

# झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 01 जनवरी, 2025

शिकायतवाद सं०- 16/2024

वादी:-

चन्द्रिका कुमारी, पति- भूमेश कुमार,  
पता- साहु चौक, पुंदाग, थाना- जगरनाथपुर,  
जिला- राँची

-बनाम -

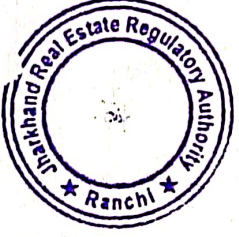
प्रतिवादी:-

पंकज कुमार, पिता- अवधेश प्रसाद सिंह,  
ऑफिस पता- Apezz Industries Pvt. Ltd.,  
केशव कुंज, पावर हाउस रोड, चुटिया,  
थाना- चुटिया, जिला- राँची  
वर्तमान पता- मीना देवी भवन, देवी मंडप  
रोड़, ऑफिसर बैंक कॉलोनी, रातु रोड़

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री कुंदन कुमार सिन्हा एवं अर्चना सिन्हा  
प्रतिवादी के तरफ से - अनुपस्थित

## निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता चन्द्रिका कुमारी द्वारा प्रतिवादी पंकज कुमार के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि शिकायतकर्ता ने दिनांक- 04.09.2019 को प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में एक फ्लैट जिसका नं०- 9



है, खरीदा था और इस प्रोजेक्ट का नाम केशव कुंज है और इस फ्लैट का सुपर बिल्ट-अप एरिया 1360 Sq. ft. और यह 3BHK का है। शिकायतकर्ता ने एक कार पार्किंग के साथ इस फ्लैट को खरीदा था जिसकी कीमत रुपये 28,40,000/- (अट्ठाईस लाख चालीस हजार) मात्र थी परन्तु रजिस्ट्रेशन उस एरिया के सर्किल रेट के अनुसार सरकारी दर पर हुआ जो रुपये 38,20,000/- (अड़तीस लाख बीस हजार) मात्र है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 16.02.2019 के अनुसार प्रतिवादी को भवन में पूरा काम करना था परन्तु आज तक भवन में कोई कार्य नहीं किया गया है। प्रतिवादी द्वारा अपने प्रोजेक्ट केशव कुंज को अभी तक पूर्ण नहीं किया गया है और न ही इस प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में कराया गया है। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी से बहुत बार यह अनुरोध किया कि वो प्रोजेक्ट का काम पूरा करें परन्तु अभी तक उनके द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाय कि के निबंधित सेल डीड के अनुसार वो शिकायतकर्ता को एक कार पार्किंग के साथ उनका फ्लैट का पोजेशन सौंपे। मुआवजें की भी माँग प्रस्तुत वाद में की गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध विभिन्न तरीकों से नोटिस निर्गत किया गया। दिनांक- 29.04.2024 को प्रतिवादी पंकज कुमार न्यायालय में सदेह उपस्थित हुए और जवाब दाखिल करने हेतु समय की माँग किये परन्तु उसके बाद वे न्यायालय आना बंद कर दिये और जवाब भी दाखिल नहीं किये। दिनांक- 20.11.2024 के आदेशानुसार प्रतिवादी को जवाब दाखिल करने से वंचित किया गया और प्रस्तुत वाद में सुनवाई की गयी।

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

### निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया तथा शिकायतकर्ता के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों की विवेचना किया। निश्चित रूप से शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट केशव कुंज में एक फ्लैट दिनांक- 04.09.2019 को निबंधित सेल डीड के माध्ये से खरीदा था। शिकायतकर्ता ने अपने शिकायतपत्र में यह स्पष्ट नहीं किया है कि उक्त प्रोजेक्ट में और उनके फ्लैट सं०- 09 में प्रतिवादी द्वारा कौन-कौन सा कार्य नहीं किया गया है। यह बात अविश्वसनीय प्रतीत होता है कि बिना फ्लैट

का पोजेशन लिये शिकायतकर्ता ने फ्लैट की रजिस्ट्री करा ली। सेल डीड दिनांक- 04.09.2019 की छायाप्रति अभिलेख पर है। इस सेल डीड के पृष्ठ सं०- 07 (कण्डिका 18 एवं 19) के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने उक्त फ्लैट का पोजेशन ले लिया है और यह पोजेशन उन्होंने व्यक्तिगत रूप से Title deed, fittings, materials आदि के Inspection के बाद पूरे Satisfaction के पश्चात् लिया है। कण्डिका 19 में इस बात का जिक्र है कि शिकायतकर्ता यह घोषित करती है कि सेल डीड के पश्चात् उनका कोई भी Claim प्रतिवादी के विरुद्ध नहीं होगा। इन दोनों कण्डिकाओं के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता ने उक्त फ्लैट का पोजेशन लेने के पश्चात् ही फ्लैट का निबंधन अपने पक्ष में करवाया है। जैसा कि पूर्व में कहा गया है कि यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि केशव कुंज अपार्टमेंट में कौन-कौन सा कार्य किया जाना बाकी है। कोई साक्ष्य भी अभिलेख पर नहीं लाया गया है जिससे पता चले कि प्रतिवादी ने उस प्रोजेक्ट में क्या-क्या काम नहीं किया है।

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि प्रस्तुत वाद में शिकायतकर्ता को कोई भी अनुतोष नहीं दिया जा सकता है। अतः यह वाद खारिज किया जाता है।