झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू–सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत .... **बीरेंद्र भूषण**

दिनांक– 26 मई, 2025

शिकायतवाद सं0– 04/2022

वादीः–

1. प्रवीण कुमार
2. भारती

   पता– सेक्टर–4G, क्वार्टर नं0– 2224,

   बी0 एस0 सिटी, झारखण्ड

–बनाम–

प्रतिवादीः–

1. रंजीत कुमार मिश्रा, पिता– स्व0 खुरखुर मिश्रा

   पता– 305, करमपुर प्रतिमा पैलेस,

   गांधी पथ, नेहरू नगर, पाटलिपुत्र, जिला– पटना, राज्य– बिहार

   मेनेजिंग डायरेक्टर– पाही कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड

   ऑफिस पता– ग्राम– पाही, पोस्ट– सरिसब, थाना– पंडावल,

   जिला– मधुबनी, राज्य– बिहार

2. सुबोध कुमार सिंह उर्फ सुबोध कुमार, पिता– श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह

   Developer/Collaborator of Pahi Construction Pvt. Ltd.

   पता– मैनपुरा, थाना– पाटलिपुत्र, जिला– पटना, राज्य– बिहार

3. अभय कुमार सिन्हा, पत्नी– स्व0 सुमन सिन्हा– जमीन मालिक

पता– 307, पाटलिपुत्र, जिला– पटना, बिहार

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता– श्री संजय कुमार ठाकुर

प्रतिवादी के तरफ से – अनुपस्थित

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता प्रवीण कुमार तथा भारती द्वारा प्रतिवादी रंजीत कुमार मिश्रा, सुबोध कुमार सिंह और अभय कुमार सिन्हा के विरूद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि प्रतिवादी संख्या– 03 ने दिनांक– 15.07.2010 को प्रतिवादी संख्या– 1 और 2 के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट (नंबर– 7652) निष्पादित किया गया था जिसके तहत रजरप्पा इंक्लेव नामक एक बहुमंजिलीय भवन का निर्माण करना था जिसमें कुल 20 फ्लैट होना तय था। Mineral Area Development Authority के द्वारा इसका प्लान दिनांक– 11.03.2011 को स्वीकृत हुआ। यह तय हुआ कि इस 20 फ्लैट में 7 फ्लैट जमीन मालिक को और 13 फ्लैट बिल्डर को दिया जायेगा। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार 32 माह के अंदर प्रोजेक्ट का निर्माण करना था और अगर इस अवधि में निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो बिल्डर जमीन मालिक को मुआवज़े के रूप में रूपये 40,000/– (चालीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से देंगे। 6 महीने के बाद यह राशि रूपये 80,000/– (अस्सी हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से तय हुआ। बिल्डर ने फ्लैट संख्या7 303 और 503 को छोड़कर शेष फ्लैट के एवज में पैसा प्राप्त किया। शिकायतपत्र में यह भी बताया गया है कि प्रतिवादी संख्या– 1 और 2 ने बोकारो शहर को छोड़ दिया है और वह फोन भी नहीं उठा रहे है। यह आरोप लगाया गया है कि बिल्डर तथा जमीन मालिक ने आपस में यह तय कर लिया है कि क्रेताओं को पैसा देने के पश्चात् भी फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया जायेगा और जमीन मालिक ही सारे फ्लैट को अपने पास रखेंगे। यह भी आरोप लगाया गया है कि सामने की सड़क इतनी ऊँची कर दी गयी है कि वह कार पार्किंग के एरिया को ढक देता है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को यह आदेश

दिया जाय कि प्रोजेक्ट को पूरा कर फ्लैट संख्या– 104 में शिकायतकर्ता के पोजेशन को कन्फर्म किया और रजिस्ट्रेशन की कार्रवाई की जाय तथा जो कार पार्किंग के सामने ऊँची दीवार का निर्माण कर दिया गया है उसके लिए शिकायतकर्ता को मुआवजा दिया जाय। प्रोजेक्ट में विलम्ब होने के कारण शिकायतकर्ता को मंथली रेंट Penalty के रूप में देने की माँग की गयी है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता ने मकान का पूरे Consideration Amount का भुगतान कर दिया है परन्तु उन्हें फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरूद्ध सम्मन निर्गत किया गया परन्तु वे उपस्थित नहीं हुए। अतः दिनांक– 06.10.2022 के आदेशानुसार वाद को एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया। इसके पश्चात् प्रस्तुत वाद वादी द्वारा पैरवी नहीं किये जाने के कारण खारिज कर दिया गया और बाद में वाद खारिज करने संबंधी आदेश को निरस्त करने एवं वाद को पुनर्जीवित करने हेतु Misc. Case No.- 18/2023 दाखिल किया गया जिसे स्वीकार करते हुए वाद को पुनर्जीवित किया गया। वाद पुनर्जीवित होने के पश्चात् पुनः प्रतिवादियों के उपस्थिति हेतु तमाम प्रयास किये गये। पेपर में भी उनकी उपस्थिति हेतु नोटिस निकलवाया गया परन्तु वे उपस्थित नहीं हुए और पुनः वाद को एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया तथा शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल सारे दस्तावेज़ो का भी अवलोकन किया। एग्रीमेंट फोर सेल की छायाप्रति दिनांक– 18.03.2011 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादियों के साथ रूपये 12,00,000/– (बारह लाख) मात्र में फ्लैट संख्या– 104 रजरप्पा इंक्लेव में खरीदने हेतु एक करार किया था और इस फ्लैट का एरिया 954 Sq. Ft. था। एग्रीमेंट फोर सेल की कण्डिका 32 के अनुसार शिकायतकर्ता को एग्रीमेंट फोर सेल की तिथि के 24 महीने के अन्दर फ्लैट का पोजेशन मिल जाना था और यह भी तय हुआ था कि अगर

उन्हें समय अवधि के अन्दर फ्लैट का पोजेशन नहीं मिलता है तो शिकायतकर्ता रूपये 10,000/– (दस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवजा या रेंट पाने के हकदार होंगे। Supplementary एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक– 17.11.2011 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता को रूपये 10,25,000/– (दस लाख पच्चीस हजार) मात्र एकमुश्त पेमेंट करना था और उन्होंने विभिन्न तिथियों को इस राशि का किस्तवार पेमेंट किया। इस Supplementary एग्रीमेंट फोर सेल के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने तय पूरी राशि का भुगतान प्रतिवादी को कर दिया है। निश्चित रूप से सारी राशि का भुगतान करने के पश्चात् भी शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है। शिकायतपत्र के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी संख्या– 1 और 2 बोकारो छोड़कर वापस चले गये है जिनका कोई अता–पता नहीं है परन्तु प्रतिवादी संख्या– 3 बोकारो में निवास कर रहे है। प्रतिवादी संख्या– 03 जमीन मालकिन सुमन सिन्हा के पति है। अगर प्रतिवादी संख्या– 1 और 2 भवन निर्माण कर बोकारो से गायब हो गये है और उनका कोई अता–पता नहीं मिल रहा है तो ऐसी परिस्थिति में Co-developer होने के नाते प्रतिवादी संख्या– 03 का यह दायित्व बनता था कि वो फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। यह स्पष्ट है कि एग्रीमेंट फोर सेल की पूरी राशि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी संख्या– 1 और 2 को दें दिया है। अतः उनका यह अधिकार बनता है कि वो फ्लैट का पोजेशन प्राप्त करें। निश्चित रूप से एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक– 18.03.2011 को निष्पादित हुआ था और आज तक शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है। एग्रीमेंट फोर सेल के कण्डिका– 32 के अनुसार समय अवधि के अंदर अगर फ्लैट का पोजशन उन्हें नहीं मिलता है तो शिकायतकर्ता रूपये 10,000/– (दस हजार) मात्र प्रतिमाह Penalty की हकदार होगी। निश्चित रूप से यह राशि प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को देना आवश्यक है।

6. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद एकपक्षीय सफल रहा। प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाता है कि इस न्याय निर्णय के 01 माह के अंतर्गत वे शिकायतकर्ता को उनके फ्लैट का पोजेशन दें और फ्लैट के निबंधन हेतु भी कार्रवाई करें। उन्हें यह भी आदेश दिया जाता है दिनांक– 11.03.2013

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★

से भुगतान की अवधि तक के Period हेतु रूपये 10,000/– (दस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवज़े का भुगतान भी शिकायतकर्ता को करें। चूँकि वाद एकपक्षीय निष्पादित हुआ है, अतः शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह न्याय निर्णय की छायाप्रति अपने खर्च पर प्रतिवादियों को आदेश अनुपालन हेतु भेजे। इसके पश्चात् भी अगर प्रतिवादियों द्वारा कोई कदम नहीं उठाया जाता है तो शिकायतकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे पुनः इस प्राधिकार का दरवाजा आदेश के अनुपालन हेतु खटखटा सकते है।

Jharkhand Real Estate Regulatory Authority ★ Ranchi ★