

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 24 फरवरी, 2025

शिकायतवाद सं०- 46/2023

वादी:-

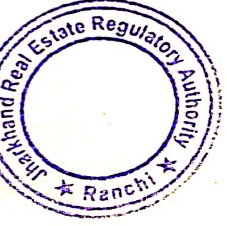
शोभा कुमारी सिंह उर्फ शोभा सिंह,
पता- फ्लैट नं०- 402/बी, ब्लॉक- ए,
पीताम्बर कॉम्प्लेक्स, खेलगाँव चौक,
पोस्ट- बुटी चौक, थाना- खेलगाँव,
जिला- राँची, झारखण्ड

—बनाम—

प्रतिवादी:-

मेसर्स जी० एस० कंस्ट्रक्शन,
द्वारा गुप्तेश्वर सिंह, पिता- स्व० बलिराज सिंह,
पता- खेलगाँव चौक, दीपाटोली,
एच० बी० रोड, थाना- सदर,
राँची, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री ओम प्रकाश रवि एवं नीलम कुमारी
प्रतिवादी के तरफ से - कोई नहीं

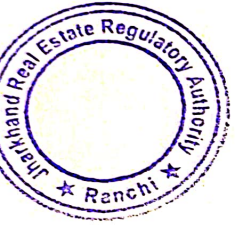


निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता शोभा कुमारी सिंह उर्फ शोभा सिंह द्वारा GS construction द्वारा इसके पार्टनर गुप्तेश्वर सिंह के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि उन्होंने पीताम्बर कॉम्प्लेक्स में जो राधा कॉम्प्लेक्स खेलगाँव, दीपाटोली में स्थित है, में एक फ्लैट सं०- 402 बी, ए ब्लॉक प्रतिवादी कम्पनी से खरीदा था जिसका निबंधन कम्पनी के पार्टनर गुप्तेश्वर सिंह द्वारा दिनांक- 21.06. 2021 को किया गया। निबंधन के पूर्व प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को बहुत सारा आश्वासन दिया और बताया कि भवन में किसी तरह का कोई deviation नहीं है। जब शिकायतकर्ता को इस फ्लैट का पोजेशन सौंपा गया तो उन्होंने पाया कि Sanctioned plan के अनुसार भवन का निर्माण नहीं किया गया है और इसमें बहुत सारे deviations है। शिकायतकर्ता ने पाया कि भवन का निर्माण पूर्णतया: किया भी नहीं गया है। Sanctioned map में 2 लिफ्ट का प्रावधान था जबकि प्रतिवादी ने सिर्फ 1 ही लिफ्ट लगाया गया और 1 लिफ्ट के स्थान पर 1 दुकान खोल दिया है। ब्लॉक ए तथा ब्लॉक बी में double फ्लोर पार्किंग Sanctioned map में दिखाया गया है परन्तु प्रतिवादी ने ग्राउण्ड फ्लोर पार्किंग में दुकान और फ्लैट का निर्माण कर दिया है। Sanctioned map में कम्युनिटी हॉल का प्रावधान था जिसे प्रतिवादी ने दुकान में परिवर्तित कर दिया है। प्रतिवादी ने पार्किंग स्पेस को अपने कब्जे में बिल्डिंग मेटेरियल डालकर ले लिया है। प्रतिवादी ने Fire exit सीढ़ी को भी बन्द कर दिया है। प्रतिवादी द्वारा Allotment Letter

मी



आर Occupancy Certificate भा शिकायतकर्ता का नहा ।दया गया ह आर न ही प्रतिवादी ने Resident welfare association का निर्माण किया है। प्रतिवादी ने एक बगल वाले प्लॉट में भी फ्लैट का निर्माण शुरू कर दिया है और इस अपार्टमेंट के बाउंड्री वॉल को तोड़कर उस नये अपार्टमेंट द्वारा भवन में जाने का रास्ता तैयार कर दिया है। अन्य बहुत सी खामियाँ भी प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को Sanctioned map से deviation करने से रोका जाय और उन्हें दुकानों और फ्लैटों को रेंट पे लगाने से भी रोका जाय और इसे बेचने से भी रोका जाय। प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि CCTV कैमरा भवन में लगावे तथा Severe System को ठीक करें। उन्हें यह भी निर्देशित किया जाय कि Community hall फ्लैट के खरीदारों को सौंपे और शिकायतकर्ता को एक बड़ा पार्किंग उपलब्ध कराये। उन्हें यह भी निर्देशित किया जाय कि वे गेट का पुनः निर्माण करें और Completion Certificate और Occupancy Certificate प्रस्तुत करें। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के विभिन्न धाराओं का उल्लंघन हेतु उनपर रूप्ये 50,00,000 /— (पचास लाख) मात्र जुर्माना लगाने का भी आग्रह किया गया है और रूप्ये 50,000 /— (पचास हजार) मात्र Litigation Cost की भी माँग की गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी को नोटिस निर्गत किया गया। प्रतिवादी ने नोटिस लेने से इंकार किया। नोटिस को तामिला मानते हुए दिनांक— 06.12.2023 के आदेशानुसार वाद को एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया।

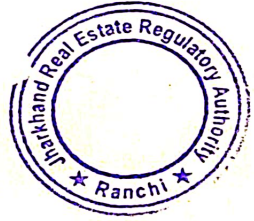
4. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता माँगे गये अनुतोषों को पाने के हकदार हैं अथवा नहीं ?

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया और अभिलेख पर उपस्थित सारे दस्तावेजों का अवलोकन किया। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता द्वारा किये गये बहस को सुना। अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि सुनवाई के दौरान शिकायतकर्ता की तरफ से दिनांक- 11.09.2024 को एक आवेदन दिया गया कि Sanctioned map के विरुद्ध हुए deviation की जाँच हेतु स्थल निरीक्षण करवा लिया जाय और इस आवेदन को स्वीकार करते हुए प्राधिकार ने विकास कुमार, स्ट्रक्चरल इंजीनियर को निर्देशित किया कि वे पीताम्बर कॉम्प्लेक्स, खेलगाँव, राँची जाकर स्थल जाँच करें और अपना जाँच प्रतिवेदन प्रस्तुत करें। आदेशानुसार विकास कुमार, स्ट्रक्चरल इंजीनियर ने दिनांक- 13.09.2024 को पीताम्बर कॉम्प्लेक्स जाकर स्थल निरीक्षण किया और दिनांक- 18.09.2024 को उन्होंने अपना प्रतिवेदन प्रस्तुत किया। इस प्रतिवेदन के साथ बहुत सारी फोटोग्राफस को भी संलग्न किया गया है। इस प्रतिवेदन के अनुसार स्ट्रक्चरल इंजीनियर ने पाया कि सोसाइटी में दो ब्लॉक है और ब्लॉक ए के ग्राउण्ड और 1 फ्लोर का व्यवसायिक इस्तेमाल हो रहा है। उन्होंने यह भी पाया कि 2 लिफ्ट स्वीकृत किया गया है जिसमें 1 लिफ्ट कार्यरत पाया गया और दूसरें लिफ्ट के स्पेस को दुकान में परिवर्तित कर दिया गया है। स्ट्रक्चरल इंजीनियर ने यह भी पाया कि दूसरें फ्लोर में लिफ्ट स्थान को स्लेब से कास्टिंग कर दूसरें फ्लैट होल्डर्स को बेच दिया गया है। उन्होंने यह भी पाया कि ब्लॉक बी के पार्किंग एरिया को फ्लैट में परिवर्तित कर दिया गया है। कुछ पार्किंग स्पेस का एरिया निश्चित एरिया से कम है। Drive way एरिया जो आपदा के वक्त अग्निशामक द्वारा व्यवहार में लाया जाता है उसे बन्द कर वहाँ एक दुकान का निर्माण कर

दिया गया है। Drive way area का Compaction भी सही नहीं है और प्रतिवादी ने अभी तक Completion Certificate और Occupancy Certificate भी दाखिल नहीं किया है। इस रिपोर्ट के साथ संलग्न फोटोग्राफस के अवलोकन से प्रतीत होता है कि एक लिफ्ट एरिया को दुकान में परिवर्तित कर दिया गया है और different फ्लोर्स पर लिफ्ट एरिया पर रूम तैयार कर दिया गया है। ब्लॉक ए का सीढ़ी ले आउट प्लॉन के अनुसार नहीं है। बी ब्लॉक का पार्किंग एरिया को फ्लैट के रूप में परिवर्तित कर दिया गया है। Drive way को बन्द कर वहाँ भी दुकान का निर्माण किया गया है और Drive way का compaction बिल्कुल ही सही नहीं है। भवन में जहाँ-तहाँ crack भी हो गया है।

वी३



6. शिकायतकर्ता ने भी आवेदन के साथ कुछ फोटोग्राफस की छायाप्रति संलग्न कर न्यायालय को बताया कि Drive way में पार्किंग की व्यवस्था कर दी गयी है और लिफ्ट के सामने भी कुछ पार्किंग बना दिया गया है। कुछ पार्किंग का एरिया बहुत ही कम है। अपार्टमेंट का जो बाउंड्री वॉल तोड़ दिया गया है उसका भी फोटो लगाया गया है।

7. प्रस्तुत वाद में प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुए और उनके तरफ से उनके विरुद्ध लगाये गये किसी आरोप का जवाब नहीं दिया गया है। शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल दस्तावेजों और स्ट्रक्चरल इंजीनियर के जाँच रिपोर्ट के अवलोकन से यह निश्चित होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में एक फ्लैट खरीदा था जिसका निबंधन भी हो चुका है परन्तु प्रतिवादी द्वारा Sanctioned map से हटकर बहुत सारे निर्माण किये है जो बिल्कुल गलत है। एक लिफ्ट के स्थान पर दुकान का निर्माण करना, बाउंड्री वॉल को तोड़ना, Drive way का compaction नहीं होना, ग्राउण्ड फ्लोर पर

फ्लैट का निर्माण करना, लिफ्ट के स्थान हेतु आवंटित विभिन्न फ्लोरों को कमरों में बदलकर बेच देना ये सारी बातें स्थापित होती है।

8. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद प्रतिवादी के विरुद्ध एकपक्षीय सफल रहा। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि उनके द्वारा जितने सारे deviations किये गये है उसे तोड़कर भवन का remodification sanctioned map के अनुसार इस आदेश के 4 माह के अंतर्गत करें। भवन में जो commercial activity चल रही है उसपर वह रोक लगावे। drive way के compaction को ठीक करें और CCTV आदि की व्यवस्था करें। पार्किंग एरिया का realotment कर एक standard size का पार्किंग एरिया शिकायतकर्ता को उपलब्ध करावे और Resident welfare society का गठन करते हुए Completion Certificate और Occupancy Certificate उन्हें प्रदान करें। साथ-साथ Completion Certificate और Occupancy Certificate की प्रति प्राधिकार को भी उपलब्ध करायें। यह सारे कार्य उनके द्वारा 4 माह के अंदर किया जाना अपेक्षित है। अगर यह कार्य 4 माह के अन्दर उनके द्वारा नहीं किया जाता है तो नगर निगम को यह आदेशित किया जायेगा कि वह illegal निर्माण को ध्वस्त करें। चूँकि यह वाद एकपक्षीय निष्पादित हुआ है ऐसी परिस्थिति में कार्यालय को यह आदेश दिया जाता है कि न्याय निर्णय की छायाप्रति अविलम्ब प्रतिवादी को आदेश के अनुपालन हेतु भेजें और इसकी एक प्रति नगर निगम को भी समुचित कार्रवाई हेतु भेजें। प्रतिवादी द्वारा जो भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की विभिन्न प्रवधानों का जो उल्लंघन किया गया है इसके लिए उनपर 2,00,000/- (दो लाख) मात्र का अर्थ दण्ड लगाया जाता है और साथ-साथ उन्हें आदेश दिया जाता है कि वो litigation cost के रूप

जीए



में 20,000/- (बीस हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता को प्रदान करें।
उपरोक्त दोनों आदेशों का अनुपालन प्रतिवादी द्वारा इस आदेश के 2 माह
के अंतर्गत करना सुनिश्चित करें अन्यथा उनके विरुद्ध समुचित कार्रवाई की
जायेगी।