

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 12 दिसम्बर, 2024

शिकायतवाद सं०- 21/2022

वादी:-

दिनेश प्रसाद, पिता- स्व० बी० के० साहू,  
पता- सानिया निकेतन, दिव्यायान तालाब के विपरीत,  
गणपति विहार कॉलोनी, मोराबादी, पोस्ट- मोरबादी,  
थाना- बरियातू, जिला- राँची  
नोटिस का पता- स्वरूप कुमार सिन्हा, अधिवक्ता,  
शहदेव नगर, पिस्का मोड़, रातु रोड़, पोस्ट- हेहल,  
थाना- पंडरा ओ० पी०, राँची

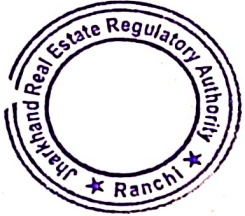
-बनाम -

प्रतिवादी:-

1. मेसर्स शांतिप्रिया कंस्ट्रक्शन प्रा० लि०,  
ऑफिस पता- B-III, मेट्रो मार्केट, कचहरी रोड़, राँची,  
पोस्ट- जी० पी० ओ०, थाना- कोतवाली, राँची
2. बीरेन्द्र नारायण, पिता- श्री इंद्रदेव सिंह,  
डायरेक्टर- मेसर्स शांतिप्रिया कंस्ट्रक्शन प्रा० लि०,  
पता- शांति कुटीर, गुलमोहर पार्क रोड़, लोअर बर्दवान  
कम्पाउंड, पोस्ट & थाना- लालपुर, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री राकेश कुमार सिन्हा एवं श्री स्वरूप कुमार सिन्हा

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री बीरेन्द्र प्रताप एवं श्री विवेक कुमार आर्या



बीरेंद्र

## निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता दिनेश प्रसाद द्वारा प्रतिवादी M/s Shantipriya Construction Pvt. Ltd. तथा इसके डायरेक्टर श्री बीरेन्द्र नारायण के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि जनवरी, 2012 में प्रतिवादी कम्पनी Shantipriya Construction Pvt. Ltd. की तरफ से एक पब्लिक ऑफर इस आशय का आया कि उनके द्वारा "अश्विनी दरबार" नामक प्रोजेक्ट का निर्माण किया जा रहा है और जिसमें आवसीय तथा व्यवसायिक फ्लैट पहले और दूसरे तल्ले पर बिक्री हेतु उपलब्ध है। यह "अश्विनी दरबार" ग्राम-चड़री, सारदा बाबू स्ट्रीट, थाना- कोतवाली, जिला- राँची में अवस्थित है। शिकायतकर्ता एक फ्लैट के लिए इच्छुक थे और वे प्रतिवादी सं०- 2 से इस संबंध में मिले और फ्लैट नं०- 400 B चौथा तल्ला खरीदने को राजी हुए जिसका एरिया 1650 Sq. Ft. था। फ्लैट की कीमत रुपये 34,00,000/- (चौतीस लाख) मात्र थी जिसमें पार्किंग, बिजली चार्जज आदि शामिल था। प्रतिवादियों को फ्लैट का निर्माण एग्रीमेंट के तिथि से 03 वर्ष के अन्दर करना था। शिकायतकर्ता ने रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र की अग्रिम राशि प्रतिवादियों को दिनांक- 10.01.2012 से दिनांक- 08.05.2014 के बीच चेक द्वारा भुगतान किया और तत्पश्चात दिनांक- 25.08.2014 को एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ता फ्लैट सं०- 400 B 1650 Sq. ft. खरीदने को राजी हुए। शिकायतकर्ता ने बैंक लोन के लिए आवेदन दिया और रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र बैंक लोन भी स्वीकृत हुआ जिसका भुगतान प्रतिवादी कम्पनी को कर दिया गया। शिकायतकर्ता प्रतिवादी कम्पनी के केयर टेकर शम्भू नाथ तिवारी से कई एक बार मिले और सेल डीड निष्पादित करने हेतु आग्रह किये परन्तु इसका कोई निष्कर्ष नहीं निकला। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को भवन के सामने एक 10 फीट ऊँचा दीवाल के विषय में पूछा तो प्रतिवादी सं०- 02 ने उनसे बताया कि यह दीवाल उन्हीं के जमीन पर स्थित है और निर्माण कार्य में कोई बाधा न हो इसलिए इसे हटाया नहीं गया है लेकिन जैसे ही तीसरे तल्ले का निर्माण कार्य पूरा होता है इसे हटा दिया जायेगा। यह दीवाल अभी भी वहाँ अवस्थित है और बाद में शिकायतकर्ता को यह पता चला कि यह दीवाल किसी दूसरे व्यक्ति का है। इस निर्माण के कारण इस प्रोजेक्ट के अन्दर कार ले जाना मुश्किल है। इस प्रोजेक्ट में अभी तक जेनरेटर नहीं लगाया गया है, लिफ्ट चालू



नहीं है और प्रोजेक्ट का विभिन्न कार्य अभी बाकी है। प्रतिवादी द्वारा गैर कानूनी तरीके से दूसरे तल्ले पर कुछ दुकानों का निर्माण कर दिया गया है जिसे हटाया जाना भी आवश्यक है। अपार्टमेंट का निर्माण 5-6 वर्ष पूर्व ही किया जाना था परन्तु अभी तक निर्माण कार्य पूरा नहीं हुआ है। शिकायतकर्ता हाउसिंग लोन का ब्याज भी अदा कर रहे हैं जबकि उन्हें उनके द्वारा खरीदी जाने वाली सम्पत्ति अभी तक नहीं मिली है। दिनांक- 27.11.2021 को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को वकालतन नोटिस इस आशय का भेजा कि उनके शिकायतों को दूर किया जाय और उनके द्वारा खरीदे जाने वाला फ्लैट उन्हें दिया जाय परन्तु इसका कोई जवाब नहीं मिला। वकालतन नोटिस में रुपये 15,00,000/- (पंद्रह लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग की गयी है। अतः यह आग्रह किया गया है कि पूरे भवन की जाँच करवा कर Sanction Building Map, Project Specification और एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 11.02.2014 के विभिन्न उपबंधों के अनुपालन हेतु आदेश दिया जाय और प्रतिवादियों को यह निर्देशित किया जाय कि Balance Consideration Amount प्राप्त कर शिकायतकर्ता के पक्ष में उसके फ्लैट की रजिस्ट्री करें और शिकायतकर्ता को जो आर्थिक एवं मानसिक क्षति हुई है उसके लिए मुआवजा दिया जाय।

जाय



3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के उपस्थिति हेतु नोटिस जारी किया गया और नोटिस के आलोक में प्रतिवादीगण उपस्थित हुए और उन्होंने अपना जवाब दिनांक- 16.02.2023 को दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और Malafide Intension से यह वाद उनके द्वारा लाया गया है। उभय पक्षों के बीच फ्लैट के एवज में जो एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ इस बात को स्वीकार किया गया है। लिखित जवाब में यह बताया गया है कि शिकायतकर्ता ने अभी तक पूरे Consideration Amount का भुगतान नहीं किया है और बिना पूरा Consideration Amount प्राप्त किये फ्लैट रजिस्ट्री संभव नहीं है। लिखित जवाब में इस बात को न ही स्वीकार किया गया है और न ही इंकार किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा फ्लैट के एवज में रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र अग्रिम राशि प्रतिवादियों को दी गयी और रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र बैंक लोन की राशि भी प्रतिवादियों द्वारा प्राप्त की गयी है। लिखित जवाब में यह भी वर्णित है कि प्रोजेक्ट का काम पूरा हो गया है और कुछ परिवार वहाँ रह भी रहा है और व्यवसायिक गतिविधियाँ भी वहाँ हो रही हैं। यह भी कहा गया है कि भवन के सामने जो मकान है उसके कारण प्रोजेक्ट ढका हुआ नहीं है। यह निर्माण बहुत

पुराना है और टुटने की कगार पर है और इसे हटाने के लिए प्रतिवादियों ने राँची नगर निगम में दिनांक- 15.03.2014 और दिनांक- 20.12.2016 को आवेदन भी दिया है। इस बात को स्वीकार किया गया है कि प्रोजेक्ट के प्रवेश द्वार का Encroachment एक महिला द्वारा कर लिया गया है और इस dispute को सुलझाने का प्रयास किया जा रहा है। यह भी कहा गया है कि बिल्डिंग प्लान के अनुसार भवन का निर्माण किया गया है और किसी तरह का कोई गैर कानूनी निर्माण वहाँ नहीं किया गया है। इस बात को भी नकारा गया है कि प्रतिवादियों ने विभिन्न खरीदारों से पूरा पैसा लेकर उन्हें भवन का पोजेशन नहीं दिया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद को संघर्ष पर खारिज किया जाय।

4. केस दाखिल होने के पश्चात् और प्रतिवादियों की उपस्थिति के पश्चात् मामलों को मध्यस्थता केन्द्र में सुलह सपाटा हेतु भेजा गया परन्तु मध्यस्थता असफल रहा।

5. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता माँगे गये अनुतोषों को पाने के हकदार हैं या नहीं।

### निष्कर्ष

6. अभिलेख का अवलोकन किया। उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना। उभय पक्षों द्वारा दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। इस वाद में सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट की वस्तुस्थिति जानने हेतु प्राधिकार द्वारा अपने कनीय अभियंता संतोष कुमार महतो को उस स्थान पर भेजा गया जहाँ भवन का निर्माण किया जा रहा है। दिनांक- 19.06.2023 को कनीय अभियंता संतोष कुमार महतो ने कुछ फोटोग्राफ के साथ अपना जाँच प्रतिवेदन जमा किया जो अभिलेख पर है। इस जाँच प्रतिवेदन के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रोजेक्ट में बहुत सारे कार्य नहीं किये गये हैं और अपार्टमेंट के आगे एक खपरेल झोपड़ी भी बना हुआ है। अपार्टमेंट की ओर जाने वाली बाएँ साईड के सेट बैक में प्रवेश दिया गया है जिसकी चौड़ाई 10 फीट 6 इंच से 10 फीट 9 इंच पाया गया और बेसमेंट की ओर प्रवेश/निकासी की चौड़ाई 12 फीट है। ट्रांसफर्मर और जेनरेटर लगाया गया है परन्तु जेनरेटर चालू नहीं पाया गया। अपार्टमेंट में लिफ्ट भी चालू स्थिति में नहीं है। इस रिपोर्ट के दाखिल होने के पश्चात् प्रतिवादियों के तरफ से दिनांक- 18.09.2022 को एक शपथ पत्र दाखिल किया गया जिसमें कहा गया



कि फ्लैट और अपार्टमेंट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है और अपार्टमेंट के सामने श्रीमती पूनम देवी और उनका परिवार अवैध निर्माण कर जो झोपड़ी बनाकर उसमें रहते हैं इस संबंध में वे पूनम देवी से बातचीत किये और उभय पक्षों के बीच एक समझौता हुआ और प्रतिवादी ने दूसरे जगह जमीन उपलब्ध कराकर उनके आवास का निर्माण करवाने पर सहमत हुए। निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् पूनम देवी वहाँ स्थानांतरित हो जाएगी और उनके हटने के पश्चात् प्रवेश और निकासी मार्ग साफ कर दिया जायेगा। पुनः दिनांक- 19.02.2024 को एक अन्य शपथ पत्र प्रतिवादियों द्वारा दाखिल किया गया जिसमें बताया गया कि दिनांक- 25.02.2024 तक श्रीमती पूनम देवी नये भवन में चली जायेगी। दिनांक- 19.07.2024 को पुनः एक शपथ पत्र दाखिल किया गया जिसमें यह बताया गया कि फ्लैट और अपार्टमेंट का निर्माण पूर्ण हो चुका है और अपार्टमेंट के सामने और अन्दर के हिस्से में कुछ कार्य दुबारा कराया जा रहा है। जुलाई के अंत तक सम्पूर्ण कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा और दिनांक- 01.08.2024 को बिल्डिंग सोसाइटी को सौंप दी जायेगी। प्रतिवादी द्वारा जो भवन निर्माण किया गया उससे संबंधित कई फोटोग्राफ दाखिल किया गया। साथ-साथ अपार्टमेंट का कार्य जो पूर्ण हो गया है लिफ्ट जो चालू स्थिति में है और लोग मकान में गृह प्रवेश कर रह रहे हैं इससे संबंधित भी बहुत सारे फोटोग्राफ दाखिल किये गये हैं।



7. अभिलेख के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि दिनांक- 25.08.2014 को शिकायतकर्ता और प्रतिवादियों के बीच एक Memorandum of Agreement निष्पादित किया गया जिसके तहत रुपये 34,00,000/- (चौतीस लाख) मात्र की कीमत पर शिकायतकर्ता प्रतिवादी कम्पनी से फ्लैट नं०- 400 B, चौथा तल्ला जिसका एरिया 1650 Sq. Ft. है, खरीदने को राजी हुए और इस एग्रीमेंट के निष्पादन के पूर्व शिकायतकर्ता ने विभिन्न तिथियों को चेक के माध्यम से प्रतिवादियों को रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र अग्रिम दिया। शिकायतकर्ता का यह केस है कि उन्होंने फ्लैट खरीदने हेतु बैंक से हाउसिंग लोन लिया और बैंक द्वारा रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र की राशि प्रतिवादी कम्पनी को दिया गया। बैंक लोन से संबंधित कोई भी कागजात अभिलेख पर उपस्थित नहीं है और न ही शिकायतपत्र में और न ही वकालतन नोटिस दिनांक- 27.11.2021 में इस बात का जिक्र है कि किस तिथि को शिकायतकर्ता द्वारा किस बैंक से हाउसिंग लोन लिया गया और इस लोन के एवज में उनके द्वारा बैंक को कितना मूलधन और कितना ब्याज का भुगतान किया गया परन्तु लिखित जवाब के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादियों ने इस बात का उल्लेख अपने

जवाब में नहीं किया है कि उन्हें हाउसिंग लोन का पैसा उन्हें नहीं प्राप्त हुआ है केवल इस बात का जिक्र है कि शिकायतकर्ता ने उन्हें फ्लैट के कीमत का पूरा भुगतान नहीं किया है। यह स्पष्ट है कि फ्लैट की कीमत रुपये 34,00,000/- (चौतीस लाख) मात्र तय की गयी है और निश्चित रूप से रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र का भुगतान शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादन के पूर्व किया जा चुका है। अगर यह मान लिया जाय कि प्रतिवादी को हाउसिंग लोन का रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र प्राप्त हो गया है तो वैसी परिस्थिति में रुपये 34,00,000/- (चौतीस लाख) मात्र के एवज में प्रतिवादी को रुपये 32,00,000/- (बत्तीस लाख) मात्र प्राप्त हो गया है और केवल रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र शेष है।

8. अभिलेख के अवलोकन से और खासकर प्रतिवादी द्वारा दाखिल शपथ पत्र और फोटोग्राफ की प्रति से यह स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट के प्रवेश स्थल पर जो अवैध निर्माण था उसे हटा दिया गया है। बाउंडरी वॉल तैयार कर दिया गया है। फ्लोर का काम भी पूरा हो गया है। लिफ्ट भी चालू कर दिया गया है। इस केस के सुनवाई के दौरान प्राधिकार के निर्देश पर प्रतिवादी द्वारा बहुत सारे कार्य करा दिये गये हैं और यह स्पष्ट है कि अब इस प्रोजेक्ट में लोग गृह प्रवेश भी कर चुके हैं। केवल Firefighting System का अभाव है। जहाँ तक फ्लैट की कीमत की अदायगी का प्रश्न है इस बात से इंकार नहीं किया गया है कि शिकायतकर्ता ने रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र की अग्रिम और रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र बैंक लोन की राशि प्रतिवादियों द्वारा प्राप्त है। एग्रीमेंट फोर सेल के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी ने एग्रीमेंट फोर सेल के निष्पादन के पूर्व ही रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र की अग्रिम की राशि प्राप्त कर ली थी। जहाँ तक बैंक लोन का प्रश्न है शिकायतकर्ता द्वारा बैंक लोन स्वीकृति या इसके भुगतान संबंधी कोई भी दस्तावेज अभिलेख पर नहीं लाया गया है फिर भी चूँकि प्रतिवादी इस बात से इंकार नहीं किये हैं कि उन्हें बैंक लोन की राशि नहीं मिली है तो यह माना जा सकता है कि यह राशि उन्हें प्राप्त हो गया है। अतः यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि केवल रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता द्वारा फ्लैट खरीदने के एवज में प्रतिवादी को दिया जाना शेष है। बिना बकाया राशि लिये प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को फ्लैट का पोजेशन और रजिस्ट्रेशन का सवाल ही पैदा नहीं उठता। जहाँ तक प्रतिवादी के विरुद्ध यह आरोप है कि उन्होंने गैर-कानूनी तरीकें से दूसरे तल्ले पर कुछ दुकानों का निर्माण किया है। इस संबंध में कोई भी साक्ष्य शिकायतकर्ता द्वारा



प्रस्तुत नहीं किया गया है और स्पष्टतया प्रतिवादी ने इस आरोप का खण्डन किया है।

9. उपरोक्त परिस्थिति में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि वाद के सुनवाई के दौरान प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता के विभिन्न समस्याओं का निराकरण कर दिया गया है। सबसे बड़ा कार्य प्रतिवादी ने यह किया है कि एक महिला जो गलत तरीके से अपार्टमेंट के प्रवेश द्वार पर रह रही थी उसे दूसरे जगह जमीन खरीद कर उसका भवन निर्माण करवाकर उस महिला को प्रवेश द्वार के निकट से हटा दिया गया है। निश्चित रूप से अपार्टमेंट में जेनरेटर लगा हुआ है और लिफ्ट भी चालू कर दिया गया है और फ्लोर का काम भी हो चुका है। प्रतिवादी को केवल यह आदेश दिया जाता है कि वो Firefighting की व्यवस्था अपार्टमेंट में आदेश के 03 महीने के अन्दर करें। शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि इस आदेश के 03 महीने के अंतर्गत प्रतिवादी को फ्लैट की बकाया राशि का भुगतान कर फ्लैट का पोजेशन लें और तत्पश्चात् शिकायतकर्ता के पक्ष में फ्लैट रजिस्ट्रेशन की कार्रवाई प्रतिवादियों द्वारा की जायेगी। जहाँ तक भुगतान का प्रश्न है अगर यह बात सिद्ध हो जाता है कि शिकायतकर्ता द्वारा रुपये 32,00,000/- (बत्तीस लाख) मात्र का पूर्ण भुगतान प्रतिवादी को कर दिया गया है जिसमें होम लोन भी शामिल है, वैसी परिस्थिति में शिकायतकर्ता प्रतिवादी को शेष रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि 03 महीने के अन्दर भुगतान करेंगे और 03 महीने के अन्दर ही प्रतिवादी शिकायतकर्ता को उनके भवन का पोजेशन सौंपेंगे। इसके पश्चात् प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता के पक्ष में रजिस्ट्रड सेल डीड निष्पादित करने की कार्रवाई की जायेगी।

10. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद ससंघर्ष निष्पादित किया गया और इसे आंशिक रूप से स्वीकार किया गया।

