



## झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत ..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 07 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 02/2022

वादी:-

श्रीमती शांति सिन्हा, पति- श्री सचिदानन्द प्रसाद,  
पता- रोड़ नं०- 04, प्रेम नगर, पोस्ट- हटिया,  
थाना- जगन्नाथपुर, जिला- राँची

-बनाम-

प्रतिवादी:-

मेसर्स दिव्या कंस्ट्रक्शन,  
ऑफिस पता- अशोक प्रस्थ,  
डिबडीह, डोरण्डा, राँची  
मेनेजिंग पार्टनर- श्री सुबेन्दु बिहरी,  
पिता- श्री अनिल बिहारी,  
पता- अशोक प्रस्थ, डिबडीह,  
थाना- अरगोड़ा, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अरविन्द कुमार झा एवं श्री गणेश राम  
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री गोविन्द रॉय करण एवं रूपा  
चन्द्रा



## निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता श्रीमती शांति सिन्हा द्वारा प्रतिवादी Divya Construction जिसका प्रतिनिधित्व श्री सुबेन्दु विहारी करते है, के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि वह खाता सं०- 96, प्लॉट नं०- 1004, रकबा- 10.99 डेसिमल, मौजा- पुंदाग, थाना- जगन्नाथपुर, जिला- राँची की मालकिन है और दिनांक- 08.03.2017 को उन्होंने प्रतिवादी कम्पनी के साथ इस भूमि पर भवन निर्माण हेतु एक एग्रीमेंट किया था। इस एग्रीमेंट के तहत शिकायतकर्ता को प्लैट नं०- 101, 102, 103, 104, 202 और 404 मिलना था परन्तु आज तक उन्हें प्रतिवादी द्वारा एक भी प्लैट का पोजेशन नहीं दिया गया है। शिकायतपत्र के अनुसार प्लैट सं०- 101, 102, 202 और 404 में बहुत सारे कार्य किये जाने बाकी है। शिकायतकर्ता का यह भी केस है कि उन्होंने लिखित एग्रीमेंट के द्वारा प्रतिवादी को यह प्राधिकृत किये कि वे 6 में से 4 प्लैट बेचे और प्लैट की कीमत रुपये 2800 प्रति Sq. ft. रखा गया और एक वर्ष की अवधि में ही प्लैट को प्रतिवादी द्वारा बेचना था। प्रतिवादी एक भी प्लैट समय अवधि के अंतर्गत नहीं बेच पाये जो समय अवधि अगस्त, 2020 की थी। एक वर्ष बीतने के पश्चात् प्रतिवादी ने प्लैट सं०- 103 और 104 को रुपये 1,05,24,985/- (एक करोड़ पाँच लाख चौबीस हजार नौ सौ पचासी) मात्र में बेचा और इसमें से कुल रुपये 79,75,000/- (उनासी लाख पचहत्तर हजार) मात्र प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को दिया और रुपये 25,49,985/- (पच्चीस लाख उनचास हजार नौ सौ पचासी) मात्र उन्होंने आज तक नहीं दिया। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को सभी प्लैट का पोजेशन बकाया कार्य को करने के पश्चात् शिकायतकर्ता को सौंपने का आदेश दिया जाय। साथ-साथ रुपये 25,49,985/- (पच्चीस लाख उनचास हजार नौ सौ पचासी) मात्र की भी माँग शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी से की गयी है।

3. शिकायतपत्र ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और शिकायतपत्र झूठों का पुलिंदा है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता और प्रतिवादी के बीच पारिवारिक संबंध था।

साथ-साथ वो प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में investor भी थी। प्रतिवादी ने 10.925 डेसिमल जमीन शिकायतकर्ता के पक्ष में हस्तांतरित किया और मार्च, 2015 और मई, 2015 में 2 सेल डीड के द्वारा 21.48 डेसिमल जमीन शिकायतकर्ता और प्रतिवादी कम्पनी के डायरेक्टर अनिल विहारी ने संयुक्त रूप से खरीदा। शर्तों के अनुसार शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी कम्पनी के साथ दिनांक- 09.07.2015 को डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया जिसके तहत 45:55 के ratio से बँटवारा किया गया। तत्पश्चात दिनांक- 08.03.2017 को उभय पक्षों के बीच निबंधित डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ। निबंधित डेवलपमेंट एग्रीमेंट के वक्त शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी से कहा कि वो कुछ और पैसा प्रोजेक्ट में खर्चा करना चाहती है और उन्हें 2 और फ्लैट दिया जाय। यह भी तय हुआ कि अगर बचे हुए जमीन का valuation किया जायेगा तो यह रूपये 2500 प्रति Sq. ft. की दर से होगा। प्रतिवादी ने कहा कि अगर वो 2 और फ्लैट चाहती है तो उन्हें रूपये 2500 प्रति Sq. ft. के हिसाब से और पैसा देना होगा। इस तरह प्रतिवादी ने कुल 6 फ्लैट शिकायतकर्ता को देने का निर्णय लिया। वर्ष 2019 में शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी से कहा कि वो 45% शेयर Buy back option के तहत उनसे लें ले और जो फ्लैट का एरिया आता है उसका भुगतान रूपये 2800 प्रति Sq. ft. के दर से करें। दिनांक- 16.08.2019 को एक पूरक एग्रीमेंट निष्पादित किया गया जिसमें इन बातों का जिक्र था। इस पूरक एग्रीमेंट के निष्पादित होने के पश्चात् प्रतिवादी ने फ्लैट सं०- 103 और 104 का बिक्री किया और रूपये 2800 प्रति Sq. ft. के दर से रूपये 71,22,248/- (इकहत्तर लाख बाईस हजार दो सौ अड़तालीस) मात्र का भुगतान शिकायतकर्ता को किया गया। शिकायतकर्ता कुल रूपये 1,44,92,800/- (एक करोड़ चौवालीस लाख बानबे हजार आठ सौ) मात्र 6 फ्लैट के एवज में पाने की हकदार थी और इसके विरुद्ध रूपये 1,04,49,640/- (एक करोड़ चार लाख उनचास हजार छः सौ चालीस) मात्र का भुगतान प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता के पक्ष में किया गया। शिकायतकर्ता रूपये 40,43,160/- (चालीस लाख तैंतालीस हजार एक सौ साठ) मात्र और राशि पाने की हकदार है बशर्ते वो बकाया शेष फ्लैटों का रजिस्ट्री भी करें। शिकायतकर्ता ने जो वकालतन नोटिस प्रतिवादी को भेजा था उसका जवाब भी प्रतिवादी के द्वारा दिया गया। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता के वाद को खारिज किया जाय।



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

### निष्कर्ष

5. उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना और अभिलेख का अवलोकन किया। उभय पक्षों के द्वारा बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति दाखिल की गयी है और इन सारे दस्तावेजों का अवलोकन किया और विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्कों की भी समीक्षा किया। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 08.03.2017 के आलोक में शिकायतकर्ता 6 फ्लैटों को पाने की हकदार है परन्तु केस दाखिल करने की तिथि तक उन्हें किसी भी फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला था। उनका यह भी कथन है कि 4 फ्लैटों में बहुत सारे कार्य किये जाने बाकी है परन्तु प्राधिकार के आदेशानुसार वाद को मध्यस्थता केन्द्र में भेजा गया और जिसके आलोक में दिनांक- 14.08.2024 को उन्होंने 4 फ्लैट का पोजेशन लेटर न्यायालय में ही प्राप्त किया। लेकिन अभी भी इसमें Polish, Sanitary fitting, Covered parking आदि का कार्य बाकी है। उनका यह भी कथन है कि मामलों का दूसरा पक्ष यह है कि शिकायतकर्ता रूपये 25,49,985/- (पच्चीस लाख उनचास हजार नौ सौ पचासी) मात्र पाने की हकदार है जो राशि प्रतिवादी ने फ्लैट सं0- C- 103 और C- 104 को बेचकर प्राप्त किया और शिकायतकर्ता को कम भुगतान किया है। उनका यह भी कथन है कि दिनांक- 15.08.2020 को पूरक एग्रीमेंट की अवधि बीत गई थी और उसके पश्चात् प्रतिवादी ने इन दो फ्लैटों का विक्रीनामा निष्पादित किया और अधिक पैसा प्राप्त किया जो विक्रीनामा के अवलोकन से प्रतीत होता है। अतः उनका कथन है कि इस राशि का भुगतान शिकायतकर्ता को करवाया जाय।

6. प्रतिवादी के अधिवक्ता का कथन है कि शिकायतकर्ता इस प्रोजेक्ट में एक investor थी और उन्होंने प्रतिवादी को buy back option में सभी फ्लैटों को बेचने का अधिकार दिया था और यह तय हुआ कि जो भी राशि प्रतिवादी प्राप्त करेंगे उस राशि से शिकायतकर्ता को कोई मतलब नहीं होगा बल्कि उन्हें सभी फ्लैटों के एरिया का भुगतान रूपये 2800 प्रति Sq. ft. के दर से किया जायेगा। अतः अगर प्रतिवादी ने ज्यादा राशि में ही फ्लैटों को बेचा है और रूपये 2800 प्रति Sq. ft. के दर से शिकायतकर्ता को भुगतान किया है तो इसमें किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं किया गया है। प्रतिवादी के अधिवक्ता

का यह भी कथन है कि निश्चित रूप से पूरक एग्रीमेंट की अवधि एक वर्ष की ही थी और उसके पश्चात् वे विक्री पत्र निष्पादित हुआ है परन्तु यह पूरक एग्रीमेंट कोई ऐसा binding नहीं था और अगर पूरक एग्रीमेंट के शर्तों के अनुरूप एक वर्ष के पश्चात् भी अगर विक्रीनामा हुआ है तो इसमें बहुत बड़ी कोई गलती नहीं है। उनका यह भी कथन है कि शेष 4 फ्लैटों का पोजेशन लेटर शिकायतकर्ता को न्यायालय में ही दिया जा चुका है और वे पूरी संतुष्ट होकर इन फ्लैटों का पोजेशन उन्होंने लिया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत वाद को खारिज किया जाय।

7. पुनः अभिलेख का अवलोकन किया। शिकायतपत्र के अनुसार केस दाखिल करने की तिथि तक शिकायतकर्ता को कुल 6 फ्लैटों का पोजेशन नहीं मिला है परन्तु सेल डीड सं०- 1625, दिनांक- 01.10.2020 और सेल डीड सं०- 1626, दिनांक- 01.10.2020 की छायाप्रतियों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उक्त तिथि को शिकायतकर्ता ने स्वेच्छा से फ्लैट सं०- 103 और फ्लैट सं०- 104 को क्रमशः सोनी श्रीवास्तव एवं संतोष श्रीवास्तव तथा मोनिका कुमारी के पक्ष में विक्री किया। अतः शिकायतकर्ता का यह भी कथन है कि उन्हें कुल 6 फ्लैटों में से किसी का पोजेशन नहीं मिला है, सरासर गलत है।

8. अभिलेख अवलोकन से यह स्थापित होता है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित होने के पश्चात् दिनांक- 16.08.2019 को उभय पक्षों के बीच एक पूरक एग्रीमेंट निष्पादित हुआ। इस पूरक एग्रीमेंट की छायाप्रति अभिलेख पर है और उभय पक्ष इस दस्तावेज़ को स्वीकार करते हैं। इसके अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को कुल 6 फ्लैटों में से 4 फ्लैट बेचने का अधिकार दिया था और यह तय हुआ था कि प्रतिवादी सभी फ्लैटों के एरिया के हिसाब से रुपये 2800 प्रति Sq. ft. एरिया के दर से राशि का भुगतान शिकायतकर्ता को करेंगे। इस पूरक एग्रीमेंट के कण्डिका- 8 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि अगर प्रतिवादी फ्लैटों को रुपये 2800 प्रति Sq. ft. के रेट से ज्यादा पैसे में बेचते हैं तो वैसी परिस्थिति में शिकायतकर्ता रुपये 2800 प्रति Sq. ft. से ज्यादा प्राप्त राशि का नहीं करेंगी और वे सिर्फ रुपये 2800 प्रति Sq. ft. के दर से ही फ्लैटों की कीमत प्राप्त करेंगे। अतः अगर प्रतिवादी ने रुपये 3600 प्रति Sq. ft. की दर से 2 फ्लैट बेचा है तो शिकायतकर्ता यह Claim नहीं कह सकती है कि उन्हें सारी राशि चाहिए क्योंकि 2 फ्लैट का भुगतान रुपये 2800 प्रति Sq. ft. एरिया के दर से वो प्राप्त



कर चुकी है। यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि पूरक एग्रीमेंट की अवधि सिर्फ एक वर्ष थी और एक वर्ष के पश्चात् प्रतिवादी ने इन 2 फ्लैटों को बेचा है। फ्लैट सं- 103 और 104 का जो विक्री किया गया है वह विक्रय पत्र अभिलेख पर उपरिथत है और इसके अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता दोनों विक्रय पत्र में विक्रेता के रूप में शामिल है। अगर समय अवधि के बाद यह सेल डीड Execute किया गया है तो इसमें कहीं न कहीं शिकायतकर्ता भी दोषी है। उन्हें समय अवधि के पश्चात् सेल डीड Execute नहीं करना चाहिए था। अगर वो सेल डीड Execute कर चुकी है तो अब वह यह Claim नहीं कर सकती है कि उनके जानकारी के बिना यह कार्य अवधि के पश्चात् सेल डीड Execute किया जाना गलत है। प्रतिवादी ने शेष 4 फ्लैटों का पोजेशन लेटर शिकायतकर्ता को न्यायालय के माध्यम से दे दिया है और उन्होंने इसे with full satisfaction स्वीकार भी कर लिया है। उनकी सिर्फ यही शिकायत है कि उन्हें रुपये 25,49,985/- (पच्चीस लाख उनचास हजार नौ सौ पचासी) मात्र की राशि मिलना चाहिए जो प्रतिवादी ने 2 फ्लैटों को ज्यादा कीमत में बेचकर प्राप्त किया है और इस बात को मैंने अपने न्याय निर्णय में discuss किया है कि वे अतिरिक्त राशि प्राप्त करने की हकदार नहीं है।

9. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता को अब किसी तरह का कोई अनुतोष न्यायालय से नहीं दिया जा सकता है। अतः यह वाद ससंघर्ष खारिज किया जाय।

