झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत .... बीरेंद्र भूषण

दिनांक– 25 सितम्बर, 2025

शिकायतवाद सं0– 37 / 2024

वादीः–

1. श्रीमती नमिना गोस्वामी, पति– तारा पाड़ा गोस्वामी
2. श्री तारा पाड़ा गोस्वामी, पिता– श्री खोगेन गोस्वामी

दोनों का स्थायी पता– चरचा कोलियरी,
क्वार्टर नं0– टाईप– III/29, जिला– कोरिया, छतीसगढ़
वर्त्तमान पता– क्वार्टर नं0– 1098, सेक्टर– 8D,
स्ट्रीट– 46, बोकारो, झारखण्ड

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

–बनाम–

प्रतिवादीः–

1. M/s Econavi Buildtech Pvt. Ltd.,

   Promoters & Developers,

   ऑफिस पता– आशीर्वाद भवन, नेहा अपार्टमेंट के पीछे,

   गुरूद्वारा रोड़, बालिगुमा, एन0 एच0– 33, जमशेदपुर,

   पूर्वी सिंहभूम
2. श्री ओम प्रकाश पाठक, पिता– स्व0 सुरेन्द्र नाथ पाठक
3. श्री जय प्रकाश पाठक, पिता– स्व0 सुरेन्द्र नाथ पाठक
4. पुष्पा पाठक, पति– श्री ओम प्रकाश पाठक
5. श्री आशिष रंजन गोप, पिता– श्री श्रृष्टिधर गोप

प्रतिवादी सं0— 2 से 5 का पता— BX-349, आशियाना सन सिटी, बालिगुमा, एन0 एच0— 33, जमशेदपुर, पूर्वी सिंहभूम

वादी के तरफ से विद्धान अधिवक्ता— श्री कृष्ण कुमार

प्रतिवादी के तरफ से — अनुपस्थित

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता श्रीमती नमिना गोस्वामी और तारा पाड़ा गोस्वामी द्वारा प्रतिवादी M/s Econavi Buildtech Pvt. Ltd., प्रमोटर्स एण्ड डेवलपर्स और इसके डायरेक्टर ओम प्रकाश पाठक, जय प्रकाश पाठक, पुष्पा पाठक और आशिष रंजन गोप के विरूद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि दिनांक— 08.02.2021 को शिकायतकर्तागण प्रतिवादियों के साथ एक बिक्री एकरारनामा निष्पादित किया जिसके तहत वे फ्लैट सं0— 102, पहला तल्ला, ब्लॉक— ई में पार्किंग एरिया के साथ खरीदने को राजी हुए। इस फ्लैट का कुल एरिया 1495 Sq. ft. था और Consideration Amount रूपये 23,00,000/— (तेईस लाख) मात्र तय हुई। प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ताओं से यह request किया कि फ्लैट की कीमत तो रूपये 23,00,000/— (तेईस लाख) मात्र ही रहेगी लेकिन एग्रीमेंट फोर सेल में इसकी कीमत रूपये 30,00,000/— (तीस लाख) मात्र दर्शायी जायेगी। प्रतिवादियों को मौजा— चास थाना नं0— 30 बोकारो स्टील सिटी में आनन्दम नामक प्रोजेक्ट का निर्माण शुरू करना था। सर्वप्रथम उन्होंने इस प्रोजेक्ट का प्लान चास नगर निगम से पास करवाया परन्तु शिकायतपत्र में बिल्डिंग प्लान और हाउसिंग प्लान केस नंबर आदि का जिक्र नहीं किया गया है। एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार 30 माह के अंतर्गत प्रतिवादियों को

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

शिकायतकर्ता को उनका फ्लैट सौंप देना था और नहीं देने पर प्रमोटर शिकायतकर्ता को रूपये 5 प्रति Sq. ft. के दर से मुआवजा देंगे। इसके बाद शिकायतकर्ताओं ने रूपये 2,00,000/– (दो लाख) मात्र की राशि बुकिंग राशि के रूप में प्रतिवादियों को दिया और रूपये इसके पश्चात् विभिन्न तिथियों को विभिन्न राशि दी गयी। कुल रूपये 23,00,000/– (तेईस लाख) मात्र के विरूद्ध रूपये 15,00,000/– (पंद्रह लाख) मात्र की राशि का भुगतान शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादियों को कर दिया और केवल रूपये 8,00,000/– (आठ लाख) मात्र बकाया है। समय अवधि बीत जाने के पश्चात् भी इस अपार्टमेंट का पूर्ण निर्माण नहीं हो सका और शिकायतकर्ताओं को बुक किया हुआ फ्लैट उन्हें प्राप्त नहीं हुआ। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को निर्देश दिया जाय कि पूरे तरीके से तैयार फ्लैट शिकायतकर्ताओं को अविलम्ब सौंपे और इसकी रजिस्ट्री भी उनके नाम से करें। मुआवजें की भी माँग शिकायतपत्र में की गयी है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरूद्ध नोटिस निर्गत किया गया परन्तु वे उपस्थित नहीं हुए। सर्वप्रथम स्पीड पोस्ट से नोटिस भेजा गया। प्रतिवादी सं0– 2 और 5 के विरूद्ध निर्गत नोटिस का ट्रेकिंग रिपोर्ट भी दाखिल किया गया है जिसके अनुसार उन्हें नोटिस हस्तगत हो गया था। शेष प्रतिवादियों के विरूद्ध निर्गत नोटिस का ट्रेकिंग रिपोर्ट तो नहीं दाखिल किया गया है परन्तु इसके पश्चात् सभी प्रतिवादियों के विरूद्ध पेपर पब्लिकेशन दैनिक भास्कर समाचार पत्र में किया गया। प्रतिवादीगण उपस्थित नहीं हुए और अंततः दिनांक– 29.05.2025 के आदेशानुसार वाद को एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित कर दिया गया।

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया और अभिलेख पर उपस्थित तमाम दस्तावेजों की छायाप्रति का भी अवलोकन किया। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता द्वारा किये गये बहस पर भी विचार किया। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक– 08.02.2021 की छायाप्रति अभिलेख पर उपलब्ध है। इसके अवलोकन से यह स्पष्ट है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट आनन्दम, ब्लॉक– ई में रूपये 30,00,000/– (तीस लाख) मात्र Consideration amount की राशि में फ्लैट सं0– 102, पहला तल्ला खरीदने हेतु एकरारनामा किये और इस फ्लैट का एरिया 1495 Sq. ft. था। इस एग्रीमेंट फोर सेल के पृष्ठ सं0– 6 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को एग्रीमेंट फोर सेल की तिथि से अतिशीघ्र फ्लैट का पोजेशन दे देना था परन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया। शिकायतकर्ताओं ने भुगतान किये गये राशि का मनी रसीद दाखिल किया है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि कुल रूपये 15,00,000/– (पंद्रह लाख) मात्र की राशि उनके द्वारा प्रतिवादियों को फ्लैट खरीदने के एवज में दिया गया है। सुनवाई के दौरान शिकायतकर्ताओं ने आनन्दम नामक प्रोजेक्ट के भवन का photographs की छायाप्रति दाखिल किया है जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट है कि भवन का निर्माण तो हो रहा है परन्तु कार्य आधा–अधूरा है। स्ट्रक्चर तो खड़ा करदिया गया है परन्तु अन्य कोई सुविधा इसमें उपलब्ध नहीं करायी गयी है। देखने से प्रतीत होता है कि बहुत दिनों से इस प्रोजेक्ट में कोई काम नहीं हो रहा है। अब प्रश्न यह उठता है कि वस्तुतः फ्लैट की

कीमत क्या आंकी गयी है। मेरे विचार से एग्रीमेंट फोर सेल में लिखी बात ही स्वीकार योग्य होता है और इसके अनुसार शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रतिवादियों को फ्लैट के एवज में कुल रूपये 30,00,000/– (तीस लाख) मात्र का भुगतान करना था और उन्होंने रूपये 15,00,000/– (पंद्रह लाख) मात्र का भुगतान अभी तक किया है। इसका मतलब यह है कि रूपये 15,00,000/– (पंद्रह लाख) मात्र का और भुगतान प्रतिवादियों को करना है। इतना तो तय है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में फ्लैट बुक किया जो उन्हें एग्रीमेंट फोर सेल के निष्पादन होने की तिथि से 30 माह के अन्दर मिलना था परन्तु उन्हें आज तक प्राप्त नहीं हुआ है। प्रतिवादियों का नोटिस निर्गत होने के बावजूद भी न्यायालय में न आना यह इंकित करता है कि वह इस केस से भाग रहे है। निश्चित रूप से प्रतिवादियों को फ्लैट निर्माण कर उसे पूरी तरीके से सूसज्जित कर इसका पोजेशन शिकायतकर्ताओं को दे देना चाहिए था और यह कार्य उन्हें जुलाई, 2023 तक ही पूरा करना था।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद सभी दृष्टिकोण से सही है और उन्हें माँगा गया अनुतोष मिलना चाहिए। प्रस्तुत वाद प्रतिवादियों के विरूद्ध एकपक्षीय सफल रहा। प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाता है कि वो न्याय निर्णय के 3 माह के अंतर्गत प्रोजेक्ट का काम पूरा कर शिकायतकर्ताओं द्वारा बुक किये गये फ्लैट को एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार पूरी तरीके से तैयार कर इसका पोजेशन शिकायतकर्ताओं को सौंपे और इस फ्लैट का निबंधन शिकायतकर्ताओं के पक्ष में बकाया रूपये 15,00,000/– (पंद्रह लाख) मात्र की राशि प्राप्त कर करें। प्रतिवादियों को यह भी आदेश दिया जाता है कि

01.08.2023 की तिथि से पेमेंट की तिथि तक रूपये 5 प्रति Sq. ft. के दर से दण्ड की राशि का भी भुगतान शिकायतकर्ता को करें। चूँकि यह वाद एकपक्षीय था अतः शिकायतकर्ताओं को यह आदेश दिया जाता है कि न्याय निर्णय की छायाप्रति अपने खर्चे पर प्रतिवादियों को अनुपालन हेतु भेंजे।