

## झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 11 दिसम्बर, 2024

शिकायतवाद सं०- 53/2023

वादी:-

सुनील कुमार गुप्ता, पिता- रमेश चन्द्र गुप्ता

पता- कुण्ड मुहल्ला, कानी हाउस रोड़, डाल्टनगंज

-बनाम -

प्रतिवादी:-

मेसर्स निशित केशरी कंस्ट्रक्शन प्रा० लि०

ऑफिस पता- ओक फॉरेस्ट पुंदाग रोड़,

अरगोड़ा, राँची, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अश्विनी कुमार एवं श्री राहुल रंजन

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- जमील अख्तर

### निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता सुनील कुमार गुप्ता द्वारा प्रतिवादी कम्पनी Nisith Keshari Construction Pvt. Ltd. के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि प्रतिवादी एक Construction कम्पनी है जिन्होंने अरगोड़ा, कटहल मोड़, राँची में एक प्रोजेक्ट जिसका नाम Oak Elegance है, का निर्माण कर रहे थे। दिनांक- 15.12.2018 को शिकायतकर्ता ने इस प्रोजेक्ट Oak Elegance में प्लैट नं०- 11-D, बी- ब्लॉक अपनी पत्नी के नाम से बुक किया जिसका एरिया 1550



बीरेंद्र

Sq. ft. है। Consideration Amount रूपये 3150 प्रति Sq. ft. के दर से रूपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र होता है। दिनांक- 15.12.2018 को ही प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता की पत्नी के नाम से Allotment Letter जारी किया और रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र अग्रिम प्राप्त कर एक रसीद भी जारी किया। फ्लैट बुकिंग के वक्त प्रतिवादी कम्पनी ने यह आश्वासन दिया कि जल्द ही एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया जायेगा और उसके पश्चात् फ्लैट की कीमत शिकायतकर्ता से ली जायेगी परन्तु किसी तरह का कोई एग्रीमेंट फोर सेल प्रतिवादी द्वारा निष्पादित नहीं किया गया जबकि रूपये 17,00,000/- (सत्रह लाख) मात्र से ज्यादा की राशि वे प्राप्त कर चुके है। दिनांक- 10.04.2019 को प्रतिवादी के अनुरोध पर शिकायतकर्ता ने रूपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र उनके बैंक खाते में भेजा। दिनांक- 11.07.2019 को प्रतिवादी ने एक Request for disbursement letter शिकायतकर्ता को भेजा जिसमें बताया गया कि फ्लैट की कीमत रूपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र है और रूपये 6,14,156/- (छः लाख चौदह हजार एक सौ छप्पन) मात्र की माँग की गयी। दिनांक- 17.07.2019 को शिकायतकर्ता ने पुनः चेक के माध्यम से रूपये 3,61,575/- (तीन लाख इकसठ हजार पाँच सौ पचहत्तर) मात्र का भुगतान प्रतिवादी को किया। दिनांक- 08.06.2022 को पुनः शिकायतकर्ता ने रूपये 6,00,000/- (छः लाख) मात्र का भुगतान प्रतिवादी के खाते में RTGS के माध्यम से किया। दिनांक- 17.03.2023 को प्रतिवादी ने पुनः एक Request for disbursement letter शिकायतकर्ता को भेजा जिसमें रूपये 43,34,475/- (तैंतालीस लाख चौतीस हजार चार सौ पचहत्तर) मात्र की राशि की माँग की गयी और इस पत्र में फ्लैट की कीमत रूपये 60,80,000/- (साठ लाख अस्सी हजार) मात्र दिखाया गया। पत्र को प्राप्त करने के पश्चात् शिकायतकर्ता ने दो पत्र कूरियर के द्वारा प्रतिवादी को भेजा और यह जानकारी माँगा की कैसे रूपये 43,34,475/- (तैंतालीस लाख चौतीस हजार चार सौ पचहत्तर) मात्र बकाया है। दिनांक- 18.04.2023 को शिकायतकर्ता स्वयं प्रतिवादी के ऑफिस गये और विभिन्न तरह की जानकारियाँ माँगी और एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादन करने हेतु कहा। दिनांक- 18.04.2023 को पुनः शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को एक पत्र इस आशय का भेजा कि जल्द से जल्द एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया जाय। दिनांक- 08.05.2023 को शिकायतकर्ता ने तीसरा पत्र प्रतिवादी



को भेजा। दिनांक- 29.05.2023 को प्रतिवादी ने एक पत्र शिकायतकर्ता को इस आशय का भेजा कि उनके द्वारा सही समय पर प्लैट की कीमत का भुगतान नहीं किया गया है और इस कारण दिनांक- 15.12.2018 के बुकिंग को रद्द किया जाता है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी अनावश्यक रूप से शिकायतकर्ता को परेशान कर रहे हैं और बिना एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किये Consideration Amount का 10% से ज्यादा राशि वे प्राप्त कर चुके हैं, जो गलत है। यह भी कहा गया है कि बिना किसी कारण के प्लैट की कीमत रूपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र से बढ़ाकर रूपये 60,80,000/- (साठ लाख अस्सी हजार) मात्र कर दिया है और दिनांक- 29.05.2023 को बिना आधार के उन्होंने शिकायतकर्ता के बुकिंग को रद्द कर दिया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि दिनांक- 29.05.2023 को निर्गत उस पत्र को रद्द किया जाय जिसके तहत शिकायतकर्ता का बुकिंग रद्द किया गया है और प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि वह शिकायतकर्ता के साथ एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित करें और प्लैट का पोजेशन देते हुए उनके पक्ष में सेल डीड Execute करें। शिकायतपत्र के साथ Customer information letter, प्राप्ति रसीद, Request for disbursement letter आदि की छायाप्रति लगायी गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी को नोटिस जारी किया गया और प्रतिवादी कम्पनी के तरफ से इसके डायरेक्टर Nisith Kumar Keshari उपस्थित हुए और उन्होंने लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता का वाद पोषणीय नहीं है और परेशान करने के नियत से उनके विरुद्ध यह केस शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया है। इस बात को स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्ता ने द्वारा दिनांक- 15.12.2018 को एक प्लैट प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में बुक किया था और रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र अग्रिम राशि भी प्रदान किया था। यह भी स्वीकार किया गया है कि इसके अलावा शिकायतकर्ता ने रूपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र और रूपये 3,61,575/- (तीन लाख इकसठ हजार पाँच सौ पचहत्तर) मात्र का भुगतान किया है। यह भी कहा गया है कि माह- जुलाई, 2022 में शिकायतकर्ता प्रतिवादी के ऑफिस में आये और उन्होंने बताया कि वो समय पर पैसे का भुगतान करने में सक्षम नहीं है। तब प्रतिवादी ने उन्हें बुकिंग राशि वापस लेने आग्रह किया। दिनांक- 18.07.2022 को शिकायतकर्ता की सहमति से सेल

एग्रीमेंट तैयार किया गया जिसमें फ्लैट की कीमत रूपये 60,80,000/- (साठ लाख अस्सी हजार) मात्र दर्शायी गयी और शिकायतकर्ता से रूपये 43,34,475/- (तीतालीस लाख चौतीस हजार चार सौ पचहत्तर) मात्र शेष राशि की माँग की गयी। दिनांक- 29.05.2023 को प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता का फ्लैट बुकिंग रद्द कर दिया और उन्हें इस संबंध में सूचित भी कर दिया। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी को प्रोजेक्ट Oak Elegance झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित है और यह निबंधन उन्हें दिनांक- 18.02.2018 से लेकर दिनांक- 28.02.2023 तक मिला था। प्रोजेक्ट extension हेतु उनके द्वारा कोई आवेदन इस कारण दाखिल नहीं किया जा सका क्योंकि इस प्रोजेक्ट में कुछ अतिरिक्त भूमि शामिल की गयी है और प्रोजेक्ट के नक्शा को राँची नगर निगम से पुनः स्वीकृत करवाना है जो काम नहीं हो पाया है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता को installment की राशि जमा करने हेतु समुचित अवसर दिया गया परन्तु वे हमेशा default किये। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाये गये वाद को रद्द किया जाय।

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 उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना। अभिलेख पर उपस्थित सभी दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। अभिलेख अवलोकन से यह बात तो स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता ने अपनी पत्नी सुमन गुप्ता के नाम से प्रतिवादी के प्रोजेक्ट Oak Elegance में एक फ्लैट बुक किया था जिसका नं०- 11-D, बी-ब्लॉक है तथा जिसका एरिया 1550 Sq. ft. है और कुल Consideration Amount रूपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र है। फ्लैट बुकिंग के वक्त ही रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी/बिल्डर को दिया गया और प्रतिवादी/बिल्डर ने एक रसीद भी निर्गत किया। उसके पश्चात् दिनांक- 10.04.2019 को रूपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र की राशि दिनांक- 17.07.2019 को रूपये 3,61,575/- (तीन लाख इकसठ हजार पाँच सौ पचहत्तर) मात्र की राशि और दिनांक- 06.08.2022 को रूपये 6,00,000/- (छः लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी/बिल्डर को फ्लैट की

कीमत के एवज में दिया गया। प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा निर्गत पेमेंट रसीद की छायाप्रति अभिलेख पर है। अतः यह स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को फ्लैट की कीमत के एवज में रुपये 17,61,575/- (सत्रह लाख इकसठ हजार पाँच सौ पचहत्तर) मात्र की राशि दी जा चुकी है। प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा निर्गत की Customer information form की छायाप्रति अभिलेख पर उपस्थित है जो यह प्रमाणित करता है कि प्रतिवादी/बिल्डर ने उपरोक्त फ्लैट शिकायतकर्ता की पत्नी के नाम से बुक किया था। यह बात भी स्पष्ट है कि बुकिंग के वक्त फ्लैट की कीमत रुपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र थी। प्रतिवादी द्वारा निर्गत Request for disbursement दिनांक- 11.07.2019 के अवलोकन से भी यह बात प्रमाणित फ्लैट की कीमत रुपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र थी जिसे बाद में प्रतिवादी ने रुपये 60,80,000/- (साठ लाख अस्सी हजार) मात्र कर दिया। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 13(1) के अनुसार कोई भी प्रमोटर फ्लैट की कुल Consideration amount का 10% से ज्यादा राशि अग्रिम के रूप में allottee से प्राप्त नहीं करेगा और यह कार्य भी उसके द्वारा तब किया जायेगा जब वो लिखित एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित करता है। प्रस्तुत वाद में फ्लैट की कीमत रुपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र है और निश्चित रूप से कोई एग्रीमेंट फोर सेल उभय पक्षों के बीच अभी तक निष्पादित नहीं हुआ है जबकि रुपये 17,00,000/- (सत्रह लाख) मात्र से ज्यादा की राशि प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा शिकायतकर्ता से प्राप्त की जा चुकी है जो सरासर भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान का उल्लंघन है। बिना एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किये बार-बार allottee से फ्लैट की कीमत के एवज में पैसे की माँग करना भी सरासर गलत है। अगर एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हो गया होता और उसमें वर्णित schedule के अनुसार allottee के द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया जाता तो ऐसी परिस्थिति में बिल्डर को यह अधिकार होता है कि वे एग्रीमेंट फोर सेल रद्द करें परन्तु इसके पूर्व एक सूचना allottee को अवश्य दें लेकिन इस वाद न तो पूर्व में कोई सूचना दी गयी और न ही एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ और बिना किसी आधार के allotment रद्द कर दिया गया यह सरासर गलत है।



6. दिनांक- 20.11.2024 को प्रतिवादी द्वारा ड्राफ्ट एग्रीमेंट फोर सेल की प्रति दाखिल की गयी जिसपर प्रतिवादी कम्पनी के डायरेक्टर Nisith Keshari का हस्ताक्षर है। इस एग्रीमेंट फोर सेल पर शिकायतकर्ता या उसकी पत्नी का हस्ताक्षर नहीं है। इस एग्रीमेंट फोर सेल के अवलोकन से प्रतीत होता है कि इसमें फ्लैट की कीमत रुपये 60,80,000/- (साठ लाख अस्सी हजार) मात्र दर्शायी गयी है जो गलत है क्योंकि बुकिंग के वक्त इसकी कीमत रुपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र था।

7. प्रतिवादी का प्रोजेक्ट निश्चित रूप से झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित है परन्तु निबंधन 5 वर्षों के लिए दिया गया था जो दिनांक- 27.02.2023 तक ही वैध था। उसके पश्चात् इस निबंधन का extension प्रतिवादी द्वारा नहीं कराया गया है। लगभग 1 वर्ष 09 महीने पूर्व यह निबंधन समाप्त हो गया है और अभी तक इस निबंधन का extension प्रतिवादी द्वारा जो नहीं कराया है वह भी कानून का उल्लंघन है। प्रोजेक्ट निबंधन की वैधता समाप्त होने के 03 माह पूर्व ही उन्हें प्रोजेक्ट extension के कदम उठाया जाना चाहिए था परन्तु उनके द्वारा यह कार्य अभी तक नहीं किया गया है जो कानून का उल्लंघन है। बिना प्रोजेक्ट के निबंधन का extension कराये उनके द्वारा जो भवन निर्माण कराया जा रहा है उसके लिए उन्हें निश्चित रूप से दण्डित किया जायेगा।

8. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि प्रतिवादी द्वारा जो शिकायतकर्ता की पत्नी के नाम से फ्लैट बुक था उसका बुकिंग रद्द किया जाना गलत है और इस Cancellation of booking को किया जाता है। प्रतिवादी द्वारा फ्लैट की कीमत में जो वृद्धि कर दी गयी है वह भी सरासर गलत है। प्रतिवादी/बिल्डर को यह आदेश दिया जाता है कि वो इस निर्णय के 03 माह के अंतर्गत शिकायतकर्ता की पत्नी के साथ फ्लैट को लेकर एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित करें जिसमें फ्लैट की कीमत रुपये 56,82,875/- (छप्पन लाख बयासी हजार आठ सौ पचहत्तर) मात्र होगा। उसके पश्चात् schedule के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा राशि का भुगतान प्रतिवादी/बिल्डर को किया जायेगा और भवन निर्माण समाप्त होने के पश्चात् प्रतिवादी शिकायतकर्ता की पत्नी के नाम से इस फ्लैट का सेल डीड execute कर देंगे बशर्ते सारी राशि का भुगतान उक्त तिथि तक शिकायतकर्ता द्वारा कर दिया जायेगा। अगर प्रतिवादी ने इस फ्लैट का एग्रीमेंट किसी अन्य ग्राहक के साथ



कर लिया है तो ऐसी परिस्थिति में प्रतिवादी को आदेश दिया जाता है कि वो सम्पूर्ण रूपये 17,61,575/- (सत्रह लाख इकसठ हजार पाँच सौ पचहत्तर) मात्र की राशि का भुगतान शिकायतकर्ता को date of payment की तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक State Bank of India के highest marginal cost of landing rate से 2% ज्यादा के दर से भुगतान 03 महीने के अन्दर करें। अगर 03 महीने के अन्दर इस राशि का भुगतान नहीं किया जाता है तो ऐसी परिस्थिति में शिकायतकर्ता इस राशि पर अतिरिक्त 12% ब्याज पाने के हकदार है।



9. प्रतिवादी द्वारा बिना प्रोजेक्ट निबंधन का extension लिये विगत 21 महीने से निर्माण कार्य जो किया जा रहा है उसके लिए उन्हें दण्ड स्वरूप रूपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र रेषा फंड में जमा करना होगा। साथ-साथ उन्हें आदेश दिया जाता है कि इस निर्णय के 03 महीने के अन्दर वह अपने प्रोजेक्ट निबंधन का extension करा लें अन्यथा उनके विरुद्ध अन्य दण्डात्मक कार्रवाई भी की जायेगी।

10. इस तरह प्रस्तुत वाद ससंघर्ष शिकायतकर्ता के पक्ष में सफल रहा।