

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 28 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 79/2019

वादी:-

फेकन राउत, पिता- स्व० सोहन राउत

पता- 103, कुमार रेसिडेंसी, हटिया, राँची

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. कृष कंस्ट्रक्शन एण्ड लैंड ऑनर,

पता- पहला तल्ला, जेसू टावर,

नियर डिबडीह ओवर ब्रिज, अरगोड़ा, राँची

2. A. चन्द्र शिखा सिंह

B. जितेन्द्र कुमार सिंह

दोनों का पता- जेसू टावर, ग्राम- डिबडीह,

थाना- डोरण्डा, राँची

ऑफिस पता- जे० के० इंटरनेशनल स्कूल सिमलिया,

अगरू नियर महादेव टंगरा, पोस्ट- बिजुलिया, रातू, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्रीमती पूजा सिन्हा

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री आशिष कुमार लाल

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता फेकन राउत द्वारा प्रतिवादी Krish Construction एवं अन्य के विरुद्ध उनके द्वारा फ्लैट खरीदने के एवज में दिये गये पैसे की ब्याज सहित वापसी हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के साथ संलग्न लिखित आवेदन के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि Krish Construction के प्रोपराइटर श्रीमती चन्द्र शिखा सिंह और श्री जितेन्द्र कुमार सिंह के साथ एक फ्लैट लेने हेतु सेल एग्रीमेंट किया था। यह एग्रीमेंट शिकायतकर्ता के द्वारा खरीदी गयी अतिरिक्त भूमि की कीमत रूपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र के एवज में एक फ्लैट Jeshu Tower में खरीदने हेतु किया गया था। इस एग्रीमेंट पर जितेन्द्र कुमार सिंह ने जमीन मालिक के हैसियत से हस्ताक्षर किया और जान-बूझकर चन्द्र शिखा सिंह का हस्ताक्षर नहीं करवाया। प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता को न फ्लैट दिया और न उनका रूपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र वापस किया। इस तरह प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता के साथ ठगी और जालसाजी किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को यह निर्देशित किया जाय कि वह 18 प्रतिशत ब्याज के साथ शिकायतकर्ता को रूपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र वापस करें और प्रतिवादियों के विरुद्ध जालसाजी और धोखाधड़ी हेतु उचित कानूनी कार्रवाई भी की जाय।

3. मूल रूप से यह वाद Krish Construction और जमीन मालिक के विरुद्ध लाया गया है और बाद में चन्द्र शिखा सिंह और जितेन्द्र कुमार सिंह को पक्षकार बनाया गया है। नोटिस निर्गत होने के पश्चात् प्रतिवादीगण उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार यह बात गलत है कि अतिरिक्त भूमि के एवज में रूपये

24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र के बदले प्रतिवादीगण एक फ्लैट Jeshu Tower में शिकायतकर्ता को देने हेतु सहमत हुए। वस्तुतः जितेन्द्र कुमार सिंह ने जमीन की रजिस्ट्री पूरा पैसा देकर करवाया है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता फेकन राउत जमीन मालिक नहीं है बल्कि पावर ऑफ अटॉर्नी होल्डर है। Jeshu Tower वर्ष 2012 में बनकर तैयार हुआ लेकिन शिकायतकर्ता उस समय से कोई शिकायत नहीं किये थे और 9 वर्ष बीत जाने के पश्चात् उन्होंने यह शिकायत किया है। जिस सेल एग्रीमेंट की बात की जा रही है। वह पूर्णतया: शून्य है क्योंकि इसपर Krish Construction के प्रोपराइटर का हस्ताक्षर नहीं है। लिखित जवाब में यह भी अंकित है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादियों के विरुद्ध प्राथमिकी संख्या- 76/2020 जगन्नाथपुर थाना में दाखिल किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया 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 तथा उनके द्वारा दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। प्रतिवादियों के तरफ से दिनांक- 21.04.2025 को कुछ दस्तावेज बहस के दौरान दाखिल किया गया इसका भी अवलोकन किया। सारे दस्तावेजों के अध्ययन के पश्चात् मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता फेकन राउत ने प्रतिवादियों के विरुद्ध शिकायतवाद संख्या- 4106/2022 व्यवहार न्यायालय में दाखिल किया था। यह वाद श्री अभिषेक श्रीवास्तव, प्रथम श्रेणी दण्डाधिकारी के न्यायालय में लंबित था। उक्त वाद में प्रतिवादीगण ने Sessions Judge के न्यायालय में जमानत आवेदन दाखिल किया था और

जमानत आवेदन के सुनवाई के दौरान मामलों को मध्यस्थता केन्द्र में सुलह-सपाटे हेतु भेजा गया। मध्यस्थता केन्द्र में मामला सुलह हो गया। मध्यस्थता केन्द्र के Award की छायाप्रति अभिलेख पर है। इसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि उभय पक्ष इस बात से सहमत हुए कि प्रतिवादीगण शिकायतकर्ता को रुपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र वापस कर देंगे और इसके पश्चात् उभय पक्षों के बीच कोई विवाद नहीं रहेगा। मध्यस्थता केन्द्र का Award न्यायिक दण्डाधिकारी के न्यायालय में भेजा गया है। इस बीच प्रतिवादीगण को Additional Judicial Commissioner, Ranchi ने A.B.P. No.- 703/2023 में जमानत प्रदान कर दिया। विद्वान न्यायिक दण्डाधिकारी के न्यायालय में दाखिल शिकायतकवाद संख्या- 4106/2022 के केस रिकॉर्ड का आदेशफलक दिनांक- 21.02.2025 की छायाप्रति दाखिल किया गया है। आदेश दिनांक- 21.02.2025 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि इस आदेश में प्रस्तुत वाद का भी जिक्र किया गया है। यह बात आदेशफलक में लिखी गयी है कि रेरा केस संख्या- 79/2019 में देय राशि प्रतिवादीगण शिकायतकर्ता को देने हेतु सहमत हुए।

6. शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि व्यवहार न्यायालय में मध्यस्थता केन्द्र में जो निर्णय हुआ है वह प्रस्तुत वाद में Applicable नहीं होगा। उनका कथन है कि यह बात स्थापित है कि रुपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र के एवज में प्रतिवादीगण शिकायतकर्ता को एक फ्लैट देने हेतु राजी हुए थे परन्तु उन्होंने फ्लैट नहीं दिया। अतः प्रतिवादीगण को यह निर्देश दिया जाय कि 18 प्रतिशत ब्याज के साथ वे रुपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता को वापस करें। मैं विद्वान अधिवक्ता के तर्क से सहमत नहीं हूँ। मैं यह पाता हूँ कि प्रस्तुत वाद

एवं शिकायतवाद संख्या- 4106/2022 का विषयवस्तु एक ही है। इसी रूपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र राशि के गवन को लेकर शिकायतकर्ता ने प्रतिवादियों के विरुद्ध आपराधिक मुकदमा दायर किया था और भू-सम्पदा प्राधिकार में भी उन्होंने इसी रूपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र वापसी की बात कही थी। चूँकि मामला मध्यस्थता केन्द्र में सुलह हो गया और वहाँ संयुक्त सुलहनामा भी दाखिल किया गया और उस Award में प्रस्तुत वाद का भी जिक्र है। अतः मेरे विचार से वह सुलहनामा प्रस्तुत वाद में Applicable होगा।

7. अब प्रश्न यह उठता है कि क्या रूपये 24,00,000/- (चौबीस लाख) मात्र की राशि प्रतिवादीगण द्वारा शिकायतकर्ता को वापस दे दी गयी है ? अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता को केवल रूपये 13,00,000/- (तेरह लाख) मात्र की राशि R.T.G.S. के माध्यम से वापस किया है। रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र की राशि अभी तक शिकायतकर्ता को प्राप्त नहीं हुआ है। दिनांक- 18.07.2024 को एक आवेदन प्रतिवादियों द्वारा दाखिल किया गया था जिसमें इस बात का जिक्र है कि रूपये 13,00,000/- (तेरह लाख) मात्र शिकायतकर्ता को UPI Mode से दे दिया गया है और रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र दिनांक- 18.07.2024 को वापस कर दिया जायेगा परन्तु अभिलेख पर ऐसा कोई प्रमाण नहीं है जिससे पता चलें कि इस रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र की राशि प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता को दिया है। दिनांक- 28.11.2024 को शिकायतकर्ता ने भी एक आवेदन न्यायालय में दिया था और उसमें भी इस बात का जिक्र है कि रूपये 13,00,000/- (तेरह लाख) मात्र की राशि उन्हें मिली है और रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र की राशि उन्हें नहीं

मिली है और इस संबंध में जो Post Dated Cheque प्रतिवादियों द्वारा जारी किया गया था वह अनादरित हो गया है। जो अपने आप में धारा 138 Negotiable Instrument Act के तहत अपराध है।

8. निष्कर्षतः मैं यह पाता हूँ कि प्रस्तुत वाद का निष्पादन मध्यस्थता केन्द्र, व्यवहार न्यायालय, राँची में हुए मध्यस्थता रिपोर्ट के आधार पर निष्पादित किया जा सकता है। प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाता है कि इस न्याय निर्णय के 2 महीने के अंतर्गत शेष रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र की राशि वह शिकायतकर्ता को सौंपे और मुआवजे के तौर पर अतिरिक्त रूपये 25,000/- (पच्चीस हजार) मात्र की राशि प्रदान करें क्योंकि वाद वर्ष 2019 का है और बहुत दिन से यह वाद लंबित है।

9. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद निष्पादित किया जाता है और प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाता है कि इस प्राधिकार द्वारा निर्धारित समय अवधि के अंतर्गत शिकायतकर्ता को रूपये 11,25,000/- (ग्यारह लाख पच्चीस हजार) मात्र की राशि का भुगतान करें अन्यथा निर्धारित समय अवधि के समाप्ति के बाद निर्णय की तिथि से राशि अदायगी की तिथि तक शिकायतकर्ता को स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के अधिकतम MCLR रेट से 2% ज्यादा ब्याज दर से देना होगा।