

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 10 सितम्बर, 2024

शिकायतवाद सं०- 14/2024

वादी:-

कमलेश्वर प्रसाद सिंह, पिता- स्व० राम सज्जन प्रसाद सिंह

पता- फ्लैट सं०- 303/A, ब्लॉक- 1, नारायण इंकलेव,

अमेठिया नगर, नामकुम, खिजरी, राँची, झारखण्ड

स्थायी पता- मोकामा, C/o- मेडिसीन कॉर्नर,

मॉडर्न मार्केट, मोकामा चौक, जिला- पटना, बिहार

-बनाम -

प्रतिवादी:-

मेसर्स रेब्लून इम्पेक्स, बिल्डर एण्ड डेवलपर

ऑफिस पता- जैसकॉन प्लाजा, 44/C,

सर्कुलर रोड, थाना- लालपुर, जिला- राँची

द्वारा पार्टनर- धर्मेन्द्र कुमार धीरज, पिता- विश्वनाथ सिंह,

पता- फ्लैट सं०- 07, 503, जैसकॉन प्लाजा,

सर्कुलर रोड, थाना- लालपुर, राँची

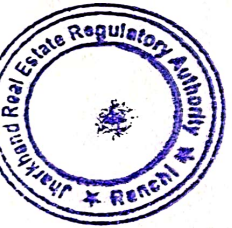
वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं श्री शशि भूषण

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता-



निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता कमलेश्वर प्रसाद सिंह द्वारा प्रतिवादी मेसर्स रेब्लून इम्पेक्स द्वारा धर्मेन्द्र कुमार धीरज के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि दिनांक— 14.12.2008 को शिकायतकर्ता और प्रतिवादी कम्पनी के बीच एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ जिसके तहत वे बासुदेव रिजेंसी प्रोजेक्ट में फ्लैट सं०— 03, नौवां तल्ला, ब्लॉक— ई खरीदने को तैयार हुए जिस फ्लैट का सुपर बिल्ट—अप एरिया 1518 Sq. ft. और बिल्ट—अप एरिया 1160 Sq. ft. है। शिकायतकर्ता द्वारा रुपये 4,50,000/— (चार लाख पचास हजार) मात्र का भुगतान प्रतिवादी को कुल Consideration Amount रुपये 10,71,700/— (दस लाख इकहत्तर हजार सात सौ) मात्र के विरुद्ध किया गया। प्रतिवादी ने Provisional Allotment Letter शिकायतकर्ता के पक्ष में जारी किया। बार—बार आग्रह करने और स्मार देने के बाद भी 15 साल की अवधि बीत जाने के बावजूद फ्लैट निर्माण का कार्य पूर्ण नहीं किया है जबकि उन्हें लगभग पूरा पैसा का भुगतान कर दिया गया है। शिकायतकर्ता का यह भी केस है कि रुपये 4,50,000/— (चार लाख पचास हजार) मात्र के अलावा उन्होंने प्रतिवादी को दिनांक— 07.02.2008 को रुपये 1,50,000/— (एक लाख पचास हजार) मात्र और दिनांक— 10.09.2008 को रुपये 2,50,000/— (दो लाख पचास हजार) मात्र तथा उक्त तिथि को रुपये 50,000/— (पचास हजार) मात्र का नगद भुगतान किया। उनका यह भी केस है कि इस प्रोजेक्ट में अभी तक एक भी लिफ्ट नहीं लगाया गया है तथा दरवाजा, खिड़की, वाटर सप्लाई, पार्किंग आदि का भी कार्य पूरा नहीं हुआ है। प्रतिवादी कम्पनी ने अभी तक रेरा रजिस्ट्रेशन नं० भी उपलब्ध नहीं कराया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि वो एक समय अवधि के तहत अपार्टमेंट और फ्लैट का काम पूर्ण करें



और इसे शिकायतकर्ता को सौंपे। रुपये 10,00,000/- (दस लाख) मात्र मुआवजे के रूप में भी माँगा गया है।

3. वाद दाखिल होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और दिनांक- 23.04.2024 को एक अधिवक्ता उनके तरफ से उपस्थित हुए लेकिन अधिवक्ता ने न वकालतनामा दाखिल किया और न ही जवाब दाखिल किया। पुनः दिनांक- 07.05.2024 को एक कनीय अधिवक्ता उपस्थित हुए और उन्होंने बताया कि वरीय अधिवक्ता की तबीयत ठीक नहीं है। अतः वकालतनामा दाखिल करने हेतु एक समय दिया जाय। दिनांक- 30.05.2024 को पुनः उन्हें निर्देशित किया गया कि वे वकालतनामा दाखिल करें परन्तु न ही वकालतनामा दाखिल किया गया और न ही जवाब दाखिल किया गया और न ही प्रतिवादी के तरफ से कोई उपस्थित हुए। उपरोक्त परिस्थिति में दिनांक- 11.07.2024 के आदेशानुसार वाद को एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया।

4. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता उन अनुतोषों को पाने के हकदार है अथवा नहीं जिसके लिए वह यह वाद लाये है ?

निष्कर्ष

5. शिकायतकर्ता के अधिवक्ता को सुना और अभिलेख का अवलोकन किया। शिकायतकर्ता के तरफ से दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 14.12.2008 की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी कम्पनी और शिकायतकर्ता के बीच दिनांक- 14.12.2008 को एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ था जिसमें जमीन मालिक वगैरह भी पक्षकार थे और इस एग्रीमेंट फोर सेल के आधार पर शिकायतकर्ता ब्लॉक- ई में फ्लैट सं०- 03, नौवां तल्ला खरीदने को राजी हुए और इसका कुल Consideration Amount रुपये 10,71,700/- (दस लाख इकहत्तर हजार सात सौ) मात्र था। शिकायतकर्ता

की तरफ से कोई ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके अवलोकन से यह पता चले कि उन्होंने किस-किस तिथि को कितना पैसा प्रतिवादी को फ्लैट खरीदने के एवज में दिया था। किसी तरह का कोई दस्तावेज अभिलेख पर नहीं लाया गया है। शिकायतकर्ता द्वारा एक प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा निर्गत दस्तावेज की छायाप्रति दाखिल की गयी है जो शिकायतकर्ता को बकाया राशि भुगतान करने संबंधी एक reminder है। इसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी/बिल्डर को रुपये 4,50,000/- (चार लाख पचास हजार) मात्र की राशि भुगतान की गयी है और उन्हें penalty सहित रुपये 10,17,710/- (दस लाख सत्रह हजार सात सौ दस) मात्र की राशि भुगतान करनी है। आश्चर्य की बात है कि एग्रीमेंट फोर सेल में फ्लैट की कीमत रुपये 10,71,700/- (दस लाख इकहत्तर हजार सात सौ) मात्र अंकित है जबकि इस reminder में फ्लैट की कीमत रुपये 13,67,710/- (तेरह लाख सड़सठ हजार सात सौ दस) मात्र लिखी गयी है। अगर penalty की राशि को हटा भी दिया जाता है तो बकाया राशि रुपये 9,17,710/- (नौ लाख सत्रह हजार सात सौ दस) मात्र की राशि आयेगा। निश्चित रूप से फ्लैट का पोजेशन अभी तक शिकायतकर्ता को नहीं दिया गया है। शिकायतकर्ता की तरफ से एक इंजीनियर संतोष कुमार सिंह द्वारा किये गये जाँच की Construction Status Report दाखिल किया गया है। इसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि बासुदेव रिजेंसी के ई-ब्लॉक में अभी कुल 38% कार्य हो गया है और 62% कार्य किया जाना बाकी है। निश्चित रूप से शिकायतकर्ता को आवंटित फ्लैट और इस प्रोजेक्ट में बहुत सारे काम किये जाने हैं। मेरे विचार से 03 महीने की अवधि प्रतिवादी/बिल्डर को शिकायतकर्ता को आवंटित फ्लैट के कार्य को पूरा करने हेतु दिया जाय। तत्पश्चात शिकायतकर्ता प्रतिवादी/बिल्डर को रुपये 9,17,710/- (नौ लाख सत्रह हजार सात सौ दस) मात्र की राशि अदा करेंगे और प्रतिवादी/बिल्डर उन्हें



फ्लैट का पोजेशन सौंप देंगे। इसके पश्चात् प्रतिवादी/बिल्डर फ्लैट का निबंधन शिकायतकर्ता के पक्ष में करने की कार्रवाई करेंगे और इस संबंध में जो खर्च आयेगा उसका वहन शिकायतकर्ता करेंगे जिसमें GST की राशि सम्मिलित है।

6. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया यह वाद प्रतिवादी के विरुद्ध एकपक्षीय सफल रहा। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि अपने प्रोजेक्ट का रेरा निबंधन संख्या शिकायतकर्ता को उपलब्ध करायें। साथ ही प्रतिवादी को यह भी आदेश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय में पारित सभी आदेशों का पालन समय अवधि के अंतर्गत करें और फ्लैट की बकाया राशि का भुगतान प्राप्त कर इसका पोजेशन और निबंधन शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। चूँकि वाद में एकपक्षीय निर्णय पारित किया गया है। अतः शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह अपने खर्च पर न्याय निर्णय की प्रति स्पीड पोस्ट के माध्यम से प्रतिवादी को आदेश अनुपालन हेतु भेजने की कार्रवाई करें।