

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 06 अगस्त, 2024

शिकायतवाद सं०- 13/2023

वादी:-

सुशीला देवी, पति- श्री रामजी प्रसाद वर्णवाल,

पता- रमा भवन, रमना रोड,

थाना- सिविल लाईंस, जिला- गया, बिहार

-बनाम -

प्रतिवादी:-

1. Surya Relcon Pvt. Ltd.

2. सुमित कुमार सिंह,

डायरेक्टर- Surya Relcon Pvt. Ltd.

3. संतोष कुमार सिंह,

डायरेक्टर- Surya Relcon Pvt. Ltd.

पता- 106, एल0 ए0 रामेश्वर भवन, मेन रोड,

पोस्ट + थाना- सरायढेला, धनबाद, झारखण्ड

4. नवीन द्विवेदी,

प्रोजेक्ट मैनेजर- Surya Relcon Pvt. Ltd.

पता- कैनेरी हिल रोड, नियर कृषि विज्ञा,

थाना- सदर, जिला- हजारीबाग, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री मिथलेश कुमार पाण्डेय

प्रतिवादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री धीरेन्द्र ब्रह्मचारी एवं श्री अंकित बर्मन



निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता सुशीला देवी द्वारा प्रतिवादी Surya Relcon Pvt. Ltd., इसके डायरेक्टर सुमित कुमार सिंह और संतोष कुमार सिंह एवं प्रोजेक्ट मैनेजर नवीन द्विवेदी के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि दिनांक- 25.09.2016 को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट Surya Harizon में फ्लैट सं०- बी 404 जिसका एरिया 1100 Sq. ft. है तथा जिसका Consideration Amount रुपये 19,35,000/- (उन्नीस लाख पैंतीस हजार) मात्र है, लेने के लिए करार किया था। शिकायतकर्ता ने कुल रुपये 12,60,500/- (बारह लाख साठ हजार पाँच सौ) मात्र का भुगतान भी प्रतिवादी/बिल्डर को कर दिया। नवम्बर, 2018 तक फ्लैट देने की बात थी परन्तु 04 वर्ष बीत जाने के बावजूद भी फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को नहीं दिया गया। दिनांक- 04.05.2022 को शिकायतकर्ता प्रतिवादी सं०- 3 संतोष कुमार सिंह से मिले और उन्होंने फ्लैट Cancellation का पत्र उन्हें दिया तो वे रुपये 12,60,500/- (बारह लाख साठ हजार पाँच सौ) मात्र की राशि और साथ-साथ अलग से रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र ब्याज और मुआवजों के रूप में 15 दिनों के अन्दर वापस करने को तैयार हुए लेकिन आज तक उन्हें कोई पैसा नहीं मिला है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को आदेश दिया जाय कि वह पूर्ण रूप से तैयार फ्लैट शिकायतकर्ता को प्रदान करें या रुपये 12,60,500/- (बारह लाख साठ हजार पाँच सौ) मात्र की राशि ब्याज सहित उन्हें वापस करें। मुआवजों के रूप में भी राशि की माँग की गयी है।

3. अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि बार-बार नोटिस के बावजूद भी प्रतिवादी जब न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए तो दिनांक- 03.08.2023 के आदेशानुसार वाद एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया। उसके पश्चात् शिकायतकर्ता वाद में उपस्थित होना बन्द कर दिये और दिनांक- 17.08.2023 के आदेशानुसार वाद अदम पैरवी में खारिज कर दिया गया। पुनः इसे पुनर्जीवित करने हेतु शिकायतकर्ता द्वारा विविध वाद सं०- 02/2024 दाखिल किया गया जिसे दिनांक- 02.07.2024 के आदेशानुसार स्वीकार किया गया और वाद सं०- 13/2023 पुनर्जीवित किया गया। विविध वाद सं०- 02/2024 के सुनवाई के दौरान प्रतिवादी उपस्थित हुए और उन्होंने Misc. Case का जवाब दाखिल करने

के बजाय मूल केस का लिखित जवाब दाखिल कर दिया। इसे अभिलेख पर रखा गया। प्रस्तुत वाद में मैं इस लिखित जवाब को प्रतिवादियों का लिखित जवाब मानूँगा। लिखित जवाब के अनुसार इस बात को स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी/बिल्डर के साथ एक फ्लैट खरीदने हेतु करार किया और बाद में शिकायतकर्ता प्रतिवादियों को परेशान करने लगे तक प्रतिवादीगण भय अक्रांत हो गये। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादियों के विरुद्ध गया (बिहार) सिविल कोर्ट में एक झूठा केस भी दाखिल कर दिया जिसका केस सं०- 1788/2022 है। यह मुकदमा आशिष कुमार वर्णवाल द्वारा किया गया जो शिकायतकर्ता के पुत्र है। इस केस होने के पश्चात् प्रतिवादी ने RTGS के द्वारा रुपये 18,00,000/- (अठारह लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता एवं उनके पुत्र के खाते में जमा कर दिया। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत वाद को खारिज किया जाय क्योंकि फ्लैट के एवज में दी गयी राशि का ब्याज सहित भुगतान शिकायतकर्ता को कर दिया गया है।

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



निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया। अभिलेख पर उपस्थित सारे दस्तावेजों का भी अवलोकन किया और उभय पक्षों के बहस पर विचार किया। यह बात पूर्णतया: स्थापित है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में एक फ्लैट बुक किया था जिसकी कीमत रुपये 19,35,000/- (उन्नीस लाख पैंतीस हजार) मात्र थी। यह बात भी स्थापित होता है कि फ्लैट के एवज में रुपये 12,60,000/- (बारह लाख साठ हजार) मात्र का भुगतान शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादियों को किया गया। ततपश्चात् शिकायतकर्ता ने फ्लैट बुकिंग को रद्द किया और प्रतिवादी पैसा वापस करने हेतु तैयार हुए। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता के पुत्र ने प्रतिवादियों के विरुद्ध परिवाद पत्र सं०- 1788/2022 गया के न्यायालय में दाखिल किया था और इस केस में भी विषयवस्तु वहीं है जो प्रस्तुत वाद में है। शिकायतकर्ता का यह केस है कि प्रतिवादी उन्हें रुपये 12,60,500/- (बारह लाख साठ हजार पाँच सौ) मात्र अग्रिम तथा रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र ब्याज और मुआवजों के रूप में वापस करने हेतु तैयार हुए थे। लिखित जवाब में प्रतिवादियों का यह केस है कि शिकायतकर्ता धमकी देकर यह राशि उनसे

प्राप्त करना चाहते थे। प्रतिवादियों द्वारा दाखिल Indian Overseas Bank द्वारा निर्गत पत्र की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 23.02.2024 को प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता एवं उनके पुत्र के खाते में रूपये 11,50,000/- (ग्यारह लाख पचास हजार) मात्र एवं रूपये 6,50,000/- (छः लाख पचास हजार) मात्र क्रमशः राशि जमा कर दिया था। इस प्रकार कुल 18,00,000/- (अठारह लाख) मात्र की राशि प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता एवं उनके पुत्र को वापस कर दिया है। अतः मेरे विचार से शिकायतकर्ता ने जो अनुतोष इस न्यायालय से माँगा है वह उन्हें मिल चुका है। शिकायतकर्ता का यह वाद है कि उन्होंने फ्लैट बुकिंग को रद्द कर अपने दिये गये अग्रिम राशि की माँग की थी। अतः जब फ्लैट बुकिंग उन्होंने रद्द कर दिया है तो उन्हें फ्लैट नहीं दिया जा सकता है। जहाँ तक अग्रिम राशि का सवाल है वह उन्हें ब्याज एवं मुआवजों के साथ मिल चुका है।

6. अतः मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया यह वाद पोषणीय नहीं है और इसे ससंघर्ष खारिज किया जाता है।

