईस लाख इक्यावन हजार) मात्र है। इस एग्रीमेंट फोर सेल के कण्डिका- 26 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि एग्रीमेंट की तिथि से 24 महीने के अंतर्गत बिल्डर को यह फ्लैट शिकायतकर्ता



को सौंप देना था परन्तु आज तक शिकायतकर्ता को यह फ्लैट नहीं मिला है। शिकायतकर्ता का कथन है कि वह विभिन्न चेक तथा नगर राशि के माध्यम से प्रतिवादी सं०- 1 को रूपये 12,06,000/- (बारह लाख छः हजार) मात्र की राशि अदा किये है। प्रतिवादी सं०- 1 द्वारा निर्गत विभिन्न मनी रसीद के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 को रूपये 4,51,000/- (चार लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि का भुगतान किया है। शिकायतकर्ता ने अपने स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, डोरण्डा ब्रांच में स्थित खाते का statement of account तथा एक payment schedule दाखिल किया है। statement of account के अवलोकन से प्रतीत होता है कि विभिन्न तिथियों को शिकायतकर्ता द्वारा अपने खाते के ATM के माध्यम से भिन्न-भिन्न राशि निकाली गयी है। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि चूँकि भू-स्वामी और शिकायतकर्ता आपस में relative है। अतः विभिन्न तिथियों को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 को नगद भुगतान किया जो छोटे-छोटे amount में था और इसका उन्होंने कोई मनी रसीद नहीं लिया था। मनी रसीद के अभाव में यह विश्वास करना कठिन प्रतीत होता है कि उन्होंने विभिन्न तिथियों को नगद के द्वारा बिना मनी रसीद लिये विभिन्न राशि का भुगतान किया है परन्तु चूँकि प्रतिवादी सं०- 1 न्यायालय में उपस्थित होकर इस बात को इन्कार नहीं किये है कि उन्हें यह राशि प्राप्त नहीं हुई है। शिकायतकर्ता के इस बात पर तत्कालिक विश्वास किया भी जा सकता है कि उन्होंने विभिन्न तिथियों को बिना मनी रसीद लिये विभिन्न राशि का भुगतान प्रतिवादी सं०- 1 को किया है। बहस के दौरान इस बात को न्यायालय के संज्ञान में लाया गया कि शिकायतकर्ता को यह मिलने वाला फ्लैट लगभग पूर्ण है और विगत कई वर्षों से प्रतिवादी सं०- 1 गायब है। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि वो Consideration Amount की शेष राशि जमा करने के लिए तैयार है। अतः न्यायालय के मदद उन्हें इस फ्लैट का पोजेशन

स/स



दिलाया जाय। इस फ्लैट में अगर कोई बकाया कार्य है तो शिकायतकर्ता स्वयं अपने खर्चे पर पूरा कर लेंगे।

7. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता के वाद में कुछ तथ्य है और उन्हें कुछ अनुतोष दिया जा सकता है। प्रतिवादी सं०- 1 को यह आदेश दिया जाता है कि इस निर्णय के 02 माह के अन्दर वह शिकायतकर्ता को उसके द्वारा खरीदे जाने वाले फ्लैट का पोजेशन प्रदान करें और उनके बकाया राशि प्राप्त करें। तत्पश्चात वो फ्लैट का निबंधन शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। प्रतिवादी सं०- 2 और 3 के विरुद्ध कोई आदेश पारित करना युक्ति संगत प्रतीत नहीं होता है। प्रतिवादी सं०- 1 को यह भी आदेश दिया जाता है कि वह शिकायतकर्ता द्वारा प्राप्त रुपये 4,51,000/- (चार लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि पर दिनांक- 06.12.2015 से भुगतान की तिथि तक स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के उच्चतम MCLR रेट से 2% ज्यादा का भुगतान करें क्योंकि दिनांक- 05.12.2015 तक ही यह फ्लैट प्रतिवादी सं०- 1 को शिकायतकर्ता को सौंपना था। इसके अलावा प्रतिवादी सं०- 1 को यह आदेश दिया जाता है कि वह रुपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र की राशि Litigation Cost के रूप में प्रदान करें और फ्लैट सौंपने में जो विलम्ब हुआ है उसके लिए रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र का मुआवजा भी प्रदान करें। सारे आदेशों का पालन इस न्याय निर्णय के 03 महीने के अन्दर किया जाना है। चूँकि यह वाद प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित था। अतः शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय की प्रति प्रतिवादी सं०- 1 के पते पर आदेश अनुपालन हेतु भेंजे। जहाँ तक रुपये 4,51,000/- (चार लाख इक्यावन हजार) मात्र से ज्यादा Consideration Amount देने की बात कही गयी है इस बात का आकलन प्रतिवादी सं०- 1 के प्राधिकार के समक्ष उपस्थित होने के

[Handwritten signature]



पश्चात् ही किया जायेगा। फिल्हाल यह माना जाता है कि सिर्फ रुपये 4,51,000/- (चार लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि ही शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी सं०- 1 को दी गयी है।

8. निष्कर्षता प्रस्तुत वाद प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध एकपक्षीय और अन्य प्रतिवादियों के विरुद्ध ससंघर्ष सफल रहा।