झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत .... बीरेंद्र भूषण

दिनांक– 08 मई, 2025

शिकायतवाद सं0– 34/2022

वादीः–

मयंक रूगंटा

पता– पुष्पांजली, बरियातु रोड़, राँची

–बनाम–

प्रतिवादीः–

1. मेसर्स नमन इन्फ्रा,
2. चन्द्र शेखर सिंह
3. मिथिलेश सिंह
4. उज्जवल सिंह राठौर

पता– A. 4A, विंध्यावासिनी कॉम्प्लेक्स,

सिधु कान्हु पार्क के विपरीत, हातमा, राँची

B. 205, साई पुष्पांजली, N-1ब्लॉक, साई सिटी, पुंदाग, राँची

वादी के तरफ से विद्धान अधिवक्ता– श्री सीतांशु शेखर एवं श्री सौरभ राज

प्रतिवादी के तरफ से विद्धान अधिवक्ता – श्री आशिष वी0के0 प्रियदर्शी एवं श्री कुणाल राणा

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता मयंक रूगंटा द्वारा प्रतिवादी मेसर्स नमन इन्फ्रा तथा इसके डायरेक्टर और पार्टनर चन्द्र शेखर सिंह, मिथिलेश सिंह और उज्जवल सिंह राठौर के विरूद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि शिकायतकर्ता एकमात्र Aggrieved allottee है। प्रतिवादी कम्पनी ने "नानक इन्क्लेव" नाम से ग्राम– श्वेता, थाना– माण्डू, जिला– रामगढ़ में एक प्रोजेक्ट बनाना शुरू किया। इस प्रोजेक्ट वाली जमीन के मालिक बलजीत सिंह बेदी, हरपाल सिंह और जसपाल सिंह है। शिकायतकर्ता को एक फ्लैट की आवश्यकता थी और दिनांक– 21.05.2012 को उन्होंने प्रतिवादी कम्पनी के साथ एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया जिसके तहत वे फ्लैट संख्या– 409 B, चौथा तल्ला लेने हेतु तैयार हुए। एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार दिनांक– 21.05.2012 के 03 वर्षो के अंदर प्रतिवादी कम्पनी को शिकायतकर्ता को उसका फ्लैट सौंपना था। शिकायतकर्ता ने एग्रीमेंट के अनुसार Consideration Amount रूपये 10,01,000/– (दस लाख एक हजार) मात्र के एवज में रूपये 08,37,000/– (आठ लाख सैंतीस हजार) मात्र प्रतिवादी को दें दिया परन्तु उन्हें आज तक फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है और न ही प्रतिवादी कम्पनी ने फ्लैट की रजिस्ट्री उनके पक्ष में की है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी कम्पनी को यह निर्देशित किया जाय कि वे उनके फ्लैट का पोजेशन उन्हें अविलम्ब सौंपें और इस फ्लैट का निबंधन उनके पक्ष में करें। शिकायतकर्ता ने मुआवज़े की भी माँग की है।

3. वाद ग्रहण करने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरूद्ध नोटिस निर्गत किया गया और वह न्यायालय में उपस्थित हुए और उनके द्वारा एक लिखित जवाब दाखिल किया गया जिसके अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है। इस बात को स्वीकार किया गया है कि उनके द्वारा एक Residential complex जिसका नाम "नानक इन्क्लेव" है ग्राम– श्वेता,

थाना– माण्डू, जिला– रामगढ़ में बनाया जा रहा है। प्रतिवादी सं0– 01 एक पार्टनरशिप फर्म है और प्रतिवादी सं0– 2, 3 और 4 इसके पार्टनर है। लिखित जवाब के अनुसार वर्ष 2016 में भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम अस्तित्व में आया और वर्ष 2017 में इस कानून से संबंधित नियमावली का निर्माण हुआ। बाद में भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2017 में कुछ Amendment किया गया जिसके तहत दिनांक– 05.04.2016 के पूर्व अगर किसी प्रोजेक्ट को Urban local body द्वारा या Development authority द्वारा स्वीकृत कर दिया गया है तो उसे Ongoing प्रोजेक्ट नहीं माना जायेगा तथा इसका निबंधन झारेरा में आवश्यक नहीं है और वैसी स्थिति में भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 Applicable नहीं होगा। प्रतिवादी कम्पनी ने वर्ष 2012 में ही Competent Authority से Approval लें लिया है। यह भी कहा गया है कि वर्ष 2018 में ही इस प्रोजेक्ट का प्रोजेक्ट B पूर्ण हो चुका है। इस प्रोजेक्ट का 90% कार्य पूरा होने के बाद शिकायतकर्ता और उनके प्रतिनिधि को फ्लैट रजिस्ट्री हेतु कहा गया परन्तु उन्होंने इसपर कोई ध्यान नहीं दिया। प्रतिवादी कम्पनी फ्लैट रजिस्ट्रेशन और फ्लैट का पोजेशन देने हेतु हमेशा तैयार है। लिखित जवाब में इस बात का भी जिक्र किया गया है कि इन प्रतिवादियों को जमीन मालिक प्रोजेक्ट वाले क्षेत्र में घुसने में बाधा डालते है और यह भी कारण है कि प्रोजेक्ट को पूरा करने में विलम्ब हो रहा है। प्रस्तुत वाद प्रतिवादी कम्पनी और उसके पार्टनर्स को परेशान करने हेतु लाया गया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत वाद को खारिज किया जाय।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

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

<u>निष्कर्ष</u>

5. अभिलेख का अवलोकन किया और उभय पक्षों द्वारा दाखिल दस्तावेज़ो का भी अवलोकन किया। अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि मामलें में उभय पक्षों के बीच समझौता कराने हेतु वाद को मध्यस्थता केन्द्र भेजा गया और दिनांक– 10.04.2023 के आदेश से यह विदित होता है कि मध्यस्थता सफल रहा। इस समझौता वार्ता के अनुसार प्रतिवादी द्वारा दिनांक– 30.06.2023 तक काम पूरा कर लेना था और प्रतिवादी कम्पनी ने इस आशय का एक Undertaking भी दिया। दिनांक– 22.08.2023 को प्रतिवादी चन्द्र शेखर सिंह द्वारा एक शपथ पत्र दाखिल किया गया जो अभिलेख पर है। इस शपथ पत्र में प्रतिवादी कम्पनी द्वारा कहा गया कि दिनांक– 26.10.2023 तक कार्य पूर्ण हो जायेगा। आदेश फलक के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता को फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला। दिनांक– 16.01.2024 को पुनः प्रतिवादी द्वारा इस आशय का आवेदन दिया गया कि वे दिनांक– 15.03.2024 तक अपार्टमेंट का पूरा काम कर लेंगे और शिकायतकर्ता को उनके फ्लैट का पोजेशन दे देंगे परन्तु पुनः पोजेशन नहीं दिया गया। दिनांक– 27.08.2024 को पुनः प्रतिवादी द्वारा इस आशय का आवेदन दिया गया कि वे शिकायतकर्ता के पक्ष में निबंधित सेल डीड करने के पश्चात् बकाया कार्य को 45 दिनों के अन्दर पूरा कर देंगे। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि शिकायतकर्ता इस बात से सहमत नहीं है। दिनांक– 19.09.2024 को प्राधिकार ने शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया कि वे फ्लैट निबंधन के संबंध में एक शपथ पत्र दाखिल करें और दिनांक– 14.11.2024 को यह शपथ पत्र दाखिल किया गया। इस शपथ पत्र में शिकायतकर्ता ने इस बात को कहा है कि जिस प्रोजेक्ट में

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

उन्होंने फ्लैट लिया है उसमें लिफ्ट, ट्रांसफर्मर और जेनरेटर का काम बाकी है और अगर प्रतिवादीगण 30 दिनों के अन्दर यह सारा कार्य पूरा कर लेते है तो वह फ्लैट निबंधन कराने हेतु तैयार है परन्तु 30 दिनों के अन्दर प्रतिवादी द्वारा पूरा कार्य नहीं कराया गया। इसके पश्चात् उभय पक्षों को सुनने के बाद अभिलेख को निर्णय हेतु निर्धारित कर दिया गया। शिकायतकर्ता के तरफ से लिखित बहस भी दाखिल किया गया है जो अभिलेख पर है।

6. शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि बिना किसी कारण के जानबूझ कर प्रतिवादी कम्पनी द्वारा शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया जा रहा है जबकि उनके द्वारा फ्लैट की पूरी कीमत रूपये 10,01,000/– (दस लाख एक हजार) मात्र में से रूपये 08,37,000/– (आठ लाख सैंतीस हजार) मात्र प्रतिवादी को भुगतान किया जा चुका है। उनका यह भी कथन है कि एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक– 21.05.2012 के अनुसार 3 वर्ष के अन्दर ही उन्हें फ्लैट का पोजेशन मिलना था परन्तु प्रतिवादी ने आज तक उन्हें फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया है। उनका यह भी कथन है कि भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के धारा 89 के अनुसार भू–सम्पदा कानून का दूसरे कानून पर Overriding effect होगा। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन है कि प्रतिवादी ने अभी तक अपने प्रोजेक्ट का काम पूरा नहीं किया है और आज तक उन्होनें अपने प्रोजेक्ट का भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधन भी नहीं कराया है। विद्वान अधिवक्ता ने विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा Newtech Promoters and Developers वाले केस में पारित निर्णय का भी हवाला दिया है और

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

कहा है कि प्रस्तुत वाद पूर्णतयाः पोषणीय है और प्रतिवादियों के Conduct से यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि वे केवल मामलें को लम्बा खीचना चाहते है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि शपथ पत्र के शर्तो को पूरा नहीं करने के कारण प्रतिवादियों को दण्डित भी किया जाय।

7. प्रतिवादी के अधिवक्ता इस बात को पुनः दोहराते है कि प्रस्तुत वाद भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत नहीं आयेगा क्योंकि उनका प्रोजेक्ट बहुत पुराना है। उनका यह भी कथन है कि फ्लैट रजिस्ट्री के पश्चात् वे प्रोजेक्ट का बकाया कार्य करा देंगे और जानबूझ के शिकायतकर्ता अपना फ्लैट लेने को तैयार नहीं है। अतः उनका कथन है कि प्रस्तुत वाद को खारिज किया जाय।

8. पुनः अभिलेख का अवलोकन किया। पूर्व में ही मैंने इस बात का जिक्र किया है कि आदेश फलकों में क्या–क्या बातें अंकित है और कौन–कौन से शपथ पत्र अभिलेख पर लाये गये है। पहला शपथ पत्र जो दिनांक– 14.12.2023 को जारी किया गया है और न्यायालय में दिनांक– 16.01.2024 को दाखिल किया गया है इसके अनुसार दिनांक– 15.03.2023 तक प्रतिवादी फ्लैट का पोजेशन बकाया कार्यो को करने के पश्चात् शिकायतकर्ता को दें देंगे परन्तु समय अवधि बीत जाने के बावजूद भी यह काम उनके द्वारा नहीं किया गया। पुनः दिनांक– 27.08.2024 को इस आशय का आवेदन प्रतिवादी द्वारा दिया गया कि फ्लैट रजिस्ट्री करा लेने के 45 दिनों के बाद वे प्रोजेक्ट का बकाया कार्य पूरा कर देंगे। मेरे समझ में यह बात नहीं आती है कि बकाया कार्य पूर्ण होने के पश्चात् ही कोई भी व्यक्ति या कोई भी Allottee फ्लैट का पोजेशन लेता है और इसके पश्चात्

फ्लैट का निबंधन कराता है। प्रतिवादी का यह शर्त बड़ा बेतुका जान पड़ता है कि पहले फ्लैट की रजिस्ट्री हो तब वह बकाया कार्य को करेंगे। अभिलेख पर शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल शपथ पत्र भी उपलब्ध है जिसके अनुसार उनका कथन है कि अगर अपार्टमेंट का बकाया कार्य प्रतिवादी द्वारा कर दिया जाता है तो वह कार्य सम्पन्न होने के 30 दिनों के अन्दर फ्लैट की रजिस्ट्री करा लेंगे। मुझे यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादी जानबूझ कर शिकायतकर्ता को फ्लैट का पोजेशन नहीं दे रहे है और फ्लैट का निबंधन उनके पक्ष में नहीं कर रहे है। मध्यस्थता केन्द्र में जो निर्णय हुआ था उसका भी प्रतिवादियों ने अनादर किया है। प्रतिवादी के अधिवक्ता का यह तर्क पोषणीय नहीं है कि चूँकि Urban local body द्वारा उनका प्लान वर्ष 2012 में स्वीकृत हो चुका है। अतः प्रस्तुत वाद भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत नहीं आता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक– 11.11.2021 **{M/s Newtech promoters and Developers Pvt. Ltd. Versus State of U.P. & Ors (Civil Appeal No. 6745-6749 of 2021)}** में इस बात का जिक्र किया है कि भू–सम्पदा काननू Retrospective और Retroactive है। प्रोजेक्ट कब शुरू हुआ है यह मायने नहीं रखता है। मायने यह रखता है कि यह Ongoing प्रोजेक्ट है या नहीं। चूँकि प्रोजेक्ट का कार्य अभी तक सम्पन्न नहीं हुआ है। इसका मतलब है कि यह प्रोजेक्ट अभी Ongoing है। प्रतिवादियों ने Completion Certificate या Occupancy Certificate न्यायालय में दाखिल नहीं किया है। अगर प्रोजेक्ट भू–सम्पदा कानून आने के पूर्व पूरा हो जाता तो वैसी परिस्थिति में भी उपरोक्त वर्णित Judgement के अनुसार Aggrieved allottee को यह अधिकार है कि वह भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार का

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

दरवाजा अपने शिकायतों के निवारण हेतु खटखटा सकता है। मेरे विचार से निश्चित रूप से प्रस्तुत वाद भू–सम्पदा कानून के तहत आता है और शिकायतकर्ता ने अपने शिकायतों के निवारण हेतु सही फोरम का चुनाव किया है। कही इस बात से इंकार नहीं किया गया है कि फ्लैट की पूरी कीमत अर्थात् रूपये 10,01,000/– (दस लाख एक हजार) मात्र में से रूपये 08,37,000/– (आठ लाख सैंतीस हजार) मात्र प्रतिवादियों को मिल चुका है। शेष राशि शिकायतकर्ता देने हेतु तैयार है। इस संबंध में शिकायतकर्ता के द्वार विभिन्न तिथियों को निर्गत मनी रसीद भी दाखिल किया गया है। अंतिम मनी रसीद दिनांक– 11.03.2017 का है जिसके द्वारा रूपये 18,000/– (अठारह हजार) मात्र का भुगतान प्रतिवादियों को इस फ्लैट के एवज में किया गया था। मेरे विचार से शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद में दम है और यह वाद स्वीकृत होना चाहिए।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

9. निश्चित रूप से प्रतिवादी का प्रोजेक्ट Ongoing प्रोजेक्ट है और निबंधन शाखा से जानकारी लेने के पश्चात् यह सूचना मिली कि इस प्रोजेक्ट का निबंधन प्रतिवादियों ने भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में नहीं कराया है। उन्हें यह निर्देश दिया जाता है कि वे अपने प्रोजेक्ट का निबंधन इस न्याय निर्णय के 02 माह के अंतर्गत भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में करावें और प्रोजेक्ट निबंधन नहीं कराने के एवज में भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के धारा 59(1) के तहत उनपर रूपये 10,00,000/– (दस लाख) मात्र का जुर्माना भी लगाया जा सकता है परन्तु चूँकि वाद संख्या– 31/2022 जो इसी प्रतिवादीगण के विरूद्ध है, में रूपये 10,00,000/– (दस लाख) मात्र का जुर्माना लगाया जा चुका है। अतः यह राशि उनसे प्रस्तुत वाद में नहीं लिया जायेगा। अगर वो इस न्याय निर्णय

के 02 माह के अंतर्गत अपने प्रोजेक्ट का निबंधन नहीं कराते है तो पुनः उनपर भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के धारा 59 (2) के तहत जुर्माना लगाया जा सकता है।

10. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया यह वाद स्वीकार किया जाता है और प्रतिवादियों को निर्देश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय के 01 माह के अंतर्गत अपने प्रोजेक्ट में जो कार्य बाकी है तथा शिकायतकर्ता के फ्लैट में जो कार्य बाकी है उसे पूरा कर इस फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को दें। अगर 01 माह के अंतर्गत यह कार्य उनके द्वारा नहीं किया जाता है तो शिकायतकर्ता उनके द्वारा दी गयी राशि रूपये 8,37,000/– (आठ लाख सैंतीस हजार) मात्र उनके द्वारा किये गये भुगतान की तिथि से refund की तिथि तक स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के Highest MCLR रेट से 2% ज्यादा ब्याज सहित पाने के हकदार होंगे। अगर फ्लैट का पोजेशन या इस राशि का भुगतान उनके द्वारा नहीं किया जाता है तो शिकायतकर्ता को यह अधिकार होगा कि वह इस निर्णय के कार्यांवयन हेतु भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार में पुनः आवेदन दे सकते है। इसके अलावा शिकायतकर्ता द्वारा दिये गये राशि पर वर्षों बैठने और इसका उपभोग करने के कारण शिकायतकर्ता मुआवजे के भी हकदार है। प्रतिवादी को आदेश दिया जाता है कि वह शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान किये गये राशि पर लम्बे अवधि तक बैठने के कारण मुआवजे के रूप में उसे रूपये 3,00,000/– (तीन लाख) मात्र मात्र भुगतान करें।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

11. प्रस्तुत वाद ससंघर्ष सफल रहा। प्रस्तुत वाद में चूँकि Litigation Cost नहीं माँगा गया है। अतः मैं किसी तरह का कोई Litigation Cost शिकायतकर्ता को नहीं दे रहा हूँ।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority
★ Ranchi ★