

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार
न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार
प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 28 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 40/2024

वादी:-

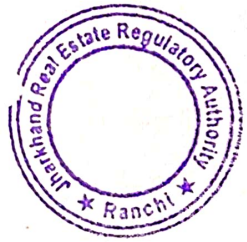
श्रीमती नीलम चौधरी, पति- श्री मनोज कुमार राकेश,
स्थायी पता- लुसाडीह, पोस्ट- बागदहा,
थाना- राजगंज, जिला- धनबाद

वर्तमान पता- फ्लैट नं०- 101,
राज शीला हेरिटेज चौधरी कॉम्प्लेक्स,
नियर सिटी सेंटर ऑफिसर कॉलोनी,
पोस्ट + थाना- धनबाद, जिला- धनबाद

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. मेसर्स हिन्दुस्तान बिल्डर
ऑफिस पता- हाउसिंग कॉलोनी, नियर होटल सम्राट,
बारटांड, थाना- धनबाद, जिला- धनबाद
 2. राज कुमार सिंह, पिता- श्री राम अवतार सिंह,
पार्टनर- मेसर्स हिन्दुस्तान बिल्डर
 3. अमरेश कुमार सिंह, पिता- श्री राज कुमार सिंह
पार्टनर- मेसर्स हिन्दुस्तान बिल्डर
- प्रतिवादी सं०- 2 से 3 का पता- हाउसिंग कॉलोनी,
नियर सम्राट होटल, बारटांड, थाना & जिला- धनबाद
4. अरविन्द कुमार सिंह, पिता- श्री राज कुमार सिंह



पार्टनर- मेसर्स हिन्दुस्तान बिल्डर

पता- सम्राट होटल, बारटांड, थाना & जिला- धनबाद

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री उदय शंकर सिन्हा

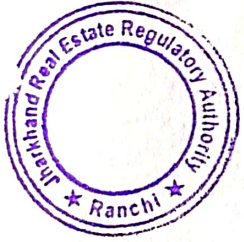
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री मुकेश कुमार बंका एवं
सुश्री सरोज कुमारी

निर्णय

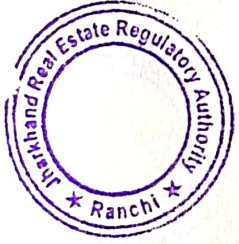
1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता श्रीमती नीलम चौधरी द्वारा प्रतिवादी मेसर्स हिन्दुस्तान बिल्डर्स एवं इसके पार्टनर राज कुमार सिंह, अमरेश कुमार सिंह और अरविन्द कुमार सिंह के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि शिकायतकर्ता श्रीमती नीलम चौधरी, मौजा- हीरापुर, जिला- धनबाद में अवस्थित जमीन जिसका मौजा नं०- 7, खाता नं०- 92, प्लॉट नं०- 664, 666, 669 और 670 है तथा जिसका रकवा 9.22 कड्डा है, की मालकिन है जिसे उन्होंने देवनंदन चौधरी से सेल डीड नं०- 7993, दिनांक- 03.07.2008 द्वारा खरीदा था। प्रतिवादी सं०- 3 अमरेश कुमार सिंह उनके पास आये और अपने को हिन्दुस्तान बिल्डर के पार्टनर बताये और उनसे आग्रह किये कि बहुमंजीलिय ईमारत निर्माण हेतु वे उनके साथ इस जमीन का एग्रीमेंट करें। इस तरह उभय पक्षों के बीच एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ और दिनांक- 25.10.2008 को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी अमरेश कुमार सिंह के पक्ष में एक जेनरेल पावर ऑफ अर्टार्नी निष्पादित किया। इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 16.08.2008 का क्रियान्वयन प्रतिवादी सं०- 3 और कंस्ट्रक्शन कम्पनी के द्वारा नहीं किया गया और दिनांक- 01.07.2011 को शिकायतकर्ता ने उन्हें एक नोटिस भेजा। इसके पश्चात् दिनांक- 25.



10.2008 के पावर ऑफ अटॉर्नी को शिकायतकर्ता ने रद्द कर दिया। पुनः प्रतिवादी सं०- 3 उनके पास आये और इसके पश्चात् एक नया डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 05.08.2011 को पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ जिसके तहत बने भवन में शिकायतकर्ता को 28 प्रतिशत हिस्सा मिलना था और शेष हिस्सा प्रतिवादियों का होता। इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के तहत 2 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण हो जाना था परन्तु ऐसा नहीं हुआ। डेवलपमेंट एग्रीमेंट में यह शर्त था कि अगर 2 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो प्रतिवादीगण शिकायतकर्ता को रुपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवजा देंगे। 9 वर्ष से ज्यादा की अवधि पूरी हो गयी है परन्तु न निर्माण कार्य पूरा हुआ है और न ही उन्हें कोई मुआवजा दिया गया है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं०- 3 अमरेश सिंह ने अनौपचारिक रूप से अधूरा एक फ्लैट जिसका नं०- 101 है, शिकायतकर्ता को दिनांक- 22.05.2017 को सौंप दिया और यह मौखिक आश्वासन दिया कि दूसरे फ्लैट भी उन्हें शीघ्र दे दिये जायेंगे परन्तु ऐसा नहीं हुआ। इस फ्लैट को शिकायतकर्ता ने अपने खर्चे पर पूरा करवाया है। इस प्रोजेक्ट में लिफ्ट अभी तक नहीं लगाया गया है जिसके कारण प्रोजेक्ट के ऊपर मंजिले में जाना मुश्किल है। पार्किंग एरिया का भी त्रुटिपूर्ण निर्माण किया गया है। प्रोजेक्ट में अन्य कई खामियाँ हैं। Drainage system का कार्य भी शिकायतकर्ता के जमीन पर किया जाना था परन्तु प्रतिवादी ने Drainage system का निकास दूसरे के जमीन पर कर दिया है। जिस कारण शिकायतकर्ता और उनके Co-sharer के बीच में विवाद भी उत्पन्न हो गया। शिकायतकर्ता रुपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से 132 महीने का मुआवजा अर्थात् रुपये 33,00,000/- (तीस लाख) मात्र

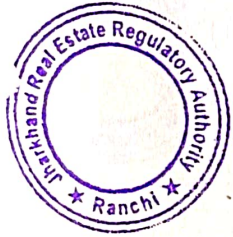


पाने के हकदार है। यह भी कहा गया है कि पूर्व में शिकायतकर्ता ने शिकायतवाद सं०- 35/2021 इसी प्राधिकार में दाखिल किया था जिसमें 32 तिथि बीत जाने के बावजूद भी प्रतिवादी ने जवाब दाखिल नहीं किया और जब प्राधिकार ने एकपक्षीय सुनवाई हेतु इस केस को निर्धारित किया तो प्रतिवादियों ने एकपक्षीय आदेश को वापस लेने हेतु आवेदन दिया जो रुपये 5,000/- (पाँच हजार) मात्र खर्च पर स्वीकार किया गया। एकपक्षीय आदेश वापस होने के पश्चात् भी प्रतिवादियों ने जवाब दाखिल नहीं किया और दिनांक- 12.06.2023 को उन्होंने Preliminary Objection दाखिल किया जिसे दिनांक- 12.06.2023 के आदेशानुसार ही खारिज कर दिया गया। शिकायतकर्ता द्वारा दिये गये पावर ऑफ अटॉर्नी के आलोक में प्रतिवादी ने प्लैट संख्या- 102 की बिक्री भी कर दी। शिकायतवाद संख्या- 35/2021 में एक संयुक्त सुलहनामा दाखिल किया गया और इसके आधार पर वाद का निष्पादन किया गया और इस सुलहनामा में यह शर्त था कि रुपये 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार) मात्र की राशि का भुगतान प्रतिवादीगण शिकायतकर्ता को दिनांक- 31.03.2024 के पूर्व करेंगे और प्रोजेक्ट का शेष कार्य भी मार्च, 2024 तक पूरा करेंगे और शिकायतकर्ता को उनका हिस्सा दें देंगे परन्तु पुनः प्रतिवादियों द्वारा ऐसा नहीं किया गया और तब जाकर उक्त केस में पारित आदेश के आलोक में ही प्रस्तुत वाद दाखिल किया गया है। सुलहनामा के आलोक में प्रतिवादियों ने सिर्फ रुपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र का भुगतान शिकायतकर्ता को दिनांक- 08.04.2024 तक किया है जबकि उन्हें रुपये 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार) मात्र की राशि का भुगतान करना था। पुनः यह कहा गया है कि कुल रुपये 33,00,000/- (तीस लाख) मात्र की राशि के विरुद्ध



रूपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र + रूपये 4,50,000 /- (चार लाख पचास हजार) मात्र अर्थात् कुल रूपये 7,50,000/- (सात लाख पचास हजार) मात्र राशि का कुल भुगतान प्रतिवादियों द्वारा किया गया है और रूपये 25,50,000/- (पच्चीस लाख पचास हजार) मात्र राशि बाकी है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाय कि प्रोजेक्ट का 28 प्रतिशत हिस्सा सारी सुख-सुविधाओं के साथ शिकायतकर्ता को सौंपे और प्रोजेक्ट में लिफ्ट का प्रावधान करें, पार्किंग एरिया का निर्माण करें, ठीक से Drainage system बनावे और मुआवजे के शेष राशि का भुगतान शिकायतकर्ता को किया जाय।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरुद्ध पुनः नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और उनकी तरफ से लिखित जवाब दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और गलत तथ्यों के आधार पर ही उन्होंने प्रस्तुत वाद दाखिल किया है। प्रोजेक्ट निर्माण होने वाली भूमि शिकायतकर्ता की है तथा उन्होंने डेवलपमेंट एग्रीमेंट प्रतिवादियों के साथ निष्पादित किया था और जेनरल पावर ऑफ अटॉर्नी भी निष्पादित किया था। इन तथ्यों को लिखित जवाब में स्वीकार किया गया है। यह भी स्वीकार किया गया है कि इस पावर ऑफ अटॉर्नी को शिकायतकर्ता द्वारा रद्द कर दिया गया और इसके पश्चात् पुनः नया डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 05.08.2011 को निष्पादित हुआ और दिनांक- 05.08.2011 को ही शिकायतकर्ता ने जेनरल पावर ऑफ अटॉर्नी भी निष्पादित किया। इस बात को भी स्वीकार किया गया है कि उभय पक्षों के बीच शिकायतवाद संख्या- 35/2021 लंबित था जिसका निष्पादन सुलह के आलोक में किया गया है। सुलह के आलोक में



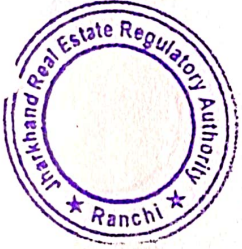
जो रूपये 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार) मात्र की राशि जो उन्हें शिकायतकर्ता को देनी थी उस एवज में सारी राशि का भुगतान प्रतिवादियों द्वारा कर दिया गया है जिसमें रूपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र की राशि दिनांक- 06.07.2024 को नगद के रूप में और रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र का चेक उन्हें दिया गया। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी ने भवन का सारा काम डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार किया है और शिकायतकर्ता को उनका 28 प्रतिशत हिस्सा दिनांक- 31.03.2024 को दे दिया। यह भी कहा गया है कि चूंकि दिनांक- 05.08.2011 को पावर ऑफ अटार्नी शिकायतकर्ता द्वारा रद्द कर दिया गया इस कारण प्रस्तुत वाद भारतीय संविदा कानून के तहत पोषणीय हीं है। शिकायतकर्ता ने जो Arbitration Clause डेवलपमेंट एग्रीमेंट में था उसका भी अनुपालन नहीं किया है। शिकायतकर्ता ने दिनांक- 30.04.2022 को पुनः पावर ऑफ अटार्नी रद्द कर दिया और इस कारण प्रतिवादी अपने हिस्से का फ्लैट बेचने में असमर्थ है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद ससंघर्ष खारिज किया जाय।

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 शिकायतपत्र, लिखित जवाब एवं अन्य दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। साथ-साथ शिकायतकर्ता द्वारा पूर्व में दाखिल शिकायतवाद संख्या- 35/2021 के अभिलेख का भी अवलोकन किया। शिकायतवाद संख्या- 35/2021 के

अभिलेख के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि यह वाद शिकायतकर्ता द्वारा इन्हीं प्रतिवादियों के विरुद्ध उन्हीं अनुतोषों हेतु लाया गया था जो अनुतोष प्रस्तुत वाद में भी शिकायतकर्ता द्वारा माँगा गया है। निश्चित रूप से उक्त वाद में प्रतिवादियों द्वारा लम्बे अवधि तक कोई जवाब दाखिल नहीं किया गया। जिस कारण उन्हें कई बार दण्डित भी किया गया। काफी अवधि के पश्चात् उन्होंने एक पर आवेदन दिया जिसका भी निष्पादन दिनांक- 24.07.2023 के आदेश द्वारा कर दिया गया। अंत में वाद उभय पक्षों के बीच निम्न शर्तों पर सुलह हो गया। यह शर्त निम्न प्रकार है।

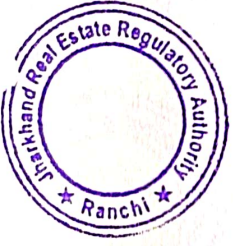


- (i) That towards delay completion of the subject Project the opposite party shall pay an amount of Rs. 11,50,000/- to the Complainant by or before 31st March, 2024.
- (ii) That the Opposite Party shall complete the project and its remaining works by or before 31st March, 2024.
- (iii) That the Opposite Party shall hand over the physical possession of 28% the land share to the complainant by or before 31st March, 2024.
- (iv) That after completion of terms of settlement as mentioned herein above the parties will appear before the Ld. Authority in the above noted case.

6. उक्त वाद सुलह के आलोक में दिनांक- 09.06.2023 को निष्पादित हुआ। इस आदेश में इस बात का जिक्र है कि अगर दिनांक- 31.03.2024 तक प्रोजेक्ट में उनका 28 प्रतिशत हिस्सा उन्हें नहीं मिलता है तो For same cause of Action वे प्रतिवादियों के विरुद्ध नवीन वाद दाखिल कर

सकते है। ऐसा प्रतीत होता है कि सुलहनामा के शर्तों का अनुपालन प्रतिवादियों द्वारा नहीं किया गया और तत्पश्चात शिकायतकर्ता ने प्रस्तुत वाद इन प्रतिवादियों के विरुद्ध For same cause of Action किया है।

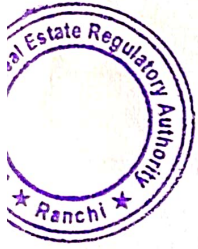
7. प्रस्तुत वाद में निश्चित रूप से प्रतिवादियों द्वारा लिखित जवाब दाखिल किया गया है और उनके अधिवक्ता द्वारा तर्क भी प्रस्तुत किया गया है। दिनांक- 31.07.2024 तक तो नहीं परन्तु उसके पश्चात् जो सुलहनामा में तय राशि थी उसका भुगतान प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को कर दिया गया है। प्रतिवादी के अधिवक्ता का कथन है कि प्रतिवादियों ने प्रोजेक्ट में 28 प्रतिशत हिस्सा शिकायतकर्ता को सौंप दिया है परन्तु शिकायतकर्ता के अधिवक्ता इस बात से इन्कार करते है। प्रतिवादी के अधिवक्ता का कथन है कि अगर पावर ऑफ अटार्नी शिकायतकर्ता द्वारा पुनः प्रतिवादियों के पक्ष में किया जाता है तो वैसी परिस्थिति में वे अपने हिस्से के फ्लैटों को बेच सकते है और जो पैसा उन्हें मिलेगा उससे वे प्रोजेक्ट में जो लंबित कार्य है और जैसे लिफ्ट आदि का कार्य पूरा कर सकते है। बड़ा ही आश्चर्य का विषय है कि जब शिकायतवाद संख्या- 35/2021 लंबित था उस समय प्रतिवादियों ने कोई ऐसा शर्त नहीं रखा कि उन्हें पैसे का अभाव है और पावर ऑफ अटार्नी रद्द होने के कारण वे फ्लैट बेचने में असमर्थ है। यह नया तर्क प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत किया गया है जो मेरे विचार से बहुत दमदार नहीं है। कोई भी ऐसा कागजात प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे पता चले कि उन्होंने प्रोजेक्ट का 28 प्रतिशत हिस्सा शिकायतकर्ता को मार्च, 2024 के पूर्व सौंप दिया है। अगर उन्होंने ऐसा किया होता तो कम से कम Possession Letter अभिलेख पर वे ला सकते थे परन्तु ऐसा नहीं किया गया है। अभिलेखों के



अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि निश्चित रूप से प्रोजेक्ट में अभी कुछ कार्य बकाया है जो डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार प्रतिवादियों को करना था। मुझे यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादीगण कभी गंभीरता से इस वाद के संचालन में भागीदार नहीं बनें। पूर्व में ही जो उभय पक्षों के बीच सुलहनामा हुआ था उसका भी प्रतिवादियों ने बहुत हद तक अनादर किया। आश्चर्य की बात है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट 2011 में निष्पादित हुआ और यह प्रोजेक्ट अभी भी पूरी तरीके से तैयार नहीं है जबकि डेवलपमेंट एग्रीमेंट के तहत यह शर्त था कि अगर 2 वर्ष के अन्दर प्रोजेक्ट पूरा नहीं होता है तो रुपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से राशि प्रतिवादी मुआवजे के तौर पर शिकायतकर्ता को देंगे। इस राशि में भी केवल रुपये 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार) मात्र की राशि का भुगतान प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को तब किया गया जब शिकायतवाद संख्या- 35/2021 निष्पादित हो गया। उसके बाद पुनः प्रतिवादियों द्वारा इस राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है।

8. उपरोक्त परिस्थिति में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया यह वाद पोषणीय है और उन्हें माँगा गया अनुतोष मिलना चाहिए। यह वाद ससंघर्ष सफल रहा। जहाँ तक Litigation Cost का सवाल है उभय पक्ष अपना-अपना खर्चा वहन करेंगे। प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाता है कि न्याय निर्णय के 3 माह के अंतर्गत वे औपचारिक रूप से शिकायतकर्ता को प्रोजेक्ट में उनका 28 प्रतिशत हिस्सा सारे कार्य करने के पश्चात् उन्हें सौंप दें और डेवलपमेंट एग्रीमेंट के शर्त के अनुसार रुपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह मुआवजे की राशि का शेष भुगतान वह शिकायतकर्ता को आदेश के 4 माह के अंतर्गत करें। जिस दिन

28 प्रतिशत हिस्सा प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को सौंपा जाता है उक्त तिथि तक यह रूपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवजे का भुगतान का आदेश जारी रहेगा। जिस दिन वाद दायर किया गया था उस दिन 132 महीने की अवधि के लिए मुआवजे की राशि प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को भुगतान करनी थी और यह अवधि निश्चित रूप से और ज्यादा हो गया है। भुगतान की तिथि तक इस अवधि की गणना की जायेगी और जो राशि का भुगतान प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता को इस मद में कर दिया है अर्थात् रूपये 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार) मात्र की राशि, वह राशि कुल राशि में से घटा दिया जायेगा। फ्लैट पोजेशन प्राप्त करने के पश्चात् शिकायतकर्ता पावर ऑफ अटार्नी प्रतिवादियों के पक्ष में पुनः निर्गत करेंगे ताकि वे भी अपने हिस्से का फ्लैट बेच सकें।



9. इस प्रकार प्रस्तुत वाद ससंघर्ष सफल रहा।