

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 24 अप्रैल, 2024

शिकायतवाद सं०- 39/2022

वादी:-

विनू महतो, पिता- स्व० मलार महतो,
पता- ग्राम- पुंदाग, पोस्ट- पुंदाग,
थाना- जगरनाथपुर (पुंदाग ओ० पी०),
राँची, झारखण्ड।

-बनाम -

प्रतिवादी:-

1. Star Engicon Pvt. Ltd.,
डायरेक्टर- पवन कुमार, पिता- कैलाश प्रसाद सिंह
2. राजीव कुमार, पिता- श्याम प्रसाद सिंह
बिक्री के लिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
ऑफिस पता- द हेवन, नियर गोविंद राम कटारुका स्कूल,
कटहल मोड़ रोड, पुंदाग, पोस्ट- पुंदाग,
थाना- जगरनाथपुर (पुंदाग ओ० पी०),
राँची, झारखण्ड।

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री पी० के० पाठक एवं श्री अजय कुमार माझी
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री सिद्धार्थ जैन एवं श्री धीरज कुमार



निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता विनू महतो की तरफ से प्रतिवादी स्टार इंजिकॉन प्राइवेट लिमिटेड द्वारा इसके डायरेक्टर पवन कुमार के विरुद्ध लाया गया। वादी द्वारा यह माँग की गयी है कि Development Agreement के अनुसार 42 महीने में अर्थात् जून, 2018 तक निर्माण कार्य पूर्ण होना था जो पूर्ण नहीं हुआ इसलिए रुपये 5,000/- (पाँच हजार) मात्र प्रतिमाह की दर से रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि उन्हें विलम्ब दण्ड के रूप में दी जाय। यह भी माँग की गयी है कि प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाय कि वह शिकायतकर्ता को उसके हिस्से का फ्लैट तथा जगह मुहैया कराये। यह भी माँग की गयी है कि व्यवसायिक स्पेस के निर्माण में जो विलम्ब हुआ है उसका शिकायतकर्ता को रुपये 1,00,20,000/- (एक करोड़ बीस हजार) मात्र की क्षति हुई जो उन्हें दिया जाय एवं उन सारे निबंधित विक्रीनामा को अवैध घोषित किया जाय जो प्रतिवादी द्वारा वादी को बिना उसका हिस्सा मुहैया कराये, कर दिया गया है। यह भी माँग की गयी है कि प्रतिवादी को निर्देश दिया जाय कि वह राँची नगर निगम से भवन का Completion Certificate और Occupancy Certificate प्राप्त करें और भवन निर्माण में जो भी अनियमितता है, उसे दूर करें।



2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि शिकायतकर्ता 28.66 decimal भूमि जो प्लॉट सं०- 341 तथा 342, खाता सं०- 331, ग्राम- पुंदाग के तहत है वह शिकायतकर्ता की जमीन है। वर्ष 2012 में प्रतिवादी शिकायतकर्ता के इस जमीन पर भवन निर्माण की इच्छा जाहिर किये और दिनांक- 11.11.2012 को एक Development Agreement उभय पक्षों द्वारा तैयार किया गया। तत्पश्चात् दिनांक- 24.06.2014 को पुनः उभय पक्ष एक Development Agreement तैयार किये क्योंकि पूर्व के Development Agreement के तहत कार्य शुरू नहीं हो सका था। प्रतिवादी द्वारा भवन निर्माण कार्य में विलम्ब किया गया और वर्ष 2020 तक इसे पूरा नहीं किया गया तब दिनांक- 24.02.2020 को पुनः उभय पक्षों द्वारा एक Development Agreement तैयार किया गया जो Development Agreement दिनांक- 24.06.2014 का Continuation था। इस Development Agreement के तहत 42 महीने के अन्दर प्रतिवादी को शिकायतकर्ता का हिस्सा उन्हें सौंप देना था परन्तु प्रतिवादी द्वारा अपने कर्तव्यों का निर्वहन नहीं किया गया। अतः वादी द्वारा यह प्रस्तुत केस प्रतिवादी के विरुद्ध उपरोक्त वर्णित अनुतोष हेतु लाया गया है।

3. नोटिस जारी होने के पश्चात् प्रतिवादी उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब दाखिल करने से पूर्व प्रस्तुत वाद को मध्यस्थता हेतु मध्यस्थ के समक्ष भेजा गया परन्तु मध्यस्थता विफल रहा। तत्पश्चात् प्रतिवादी द्वारा दिनांक- 21.08.2023 को जवाब दाखिल किया गया। इस जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाकर यह वाद प्रस्तुत किया गया है। लिखित जवाब के अनुसार वादी 28.66 Decimal जमीन के मालिक होने का दावा करते हैं परन्तु कुल जमीन का एरिया 33.32 Decimal है और शिकायतकर्ता केवल 15.16 Decimal जमीन के मालिक है। 28.66 Decimal जमीन में से 13.50 Decimal जमीन शिकायतकर्ता के पिता मलार महतो का था और उनकी मृत्यु के बाद शिकायतकर्ता के अलावा उनके अन्य 02 भाई हैं जो इस जमीन के मालिक बने। Development Agreement निष्पादित होने की बात सही है परन्तु Development Agreement निष्पादित होने के पश्चात् शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को तंग और तबाह किया गया जिस कारण प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता एवं अन्य के विरुद्ध वर्ष 2017-2018 में एक शिकायतवाद पत्र व्यवहार न्यायालय, राँची में दाखिल किया। इस वाद में जब शिकायतकर्ता के विरुद्ध वारन्ट जारी हुआ तब वे और उनके अन्य सहयोगी ने ABP No. 144/2020 दाखिल किया। माननीय न्यायालय द्वारा इस विवाद को मध्यस्थता केन्द्र में मध्यस्थता हेतु भेजा गया और वहाँ पर उभय पक्षों के बीच समझौता हुआ परन्तु शिकायतकर्ता पुनः मध्यस्थता केन्द्र में हुए निर्णय को नहीं माने और उन्होंने इस न्यायालय में प्रस्तुत वाद दाखिल किया। अतः यह अनुरोध किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद खारिज किया जाय।



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

निष्कर्ष

5. उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना तथा अभिलेख का अवलोकन किया। जैसा कि पूर्व में बताया गया है कि वाद दाखिल होने के पश्चात् तथा प्रतिवादी के उपस्थिति के पश्चात् इस प्राधिकार द्वारा वाद को मध्यस्थता केन्द्र में मध्यस्थता हेतु भेजा गया परन्तु मध्यस्थता असफल रहा। अभिलेख के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि बहुत सी बातों को छिपाकर शिकायतकर्ता द्वारा यह वाद लाया गया है। शिकायतकर्ता द्वारा यह नहीं बताया गया कि व्यवहार न्यायालय में जब उनके विरुद्ध केस दाखिल किया था तो उन्होंने अग्रिम जमानत हेतु आवेदन दिया और माननीय

न्यायालय ने इस मामले को मध्यस्थता केन्द्र में मध्यस्थता हेतु भेजा जहाँ मध्यस्थता सफल रहा और मध्यस्थता के आलोक में एक Development Agreement बना। उभय पक्ष के द्वारा निष्पादित Agreement दिनांक- 24.02.2020 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि यह एकरारनामा पूर्व में निष्पादित एकरारनामा दिनांक- 24.06.2014 के आधार पर ही तैयार किया गया है। इस एकरारनामा के कण्डिका 22 में यह वर्णित है कि कार्य पूर्ण होने के पश्चात् विकासकर्ता जमीन मालिक का उनके हिस्से का दखल कब्जा देंगे। कोई समय अवधि का इसमें जिक्र नहीं है। मैं यह पाता हूँ कि यह एकरारनामा दिनांक- 24.02.2020 पूर्व के एकरारनामा का Continuation है और जो समय अवधि पूर्व के एकरारनामे में वर्णित है वही समय अवधि प्रस्तुत एकरारनामा में मानी जायेगी। अतः वादी को रुपये 5,000/- (पाँच हजार) मात्र प्रतिमाह की दर से जून, 2018 के बाद का विलम्ब शुल्क नहीं दिया जा सकता है। इसी तरह वादी को रुपये 1,00,20,000/- (एक करोड़ बीस हजार) मात्र का आर्थिक क्षति का मुआवजा भी नहीं दिया जा सकता है। जहाँ तक विक्रय पत्र को निरस्त करने की बात है, विक्रय पत्र निरस्त करने का अधिकार इस प्राधिकार को प्राप्त नहीं है। शिकायतकर्ता द्वारा नहीं बताया गया है कि विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण में क्या-क्या त्रुटियाँ विकसित की गयी है और नक्शा का विचलन कहाँ-कहाँ है। जहाँ तक Completion Certificate और Occupancy Certificate का सवाल है निश्चित रूप से प्रोजेक्ट पूर्ण होने के पश्चात् प्रतिवादी इसे प्राप्त करेंगे और इसकी प्रति शिकायतकर्ता को उपलब्ध करायेंगे।



6. अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उभय पक्ष न्यायालय से बाहर इस मामले में सुलह कर लिये थे। सुलहनामा दाखिल करने हेतु उभय पक्षों के द्वारा कई तिथियाँ ली गयी। बाद में दिनांक- 19.02.2024 को एक उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित एकरारनामा दाखिल किया गया। इसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि उभय पक्षों ने सही में वाद को सुलह कर लिया था। सुलहनामा के आधार पर रुपये 50,00,000/- (पचास लाख) मात्र की राशि का भुगतान प्रतिवादी द्वारा वादी को कर दिया गया और शेष रुपये 50,00,000/- (पचास लाख) मात्र की राशि की राशि दिनांक- 16.12.2023 तक उन्हें देना था और यह राशि भी शिकायतकर्ता को प्राप्त हो गयी है। दिनांक- 25.01.2024 के आदेश के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने इस अतिरिक्त रुपये 50,00,000/- (पचास लाख) मात्र की राशि प्राप्ति के बारे में न्यायालय को बताया। समझौते के तहत प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को रुपये 7,75,00,000/- (सात करोड़ पचहत्तर लाख) मात्र की राशि दी जानी थी जिसमें से रुपये 1,00,000,00/- (एक करोड़) मात्र की राशि

शिकायतकर्ता प्राप्त भी कर लिये है। शेष रूपये 6,75,00,000/- (छः करोड़ पचहत्तर लाख) मात्र की राशि के संबंध में प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को 08 Postdated cheque दिया जो रूपये 84,37,500/- (चौरासी लाख सैंतीस हजार पाँच सौ) मात्र per cheque के दर से था। रूपये 1,00,00,000/- (एक करोड़) मात्र की राशि प्राप्त करने तथा 08 Postdated cheque प्राप्त करने के पश्चात् भी शिकायतकर्ता वाद को सुलह नहीं करना चाहते है। उनका कथन है कि पहले पूरे प्रोजेक्ट की मापी करा ली जाय तत्पश्चात कोई निर्णय उनके द्वारा लिया जाय। मेरे समझ से परे है कि जब उन्होंने रूपये 7,75,00,000/- (सात करोड़ पचहत्तर लाख) मात्र प्राप्त कर अपना पूरा हिस्सा प्रतिवादी को देने की लिखित सहमति दे दी हैं। तब मापी का प्रश्न नहीं उठता है। मुझे यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को केवल परेशान किया जा रहा है और परेशान करने के नियत से वे सुलह करने के खिलाफ है और आंशिक राशि प्राप्त करने के पश्चात् वे वाद समाप्त नहीं करना चाहते।

7. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह महसूस करता हूँ कि शिकायतकर्ता किसी भी अनुतोष को पाने के हकदार नहीं है और प्रस्तुत वाद ससंघर्ष विना खर्चे के खारिज किया जाता है।

