

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 11 मार्च, 2025

शिकायतवाद सं०- 15/2024

वादी:-

निरजय कुमार, पिता- स्व० सुभाष प्रसाद,

पता- अटका बाजार, ग्राम/पोस्ट- अटका,

थाना- बगोदर, जिला- गिरीडीह, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. संजय कुमार पाण्डेय,
मेसर्स पूर्वाजली बिल्डर्स प्रा० लि०,
पता- पूर्वाजली बिल्डर्स प्रा० लि०,
5, निवारणपुर, थाना- चुटिया, राँची

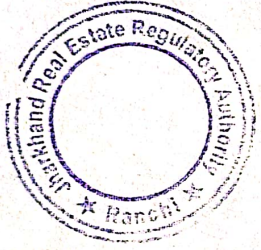
2. मेसर्स पूर्वाजली बिल्डर्स प्रा० लि०,
द्वारा डायरेक्टर- संजय कुमार पाण्डेय,
पता- 5, निवारणपुर, थाना- चुटिया, राँची

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

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री अरविन्द कुमार सिंह एवं अरविन्द

कुमार

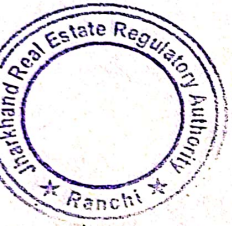
बीरेंद्र



निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता निरजय कुमार द्वारा प्रतिवादी संजय कुमार पाण्डेय के विरुद्ध इस आशय हेतु लाया गया है कि उन्हें उनके द्वारा अदा किये गये पैसा रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र वापस कराया जाय और मुआवजा के तौर पर उन्हें 7 वर्षों का मुआवजा रूपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से अदा कराया जाय।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि वे दिनांक- 17.02.2017 को प्रतिवादी संजय कुमार पाण्डेय जो मेसर्स पूर्वाजली बिल्डर्स प्रा0 लि0 के मालिक है, के साथ एक 3BHK का फ्लैट खरीदने हेतु एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किये, जिसका एरिया 950-975 Sq. ft. है। इस एवज में शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र full and final consideration amount के रूप में अदा किया और प्रतिवादी ने प्राप्ति रसीद भी निर्गत किया। 7 वर्ष बीत जाने के बाद भी अभी तक उन्हें फ्लैट नहीं मिला है जबकि वे पूरा पैसा दे चुके है। अतः यह आग्रह किया गया है कि उनके द्वारा अदा की गयी राशि उन्हें वापस करायी जाय और 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह की दर से 7 वर्षों का मुआवजा भी दिलवाया जाय।
3. प्रस्तुत वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और नोटिस के अनुपालन में वे न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता का वाद पोषणीय नहीं है। प्रतिवादी का यह भी कथन है कि शिकायतकर्ता Bonafide purchaser नहीं है बल्कि उन्होंने इस प्रोजेक्ट में invest किया था। प्रतिवादी का यह भी कथन है कि इंडियन ओवरसिज

बैंक के बहुत सारे कर्मी मिलकर एक एसोसिएशन बनाये जिसमें शिकायतकर्ता भी शामिल थे और वे प्रतिवादी के पास पहुँचे और प्रतिवादी को यह बताया कि वे प्लॉट सं०- 667, 668, 774 और 775 ग्राम- चंदवे में कुछ जमीन व्यवस्था किये है और यह भी बताया कि जमीन मालिक इस जमीन को बेचना चाहते है। बैंक कर्मचारियों ने कहा कि 2.08 एकड़ जमीन वे खरीद सकते है और उन्होंने बताया कि जमीन का title बिल्कुल सही है। वे ये भी बताये कि उन्होंने R.R.D.A. से सूचना प्राप्त की है और उन्हें बताया गया है कि इस जमीन पर भवन निर्माण हो सकता है। प्रतिवादी ने बताया कि उनके पास इतना पैसा नहीं है। इसके पश्चात् बैंक कर्मचारियों ने प्रतिवादी से कहा कि वे जमीन की कीमत जमा करेंगे और प्रतिवादी इस जमीन को खरीदे और सेल एग्रीमेंट बैंक कर्मचारियों के साथ करें। बैंक कर्मचारीगण प्रतिवादी के खाते में पैसा जमा करने लगे। यह तय हुआ कि बैंक कर्मचारियों द्वारा जमा किया गया पैसा सिक्योरिटी के तौर पर रहेगा और प्रतिवादी औपचारिक सेल एग्रीमेंट Execute करेंगे। तत्पश्चात कुल 15 सेल डीड तैयार किया गया और प्रतिवादी के नाम से यह जमीन खरीदी गयी और इसका mutation हुआ। इसके बाद प्रतिवादी ने नक्शा पास हेतु R.R.D.A. में आवेदन दिनांक- 27.02.2019 को दिया और उन्होंने रुपये 21,35,000/- (इक्कीस लाख पैंतीस हजार) मात्र अपने Architect को दिया और रुपये 6,00,000/- (छः लाख) मात्र R.R.D.A. में शुल्क के रूप में जमा किया। रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र से ज्यादा की राशि उन्होंने खरीदी गयी जमीन को डेवलप करने में खर्च किया। बाद में पता चला कि खरीदी गयी जमीन खेती लायक जमीन है और इसपर Residential Building नहीं बनाया जा सकता है। इसके बाद प्रतिवादी ने



खरीदी गयी जमीन के nature को बदलने हेतु एक आवेदन R.R.D.A. में दिया और R.R.D.A. ने इसे राज्य सरकार को अग्रसारित किया और इसपर अभी कोई निर्णय नहीं हो पाया है। प्रतिवादी का कथन है कि एग्रीमेंट सिक्योरिटी मनी के तौर पर निष्पादित हुआ था क्योंकि सिर्फ रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र में 950 Sq. ft. एरिया का प्लैट निर्माण नहीं हो सकता है। इसके बावजूद भी प्रतिवादी का कथन है कि वे शिकायतकर्ता को उनके द्वारा दी गयी राशि वापस करने हेतु तैयार है। लिखित जवाब में एग्रीमेंट फोर सेल की विभिन्न कण्डिकाओं का भी जिक्र किया गया है। दिनांक- 25.01.2024 को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को एक नोटिस भेजा जिसका जवाब प्रतिवादी ने दिया है। शिकायतकर्ता का रूपये 30,00,000/- (तीस लाख) मात्र लेने का दावा बिल्कुल ही गलत है। यह भी कहा गया है कि 10 बैंक कर्मचारियों का एग्रीमेंट फोर सेल रद्द करते हुए उन्हें पैसा वापस किया जा चुका है। यह भी बताया गया है कि बिल्डिंग प्लान स्वीकृत नहीं होने के कारण भवन निर्माण नहीं किया गया है। अतः यह अनुरोध किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद को खारिज किया जाय।

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

निष्कर्ष

5. उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना और अभिलेख का अवलोकन किया। शिकायतकर्ता द्वारा एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 17.02.2017 की छायाप्रति दाखिल की गयी है। इसके पृष्ठ सं०- 1 के अवलोकन से प्रतीत होता है

कि शिकायतकर्ता एवं अन्य इंडियन ओवरसिज बैंक के कर्मचारी और उनके दोस्त द्वारा दी गयी राशि से प्रतिवादी ने भवन निर्माण हेतु जमीन खरीदा था। यह बात सत्य है कि रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को दी गयी थी लेकिन यह अचंभित करने वाला प्रश्न मालूम पड़ता है कि केवल इतने छोटे राशि में 950-975 Sq. ft. भवन का निर्माण कैसे संभव है। खरीदे गये जमीन पर भवन का जो निर्माण नहीं हो पाया है उस संबंध में अभिलेख पर उपस्थित दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि खरीदी गयी जमीन कृषि योग्य भूमि थी और इस कारण R.R.D.A. द्वारा इसका बिल्डिंग प्लान स्वीकृत नहीं किया गया। बाद में प्रतिवादी द्वारा Nature of the land बदलने हेतु R.R.D.A. में आवेदन दिया गया और प्रतिवादी के कथनानुसार यह अभी भी राज्य सरकार के स्तर पर लंबित है। सबसे बड़ी बात है कि प्रतिवादी इस रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता को वापस करने हेतु तैयार है। प्रतिवादी द्वारा बताया गया है कि शिकायतकर्ता की तरह इंडियन ओवरसिज बैंक के कर्मचारी और उनके मित्र ने जो पैसा invest किया था उसमें से 10 लोगों का एग्रीमेंट फोर सेल रद्द कर उन्हें पैसा वापस किया जा चुका है। अगर भवन का निर्माण नहीं हो पाया है तो इसके लिए कहीं न कहीं प्रतिवादी के साथ शिकायतकर्ता भी दोषी है क्योंकि उनके एवं उनके मित्रों के initiative के कारण प्रतिवादी ने कुल भूमि खरीदी जो कि कृषि योग्य भूमि था।

6. मेरे विचार से जब प्रतिवादी पैसा वापस करने हेतु तैयार है तो यह आदेश दिया जा सकता है कि प्रतिवादी शिकायतकर्ता को रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र की राशि वापस करें लेकिन

शिकायतकर्ता द्वारा रूपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र प्रतिमाह की दर से 7 वर्ष की अवधि का जो मुआवजा माँगा गया है वह शिकायतकर्ता को नहीं दिया जा सकता है।

7. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद अंशतः सफल रहा। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वो रूपये 8,50,000/- (आठ लाख पचास हजार) मात्र की राशि प्राप्त करने की तिथि से अदायगी की तिथि की अवधि का 8 प्रतिशत साधारण ब्याज के दर से राशि जोड़ते हुए शिकायतकर्ता को इस आदेश के 2 माह के अन्दर वापस करें।