झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत .... बीरेंद्र भूषण

दिनांक– 19 दिसम्बर, 2024

शिकायतवाद सं0– 12/2022

वादीः-

राहुल कुमार, पिता– श्री शिव भगवान गुप्ता,

पता– अनिकेत वाटिका श्रीनिकेतन अपार्टमेंट,

फ्लैट नं0– 206, 2nd फ्लोर,

लोअर बर्दमान कम्पाउण्ड, धोबी घाट,

थाना + पोस्ट– लालपुर, राँची

-बनाम -

प्रतिवादीः–

अजय चन्द्र सिन्हा, पिता– स्व0 रामेश्वरी चरण,

पता– सुखदेव नगर, पोस्ट– हेहल,

थाना– सुखदेव नगर, राँची, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता– श्री अभय कुमार सिन्हा

प्रतिवादी के तरफ से – स्वयं

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता राहुल कुमार के द्वारा प्रतिवादी अजय चन्द्र सिन्हा के विरूद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि उन्होंने अनिकेत वाटिका, श्री निकेतन अपार्टमेंट में एक फ्लैट जिसका नं0– 206, 2nd floor है, खरीदा था। दिनांक– 03.11.2013 को उन्हें फ्लैट का पोजेशन दे दिया गया और इस फ्लैट की कीमत रूपये 26,21,000/– (छब्बीस लाख इक्कीस हजार) मात्र थी। पूरी रकम की अदायगी शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को किया गया परन्तु प्रतिवादी द्वारा अपार्टमेंट में लिफ्ट, जेनरेटर आदि नहीं लगाया गया है। अन्य समस्याएँ भी इस अपार्टमेंट में है। यह भी आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी द्वारा फ्लैट का सेल डीड भी उनके पक्ष में नहीं किया गया तब उन्होंने नगर निगम में वाद दाखिल किया और तब जाकर उनके पक्ष में फ्लैट की रजिस्ट्री हुई। अतः यह आग्रह किया गया है कि उन्हें जो परेशानी हुई है उसके लिए उन्हें रूपये 50,00,000/– (पचास हजार) मात्र मुआवजा दिया जाय और प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय कि वो जो कमियाँ अपार्टमेंट में है, उसे दूर करें।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

3. वाद दाखिल होने के पश्चात् प्रतिवादी को नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता का केस पोषणीय नहीं है और वर्ष 2013 में ही उन्हें फ्लैट का पोजेशन दे दिया गया है। यह स्वीकार किया गया है कि अपार्टमेंट में लिफ्ट और जेनरेटर नहीं लगाया गया है और यह बताया गया कि शिकायतकर्ता खुद फ्लैट का पोजेशन लेने के लिए बहुत हड़बड़ी में थे इस कारण यह काम नहीं हो पाया। लिफ्ट का चैनल तथा और सामान अपार्टमेंट के कैम्पस में पड़ा हुआ है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी की पत्नी की बीमारी के कारण वे बहुत ज्यादा ध्यान नहीं दे पाये और इन कार्यों में विलम्ब हुआ। यह भी शिकायत की गयी है कि जब वे दिनांक– 07.02.2022 को अपने आदमी के साथ लिफ्ट प्रतिस्थापित करने हेतु कैम्पस में गये तो उनके साथ दुर्व्यवहार किया गया। जहाँ तक मुआवजें का प्रश्न है शिकायतकर्ता ने कोई भी ऐसा आधार नहीं बनाया है जिससे साबित हो कि वे

मुआवजें के हकदार है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत वाद को ससंघर्ष निरस्त किया जाय।

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया। अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रस्तुत वाद मध्यस्थता केन्द्र में मध्यस्थता हेतु भेजा गया था परन्तु मध्यस्थता असफल रहा। प्रस्तुत वाद के अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि इस वाद में विगत कई तिथियों से वादी अनुपस्थित है। सूचना देने के पश्चात् भी वे न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए। प्रस्तुत केस रिकॉर्ड के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अपार्टमेंट में प्रतिवादी द्वारा जेनरेटर और लिफ्ट लगा दिया गया है तथा अन्य जो कमियाँ थी उसे भी दूर कर दिया गया है। इस संबंध में प्रतिवादी ने विभिन्न तिथियों को आवेदन देकर न्यायालय को बताया कि उनके द्वारा इन कार्यों को किया जा रहा है और अंततः यह कार्य हो गया है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता की जो मुख्य समस्या थी उसका निदान प्रतिवादी द्वारा कर दिया गया है। अपार्टमेंट में लिफ्ट और जेनरेटर की सुविधा प्रदान कर दी गयी है। यह सत्य है कि शिकायतकर्ता को वर्ष 2013 में ही फ्लैट का पोजेशन मिला था परन्तु प्रतिवादी द्वारा रजिस्ट्री नहीं की गयी और तब शिकायतकर्ता ने राँची नगर निगम में केस दाखिल किया और नगर निगम ने उनके फ्लैट का रजिस्ट्री उनके पक्ष में कराया परन्तु शिकायतकर्ता की अन्य जो शिकायत है वो शिकायतें प्रतिवादी द्वारा दूर कर दी गयी है। जहाँतक मुआवजे का प्रश्न है शिकायतकर्ता ने कोई ठोस आधार नहीं बताया जिससे पता चले कि वे मुआवजा

पाने के हकदार है। वैसे भी अगर वो मुआवजा चाहते है तो अधिनिर्णयन पदाधिकारी के न्यायालय में वाद दाखिल कर मुआवजा माँग सकते है।

7. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता की सारी समस्याएँ दूर हो गयी है। अतः यह वाद खारिज किया जाता है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★