

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेन्द्र भूषण

दिनांक- 12 दिसम्बर, 2024

शिकायतवाद सं०- 19/2022

वादी:-

संजय कुमार, पिता- स्व० जगदेव शर्मा,
पता- केसर भवन, रोड़ नं०- 14, ईस्ट अशोक
नगर मोड़, कंकड़बाग कॉलोनी, पटना, बिहार
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

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

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता संजय कुमार द्वारा प्रतिवादी M/s Shantipriya Construction Pvt. Ltd. तथा इसके डायरेक्टर श्री वीरेन्द्र नारायण के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि जनवरी, 2011 में प्रतिवादी कम्पनी Shantipriya Construction Pvt. Ltd. ने एक विज्ञापन जारी कर अपने प्रोजेक्ट "अश्विनी दरबार" में आवसीय तथा व्यवसायिक ईकाई के बिक्री हेतु एक विज्ञापन दिया। यह प्रोजेक्ट ग्राम- चड़री, सारदा बावू स्ट्रीट, थाना- कोतवाली, जिला- राँची में अवस्थित है। शिकायतकर्ता इस प्रोजेक्ट में 1200 Sq. ft. का एक फ्लैट जिसका नं०- 600 C है तथा जो छठे तल्ले पर अवस्थित है, रुपये 22,00,000/- (बाईस लाख) मात्र में खरीदने हेतु तैयार हुए और शिकायतकर्ता द्वारा कुल रुपये 11,51,000/- (ग्यारह लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि प्रतिवादियों को चेक के माध्यम से विभिन्न तिथियों को दी गयी और इस राशि के भुगतान के पश्चात् दिनांक- 11.02.2014 को उभय पक्षों के बीच एक सेल एग्रीमेंट बना। इस एग्रीमेंट के अनुसार प्रतिवादी को एग्रीमेंट की तिथि के 03 साल के अंतर्गत सभी सुविधाओं के साथ फ्लैट शिकायतकर्ता को देना था और उनके पक्ष में सेल डीड निष्पादित करना था। कई तगादा के पश्चात् भी प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता को इनका फ्लैट तैयार कर नहीं दिया। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को भवन के सामने एक 10 फीट ऊँचा दीवाल के विषय में पूछा तो प्रतिवादी ने 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। लम्बी अवधि बीत जाने के बाद भी प्रोजेक्ट का कार्य अभी तक पूरा नहीं हुआ है और शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का दखल नहीं मिला है। शिकायतकर्ता Consideration Amount की शेष राशि देने के लिए तैयार है लेकिन उन्हें फ्लैट पूर्ण रूप से तैयार चाहिए। दिनांक- 27.11.2021 को शिकायतकर्ता ने अपने शिकायतों को दूर करने हेतु एक



वकालतन नोटिस प्रतिवादी को भेजा लेकिन प्रतिवादी ने इसका कोई जवाब नहीं दिया। 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।

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 जो एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ है और जो रुपये 11,51,000/- (ग्यारह लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादियों को दी गयी इस बात को स्वीकार किया गया है। यह बात भी लिखित जवाब में अंकित है कि शिकायतकर्ता ने पूरे Consideration Amount की अदायगी नहीं की है और पैसा देने में शिकायतकर्ता आना-कानी करते हैं। बिना पूरा पैसा लिये प्रतिवादियों के लिए मुमकिन नहीं है कि फ्लैट की रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। 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 मामलें 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। ट्रांसफॉर्मर 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. शिकायतकर्ता का यह कथन है कि एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार अभी तक प्रतिवादियों द्वारा पूरा कार्य नहीं किया गया है। Fire Fighting की भी व्यवस्था भवन में नहीं की गयी है। शिकायतकर्ता द्वारा एक टाईप किया हुआ फ्लैट Cost तथा dues amount का लिस्ट दाखिल किया गया। जिसके अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को फ्लैट के एवज में रुपये 41,09,000/- (इकतालीस लाख नौ हजार) मात्र देना है। यह बात मेरे समझ से परे है किन परिस्थितियों में इस-तरह का dues amount list दाखिल किया गया है क्योंकि एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार फ्लैट की कीमत रुपये 22,00,000/- (बाईस लाख) मात्र थी जिसमें रुपये 11,51,000/- (ग्यारह लाख इक्यावन हजार) मात्र शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को पूर्व में ही दे दिया है। इस पृष्ठ के अनुसार फ्लैट की कीमत रुपये 40,00,000/- (चालीस लाख) मात्र दर्शायी गयी है। जहाँ तक भुगतान का प्रश्न है इस पृष्ठ में अंकित है कि रुपये 11,51,000/- (ग्यारह लाख इक्यावन हजार) मात्र चेक के माध्यम से शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को दिया गया और रुपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र नगद के माध्यम से भी दिया गया जो स्पष्टतया गलत प्रतीत होता है क्योंकि पूरे शिकायतपत्र में नगद के माध्यम से भुगतान का जिक्र नहीं है। अतः इस dues list पर विचार नहीं किया जा सकता 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 भुगतान का सवाल है तो रुपये 22,00,000/- (बाईस लाख) मात्र के एवज में शिकायतकर्ता द्वारा केवल रुपये 11,51,000/- (ग्यारह लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि प्रतिवादी को दी गयी है। शेष राशि बकाया 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 रूपये 10,49,000/- (दस लाख उनचास हजार) मात्र का भुगतान कर फ्लैट का पोजेशन लें और तत्पश्चात शिकायतकर्ता के पक्ष में फ्लैट रजिस्ट्रेशन की कार्रवाई प्रतिवादियों द्वारा की जायेगी।
10. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद ससंघर्ष निष्पादित किया गया और इसे आंशिक रूप से स्वीकार किया गया।

