



झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... वीरेंद्र भूषण

दिनांक- 05 अगस्त, 2024

शिकायतवाद सं०- 36/2023

वादी:-

मोनिका लाम्बा, पति- प्रवेश कुमार लाम्बा,

पता- 38/B, कॉस्मिक टावर, मेन रोड, चास, बोकारो

-बनाम -

प्रतिवादी:-

राधिका अग्रवाल, पति- श्री उमेश अग्रवाल,

पता- हाउस नं०- 48, नियर कालीबाड़ी,

साहू मार्केट, मेन रोड, चास, जिला- बोकारो, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री विक्रमादित्य राय और श्री धीरज कुमार

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अनुराग विजय

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता मोनिका लाम्बा द्वारा प्रतिवादी राधिका अग्रवाल के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि दिनांक- 30.01.2018 को उभय पक्ष के बीच एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ जिसके तहत प्रतिवादी फ्लैट सं०- 3B, 3rd Floor, Tower C, कॉस्मिक टावर कैम्पस, मेन रोड, चास में खरीदने हेतु राजी हुई। इस भवन की कीमत रुपये 55,35,000/- (पचपन लाख पैंतीस हजार) मात्र तथा अन्य सुविधाओं का खर्च रुपये 2,50,000/- (दो लाख पच्चास हजार) मात्र तथा applicable GST था। प्रतिवादी ने रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र की अग्रिम राशि RTGS के माध्यम से दिनांक- 05.09.2017 को शिकायतकर्ता के खाते में डाल दिया और इसके पश्चात् उभय पक्षों के



बीच एग्रीमेंट फोर सेल बना। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 30.01.2018 के payment schedule (P.N. 35) में यह अंकित है कि शिकायतकर्ता ने रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र राशि का अग्रिम राशि प्राप्त किया है और पहले installment के रूप में उन्हें रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र की राशि देना है तथा पोजेशन/फ्लैट निबंधन के 30 दिन पूर्व उन्हें शेष रुपये 30,35,000/- (तीस लाख पैंतीस हजार) मात्र राशि देना है। प्रतिवादी ने सिर्फ रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र का भुगतान दिनांक- 13.07.2018 को किया जबकि उन्हें कुल रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र की राशि देना था। Amenities का रुपये 2,50,000/- (दो लाख पच्चास हजार) मात्र भी प्रतिवादी पर बाकी है जिसकी चर्चा एग्रीमेंट फोर सेल के पृष्ठ सं०- 37 पर है। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को राशि भुगतान करने हेतु पत्र भेजा और इसका reminder भी भेजा परन्तु प्रतिवादी ने राशि का भुगतान नहीं किया। शिकायतकर्ता का फ्लैट हर तरीके से तैयार है इस बात की भी सूचना प्रतिवादी को दी गयी और दिनांक- 18.06.2021, दिनांक- 25.06.2021 और दिनांक- 01.07.2021 को प्रतिवादी ने फ्लैट का inspection भी किया। उन्होंने कहा कि सम्पूर्ण कार्य पूर्ण हो जाने के बाद वे पुनः फ्लैट का Inspection करेंगी। तत्पश्चात शिकायतकर्ता ने उन्हें पत्र लिखकर बताया कि बिजली का कनेक्शन शिकायतकर्ता को नहीं देना है यह काम बिजली विभाग करेगा। उन्हें यह भी सूचित किया गया कि लिफ्ट का कार्य 30 दिनों के अन्दर पूरा कर दिया जायेगा। इसके बावजूद भी प्रतिवादी ने शेष राशि का भुगतान कर न तो फ्लैट का पोजेशन लिया और न ही रजिस्ट्री हेतु कोई कार्रवाई की। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि वे SBI के अधिकतम MCLR रेट से 2% ज्यादा ब्याज दर से रुपये 18,00,000/- (अठारह लाख) मात्र की राशि का भुगतान शिकायतकर्ता को करें और Amenities का रुपये 2,50,000/- (दो लाख पच्चा हजार) मात्र की राशि का भुगतान भी इसी ब्याज दर से उसे करें और तत्पश्चात शेष रुपये 30,35,000/- (तीस लाख पैंतीस हजार) मात्र का भुगतान कर फ्लैट का पोजेशन लें। रुपये 30,35,000/- (तीस लाख पैंतीस हजार) मात्र की राशि पर भी SBI के अधिकतम MCLR रेट से 2% ज्यादा के ब्याज की माँग दिनांक- 01.07.2021 से रजिस्ट्री होने की तिथि तक माँगी गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी की उपस्थिति हेतु नोटिस जारी किया गया। यहाँ तक की जमानती अधिपत्र भी जारी किया गया और दिनांक- 11.12. 2023 को प्रतिवादी के तरफ से उनके अधिवक्ता वकालतनामा के साथ उपस्थित



हुए। तत्पश्चात् पुनः वे उपस्थित होना बन्द कर दी। उनके तरफ से कोई लिखित जवाब भी दाखिल नहीं किया गया इस कारण प्रतिवादी को और मौका नहीं देते हुए वाद को निर्णय हेतु निर्धारित कर दिया गया।

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया और शिकायतकर्ता के तरफ से उपस्थित उनके अधिवक्ता का बहस सुना। Buyers Agreement दिनांक- 30.01.2018 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी शिकायतकर्ता के प्रोजेक्ट में फ्लैट सं०- 3B, 3rd Floor, Tower C में एक फ्लैट खरीदने हेतु राजी हुई जिसकी कीमत रुपये 55,35,000/- (पचपन लाख पैंतीस हजार) मात्र तथा Amenities के लिए रुपये 2,50,000/- (दो लाख पच्चास हजार) मात्र और Applicable GST था। Cosmic Builder के Statement of Account के अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 05.09.2017 को प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता के प्रोजेक्ट के खाते में रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र की अग्रिम की राशि का भुगतान किया और दिनांक- 13.07.2018 को रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि का भुगतान किया। इसके अलावे उन्होंने और कोई भुगतान नहीं किया। जबकि एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार उन्हें 1st Installment के रूप में उन्हें रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र का भुगतान करना था जिसके एवज में उन्होंने केवल रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र का भुगतान किया। शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को भेजे गये पत्रों की छायाप्रति अभिलेख पर है। जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को बहुत बार पत्र लिखकर सूचित किया कि उनका फ्लैट तैयार है। प्रतिवादी ने दिनांक- 05.07.2021 को पत्र लिखकर शिकायतकर्ता से कहा कि लिफ्ट और बिजली कनेक्शन का काम नहीं हुआ है और दिनांक- 08.07.2021 को पत्र द्वारा शिकायतकर्ता ने उन्हें सूचित किया कि बिजली का कनेक्शन देना JBVNL का काम है और लिफ्ट 01 महीने में लग जायेगा। इसके पश्चात् भी प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को शेष राशि का भुगतान नहीं किया और न ही इस राशि का भुगतान न करने का कोई कारण ही बताया है। प्रतिवादी का Conduct प्राधिकार के समक्ष सुनवाई के दौरान भी अच्छा नहीं रहा। जमानती वारन्ट निर्गत होने के पश्चात् वे अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित तो हुई परन्तु वह सदेह कभी उपस्थित नहीं हुई और उनके अधिवक्ता ने भी न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने की जहमत नहीं उठायी। प्रतिवादी के



अनुपरिस्थिति के कारण वाद को मध्यस्थता केन्द्र भी नहीं भेजा जा सका। प्रतिवादी द्वारा इस वाद में जवाब दाखिल नहीं करना यह इंगित करता है कि वे शिकायतकर्ता को फ्लैट के एवज में शेष राशि देने को तैयार नहीं है जबकि उनका कर्तव्य बनता था कि वह शिकायतकर्ता को शेष राशि देकर फ्लैट का पोजेशन लें ले।

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता के इस वाद में शक्ति है उनका कथन पूर्णतः सत्य प्रतीत होता है। अतः प्रस्तुत वाद असंघर्ष सफल रहा। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय के 60 दिनों के अन्दर शिकायतकर्ता को शेष रूपये 18,00,000/- (अठारह लाख) मात्र की राशि और रूपये 2,50,000/- (दो लाख पच्चास हजार) मात्र की राशि Amenities के एवज में देय राशि SBI के अधिकतम MCLR रेट से 2% ज्यादा ब्याज के दर से भुगतान करें और शेष राशि रूपये 30,35,000/- (तीस लाख पैंतीस हजार) मात्र का भी भुगतान न्याय निर्णय के 4 महीने के अन्दर करें और अपने फ्लैट का पोजेशन लेते हुए इसका रजिस्ट्री अपने पक्ष में करावे। अगर वो ऐसा नहीं करती है तो शिकायतकर्ता को यह अधिकार होगा कि उनका एग्रीमेंट फोर सेल रद्द करते हुए उनके द्वारा प्रदान की गयी राशि का Adjustment वह एग्रीमेंट फोर सेल में वर्णित उस शर्त के अनुसार करें जिसके तहत अगर खरीदार बिना किसी वैध कारण के फ्लैट खरीदने से इन्कार करता है तो डेवलपर को यह अधिकार होता है कि वह दण्ड की राशि लगाते हुए शेष राशि का भुगतान खरीदार को करें। शिकायतकर्ता को अधिकार होगा कि वह प्रतिवादी को आवंटित फ्लैट दूसरे को बेचे तथा अगर एग्रीमेंट फोर सेल में वर्णित शर्तों के अनुसार दण्ड की राशि प्रतिवादी द्वारा किये भुगतान की राशि से ज्यादा है तो वह शेष राशि की वसूली हेतु विधि के प्रावधानों के तहत कार्रवाई करें।

