

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 28 मई, 2024

शिकायतवाद सं०- 11/2023

वादी:-

मो० जफरुल्लाह,
पिता- स्व० बादुल शकूर,
स्थायी पता- अरना, थाना- वेल्डी,
जिला- छपरा (बिहार)
पत्राचार पता- फ्लैट नं०- 1/B,
रेडिशन प्लाजा, मनी टोला रोड़,
पोस्ट + थाना- डोरण्डा, राँची, झारखण्ड

-बनाम -

प्रतिवादी:-

श्री ऋषि प्रकाश मिश्रा (मेनेजिंग डायरेक्टर),
पिता- श्री हनुमान प्रसाद मिश्रा,
पता- C-6, सेंद्रल अशोका,
पोस्ट + थाना- अरगोड़ा, राँची
पत्राचार पता- 4th floor,
गणेश अपार्टमेंट, मजिस्ट्रेट कॉलोनी,
पोस्ट + थाना- डोरण्डा, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- मो० अरसाद हुसैन एवं मो० शकील अंसारी
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री रोहित रंजन प्रसाद एवं श्री आशिष कुमार

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता मो० जफरुल्लाह द्वारा प्रतिवादी ऋषि प्रकाश मिश्रा के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।



बीरेंद्र

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि वे फ्लैट सं०- 1/B, Radisson Plaza Enclave के मालिक है और प्रतिवादी M/s Rishi Prakash Builders & Developers Pvt. Ltd. के Managing director है। प्रतिवादी ने अपने प्रोजेक्ट Radisson Plaza में कुल 26 फ्लैट का निर्माण किया जबकि केवल 13 कार पार्किंग बनाया गया। 13 कार पार्किंग के विरुद्ध उन्होंने 17 कार पार्किंग को बेच दिया और वे बराबर कार पार्किंग के स्थान प्रतिवर्तित करते रहते हैं। प्रोजेक्ट में दो लिफ्ट लगाने की बात थी परन्तु उन्होंने एक लिफ्ट लगाया है। मेन गेट के ऊपर कोई छत का निर्माण प्रतिवादी ने नहीं किया है और CCTV Camera के अलावा जैसे Rain water harvesting का काम भी उन्होंने नहीं किया है। वर्ष 2019 में प्रतिवादी ने राँची नगर निगम के समक्ष यह वादा किया था कि शेष बकाया कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा परन्तु चार साल बीतने के बाद भी कार्य पूरा नहीं हुआ। दिनांक- 06.11.2022 और दिनांक- 08.11.2022 को शिकायतकर्ता की तरफ से प्रतिवादी को कानूनी नोटिस भेजा गया परन्तु प्रतिवादी ने कोई कार्य नहीं किया। अतः यह माँग की गयी है कि प्रतिवादी को निर्देश दिया जाय कि वे अपने प्रोजेक्ट में एक और लिफ्ट की व्यवस्था करें और शिकायतकर्ता को पार्किंग स्पेस उपलब्ध कराये। रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग शिकायतकर्ता के द्वारा किया गया है।

सीएम



3. नोटिस निर्गत होने के पश्चात् प्रतिवादी न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार प्रतिवादी का यह केस है कि शिकायतकर्ता का यह वाद चलने योग्य नहीं है और शिकायतकर्ता ने रुपये 1,50,000/- (एक लाख पचास हजार) मात्र बकाया राशि प्रतिवादी को अभी तक नहीं दिया गया है। रुपये 1,50,000/- (एक लाख पचास हजार) मात्र बकाया होने के बात प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को दिये गये पोजेशन लेटर में भी उल्लेखित है। यह भी कहा गया है कि दिनांक- 15.12.2015 को फ्लैट शिकायतकर्ता को सौंप दिया गया था, जो यह दर्शाता है कि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 आने के पूर्व ही निर्माण कार्य पूरा हो गया था। अतः प्रस्तुत वाद प्राधिकार के समक्ष विचारणीय नहीं है। यह भी कहा गया है कि दिनांक- 17.12.2015 को सोसाइटी निर्माण होने के पश्चात् पूरा प्रोजेक्ट सोसाइटी को सौंप दिया गया था। यह भी कहा गया है कि बाउंड्री वॉल का पूरा निर्माण किया गया है तथा CCTV Camera आदि प्रोजेक्ट में लगा दिया गया है। Rain water harvesting और Fire safety system प्रोजेक्ट को सोसाइटी को सौंपने के पूर्व ही बना दिया

गया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता का वाद खारिज कर दिया जाय।

4. लिखित जवाब आने के पश्चात् लिखित जवाब के विरुद्ध शिकायतकर्ता के द्वारा प्रतिउत्तर दाखिल किया गया। प्रतिउत्तर में यह कहा गया है कि प्रतिवादी ने यह गलत कहा है कि रुपये 1,50,000/- (एक लाख पचास हजार) मात्र की राशि बकाया है जबकि sale deed में यह बात दर्शाया गया है कि रुपये 40,000/- (चालीस हजार) मात्र है, जो उन्हें चेक सं०- 481380 द्वारा प्राप्त हो चुका है। पुनः यह बात प्रतिउत्तर में दर्शाया गया है कि प्रतिवादी ने 13 गैरेज का निर्माण किया और 17 गैरेज उन्होंने बेच दिया। यह भी बताया गया है कि लिफ्ट लगाने हेतु शिकायतकर्ता ने अपने हिस्से का पैसा प्रतिवादी को दे दिया है। पुनः यह बात दोहराया गया है कि प्रतिवादी ने CCTV Camera पूर्ण रूप से नहीं लगाया है और Fire safety system का भी कार्य पूरा नहीं किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी का उत्तर को अस्वीकार करते हुए शिकायतकर्ता को अनुतोष प्रदान किया जाय।

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

निष्कर्ष

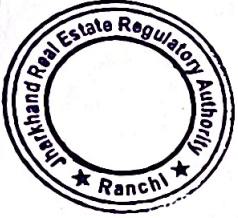
6. अभिलेख का अवलोकन किया तथा उभय पक्षों द्वारा दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। प्रस्तुत वाद में शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का पूर्ण बहस सुना गया परन्तु प्रतिवादी लिखित जवाब दाखिल करने के पश्चात् उपस्थित होना बन्द कर दिये और विभिन्न माध्यमों से सूचित करने के बावजूद भी जब वे उपस्थित नहीं हुए तो बिना उनके अधिवक्ता को सुने अभिलेख का निर्णय हेतु निर्धारित कर दिया गया। अभिलेख को अवलोकन से यह स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट Radisson Plaza Enclave में फ्लैट सं०- 1/B, रुपये 27,00,000/- (सत्ताईस लाख) मात्र का भुगतान कर खरीदा था। उभय पक्षों के बीच दिनांक- 23.01.2012 को Agreement for sale निष्पादित हुआ और दिनांक- 28.11.2017 को प्रतिवादी द्वारा विक्रय पत्र शिकायतकर्ता के नाम से निष्पादित किया गया है। प्रतिवादी का यह कथन है कि शिकायतकर्ता का रुपये 1,50,000/- (एक लाख पचास हजार) मात्र की राशि बकाया है। विक्रय पत्र दिनांक- 28.11.2017 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि सिर्फ रुपये 40,000/- (चालीस हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता



को फ्लैट के एवज में प्रतिवादी को देना था जिसका भुगतान शिकायतकर्ता ने चेक सं०- 481380 द्वारा कर दिया। अतः यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रतिवादी का कोई बकाया शिकायतकर्ता के ऊपर है।

7. शिकायतकर्ता का यह कथन है कि विक्रय पत्र में फ्लैट के अलावा उन्हें एक पार्किंग स्पेस देने की बात थी जिसका पार्किंग सं०- 1/B है। शिकायतकर्ता का यह भी कथन है कि 26 फ्लैट के विरुद्ध प्रतिवादी ने केवल 13 पार्किंग स्पेस का निर्माण किया है। शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल building plan के अवलोकन से भी यह स्पष्ट है कि केवल 13 पार्किंग स्पेस प्रतिवादी द्वारा तैयार किया गया है। लिखित जवाब में प्रतिवादी ने कही भी इस बात से इन्कार नहीं किया है कि उनके द्वारा केवल 13 पार्किंग स्पेस तैयार किया गया है और उन्होंने इस बात से भी इन्कार नहीं किया है कि उन्होंने शिकायतकर्ता को sale deed में वर्णित पार्किंग स्पेस सौंप दिया है। अतः मैं यह महसूस करता हूँ कि शिकायतकर्ता को प्रतिवादी द्वारा अभी तक कोई पार्किंग स्पेस नहीं उपलब्ध कराया गया है। Agreement for sale के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी ने पार्किंग स्पेस के विरुद्ध शिकायतकर्ता से रुपये 1,25,000/- (एक लाख पच्चीस हजार) मात्र राशि लिया था, जो कुल Consideration amount रुपये 27,00,000/- (सत्ताईस लाख) मात्र का अंश है। प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को पार्किंग स्पेस उपलब्ध नहीं कराया जाना छल और धोखाधड़ी के श्रेणी में आता है।

जी



8. जहाँ तक वाद का पोषणीय होने का प्रश्न है, दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि Agreement for sale दिनांक- 23.01.2012 को निष्पादित हुआ और फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को दिनांक- 15.12.2015 को सौंपा गया जबकि विक्रय पत्र दिनांक- 28.11.2017 को निष्पादित हुआ परन्तु कोई भी दस्तावेज प्रतिवादी द्वारा अभिलेख पर नहीं लाया गया है जिससे पता चले कि निर्माण कार्य भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के आने के पूर्व पूरा हो चुका था। प्रतिवादी द्वारा Completion certificate और Occupancy certificate दाखिल नहीं किया गया है जो यह इंगित करता है कि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के आने के वक्त प्रतिवादी का प्रोजेक्ट "**Ongoing Project**" था। अतः मेरे विचार से प्रस्तुत वाद बिल्कुल ही पोषणीय है।

9. जहाँ तक लिफ्ट लगाने की बात है Sanction plan के अनुसार दो लिफ्ट लगाया जाना था परन्तु प्रतिवादी द्वारा एक ही लिफ्ट लगाया गया है। जहाँ तक

Rain water harvesting, CCTV Camera और Fire safety system का सवाल है प्रतिवादी द्वारा यह बताया गया है कि इन कार्यों को उनके द्वारा कर दिया गया है। शिकायतकर्ता ने किसी तरह का कोई साक्ष्य इस अभिलेख पर नहीं लाया गया है जिससे यह पता चले कि प्रतिवादी द्वारा यह कार्य पूर्ण रूप से नहीं किया गया है।

10. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल वाद पोषणीय है। शिकायतकर्ता एक पार्किंग स्पेस के हकदार है तथा प्रोजेक्ट में दूसरें लिफ्ट लगाया जाना भी आवश्यक है। अतः प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि निर्णय की तिथि के 03 महीने के अंतर्गत वह शिकायतकर्ता को एक suitable पार्किंग स्पेस उपलब्ध कराये अन्यथा शिकायतकर्ता द्वारा पार्किंग स्पेस के एवज में दी गयी रूपये 1,25,000/- (एक लाख पच्चीस हजार) मात्र की राशि प्रोजेक्शन लेटर दिये जाने की तिथि से 8% प्रतिवर्ष ब्याज की दर से उसे वापस करें। प्रतिवादी को यह भी आदेश दिया जाता है कि वह अपने प्रोजेक्ट में दूसरें लिफ्ट का installation निर्णय की तिथि से 03 महीने के अंतर्गत करें अन्यथा उनके विरुद्ध प्राधिकार के आदेश के अवहेलना करने के लिये अर्थ दण्ड लगाया जायेगा।

11. इस तरह प्रस्तुत वाद ससंघर्ष सफल रहा। शिकायतकर्ता को आदेश दिया जाता है कि वे अपने खर्चे पर कार्यालय के माध्यम से निर्णय की प्रति प्रतिवादी को आदेश का अनुपालन हेतु स्पीड पोस्ट के माध्यम से भेंजे।

