

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 06 अगस्त, 2024

शिकायतवाद सं०- 18/2021

वादी:-

पाण्डु गगरई, पिता- स्व० गोविन्द चन्द्र गगरई,

सुजाता गगरई, पति- पाण्डु गगरई,

पता- फ्लैट नं०- 4A, ब्लॉक- ए,

खेमका रेसिडेंसी, कांके रोड, राँची

-बनाम -

प्रतिवादी:-

जितेन्द्र सिंह, ईडी/डायरेक्टर,

मनीष सिंह, प्रोजेक्ट मैनेजर,

वास्तु विहार- मेसर्स टेक्नोकलचर बिल्डिंग सेंटर प्रा० लि०,

ऑफिस पता- द्वितीय तल्ला, यूनी हाईट, कांटाटोली चौक,

राँची-पटना हाईवे, राँची

हेड ऑफिस - आशियाना टावर, चौथा तल्ला,

रूम नं०- 417 & 419,

एग्जीबिशन रोड, पटना, बिहार

वादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री मोहन कुमार दूबे

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री राजीव कुमार सिन्हा एवं श्री विष्णु कुमार महतो

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्तागण पाण्डु गगरई और सुजाता गगरई द्वारा प्रतिवादी वास्तु विहार एवं उसके डायरेक्टर और प्रोजेक्ट मैनेजर जितेन्द्र सिंह और मनीष सिंह के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।



2. संक्षेप में शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ताओं का यह केस है कि जून, 2009 में शिकायतकर्तागण प्रतिवादी वास्तु विहार के पास उपस्थित हुए और 35 और 36 Simplex double जो सेक्टर 4, हरदाग, राँची में अवस्थित है, को खरीदने की इच्छा जाहिर किये। तत्पश्चात् उन्होंने इस Simplex double को बुक किया और सारे राशि का भुगतान विभिन्न installment में कर दिया। इसके अलावा शिकायतकर्तागण ने इसी प्रोजेक्ट में दो दुकानों को खरीदने हेतु भी वर्ष 2016 में आवेदन दिया परन्तु वर्ष 2020 में उन्हें पता चला कि बिना उनको जानकारी दिये वास्तु विहार ने इस दो दुकानों के मद में ली गयी अग्रिम राशि को Simplex double खरीदगी वाली राशि में शामिल कर दिया गया। शिकायतकर्तागण कई बार प्रतिवादी बिल्डर के पास पोजेशन सर्टिफिकेट देने हेतु पहुँचे परन्तु वे तैयार नहीं हुए। अन्य costumer भी प्रतिवादी के बगल में एक Simplex double खरीद लिये। पूरी राशि जमा करने के बावजूद भी प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्तागण को अपने Simplex double का पोजेशन नहीं दिया गया। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्तागण के Simplex double के बगल में भवन अशोक कुमार गुप्ता और पुष्पा गुप्ता द्वारा खरीदा गया था। उन्होंने शिकायतकर्तागण के जमीन में गैर कानूनी दखल और निर्माण कार्य किया है और इसमें वास्तु विहार की भी सहभागिता है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय कि वह शिकायतकर्तागण को पोजेशन सर्टिफिकेट तथा रुपये 12,00,000/- (बारह लाख) मात्र 12% ब्याज के साथ मुआवजा दे क्योंकि विगत 3 वर्षों से वे मानसिक अशांति से गुजर रहे हैं।

3. वाद ग्रहण के पश्चात् प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और प्रतिवादी सं०- 1 जितेन्द्र कुमार सिंह न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए और उन्होंने प्रतिवादी कम्पनी की तरफ से लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब में यह दर्शाया गया है कि प्रतिवादी सं०- 1 ही कम्पनी के Authorized representative है और वहीं जवाब देने हेतु सक्षम है। अतः वे उपस्थित हो रहे हैं। उनके जवाब के कारण प्रतिवादी सं०- 2 की उपस्थिति आवश्यक नहीं समझी गयी। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ताओं का यह केस पोषणीय नहीं है और तथ्यों को छिपाकर शिकायतकर्ताओं ने यह केस दाखिल किया है। प्रतिवादी का यह कथन है कि शिकायतकर्ताओं ने अशोक कुमार गुप्ता एवं उनकी पत्नी को पक्षकार नहीं बनाया है और इसलिए प्रस्तुत वाद Non-joinder of parties के कारण खारिज किया जा सकता है। यह स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्ताओं ने SDM-35 and 36, SC-3, PH-2, Sector-3, हरदाग, राँची में Simplex double बुक किया था और दिनांक- 06.12.2016 और दिनांक- 04.01.2017 को दो दुकान बुकिंग हेतु बुकिंग आवेदन फॉर्म भी जमा किया था। साथ-साथ

दोनों दुकानों हेतु रूपये 50,000/- (पच्चास हजार) मात्र और रूपये 50,000/- (पच्चास हजार) मात्र की राशि अग्रिम के रूप में जमा किया था। बुकिंग आवेदन के Clause 6 के अनुसार बुकिंग के समय शिकायतकर्ताओं को कुल कीमत का 25% जमा करना था और दोनों दुकानों का कुल कीमत रूपये 8,45,000/- (आठ लाख पैंतालीस हजार) मात्र था जिसके विरुद्ध उन्होंने केवल रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि जमा किया। जब उन्होंने दिनांक- 10.07.2020 तक कोई अन्य अग्रिम राशि जमा नहीं किया तो उक्त तिथि को यह रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र उनके द्वारा खरीदे गये Simplex double के विरुद्ध adjust कर दिया गया। जहाँ तक encroachment का सवाल है, शिकायतकर्ताओं के पड़ोसी इसके लिए जिम्मेदार हो सकते हैं और कम्पनी को इससे कोई मतलब नहीं है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ताओं ने Simplex double के विरुद्ध सारा dues clear नहीं किया है, जो कि उनके verification form दिनांक- 01.11.2021 से परिलक्षित है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्तागण 100 sq. ft. अतिरिक्त जमीन पर कब्जा किया गया है जिसका उन्हें पैसा कम्पनी को देना चाहिए। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद को निरस्त किया जाय। लिखित जवाब के साथ बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति भी दाखिल की गयी है।

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

निष्कर्ष

5. उभय पक्षों का बहस सुना और शिकायतपत्र, लिखित जवाब एवं उभय पक्षों द्वारा दाखिल दस्तावेजों की छायाप्रतियों का अवलोकन किया। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा दिनांक- 29.02.2024 को अपने पड़ोसियों को पक्षकार बनाने हेतु एक आवेदन दिया गया था जिसका जवाब प्रतिवादी ने दाखिल किया परन्तु इस आवेदन को कभी परिचालित नहीं किया गया है। अतः इस आवेदन को निरस्त समझा जाता है। उसी तरीके से प्रतिवादी द्वारा दिनांक- 11.07.2024 को उन पर लगाये गये खर्च को माफ करने हेतु आवेदन दिया गया और इस आवेदन को भी संचालित नहीं किये जाने के कारण इसे खारिज समझा जाता है।

6. अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि वाद को समझौता के लिए मध्यस्थता केन्द्र भी भेजा गया था परन्तु मध्यस्थता असफल रहा।

7. शिकायतपत्र और लिखित जवाब के अवलोकन एवं विस्तृत विवेचना से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्तागण ने प्रतिवादी वास्तु विहार के प्रोजेक्ट में, जो सेक्टर 3,

हरदाग, राँची में अवस्थित है, में Simplex double 35 और 36 जून, 2009 में बुक किया था और बाद में वर्ष 2016 और 2017 में उन्होंने इसी प्रोजेक्ट में दो दुकान बुक करने हेतु एक आवेदन दिया था और दोनों दुकान के एवज में रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि कम्पनी को दिया था। सेल डीड दिनांक- 27.07.2009 की छायाप्रति अभिलेख पर है और इस सेल डीड के अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 27.07.2009 को प्रतिवादी बिल्डर ने शिकायतकर्तागण के पक्ष में इस Simplex double से संबंधित जमीन को निबंधित कर दिया था। शिकायतकर्ताओं का यह केस है कि उन्हें पोजेशन नहीं मिला है परन्तु बहस के दौरान यह बात स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्तागण इस Simplex double के पोजेशन में है।

8. बुकिंग Application form दिनांक- 06.12.2016 और दिनांक- 04.01.2017 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्तागण ने दो दुकानें बुक करने हेतु उपरोक्त तिथियों को दो बुकिंग Application form प्रतिवादी कम्पनी को दिया था। यह स्पष्ट है कि इन दुकानों को खरीदने हेतु कोई एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित नहीं हुआ था। इस बुकिंग Application form के Clause 6 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित करने हेतु खरीददार को कुल कीमत का 25% जमा करना था और निश्चित रूप से शिकायतकर्ताओं ने इस दुकानों को खरीदने के एवज में केवल रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र जमा किया। जबकि दुकानों की कुल कीमत रुपये 22,500/- (चार लाख बाईस हजार पाँच सौ) मात्र प्रति दुकान था। कम्पनी के customer ledger की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 20.07.2020 को प्रतिवादी कम्पनी ने इस रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि को Simplex double के कीमत के एवज में adjust कर लिया था। पोजेशन लेटर की छायाप्रति भी प्रतिवादी कम्पनी द्वारा दाखिल किया गया है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ताओं को दिनांक- 15.11.2021 को उनके द्वारा खरीदे गये Simplex double का पोजेशन लेटर कम्पनी द्वारा दे दिया गया है। शिकायतकर्ताओं का यह केस है कि उनके पड़ोसी द्वारा उनके जमीन पर Encroachment किया जा रहा है और अवैध निर्माण भी किया जा रहा है। जब उनके पड़ोसी शिकायतकर्ताओं के जमीन पर Encroachment कर रहे हैं और अवैध निर्माण कर रहे हैं तो यह मामला पुलिस केस और सिविल कोर्ट का बनता है न कि रेस कोर्ट का। कथित Encroachment हेतु प्रतिवादी कम्पनी को भी दोषी ठहराया नहीं जा सकता है। जहाँ तक दुकान खरीदने की बात है, निश्चित रूप से कुछ बुकिंग amount शिकायतकर्तागण द्वारा दिया गया है और कोई एग्रीमेंट फोर सेल पक्षकारों के बीच निष्पादित नहीं हुआ। बुकिंग amount भी दुकान के कीमत की राशि का 25% से कम है। एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित करने



हेतु दुकान की कीमत की राशि का 25% शिकायतकर्तागण को जमा करना था। इस रूपये 50,000/- (पच्चास हजार) मात्र की राशि देने के बाद शिकायतकर्तागण बिल्कुल निश्चिंत हो गये और उन्होंने शेष अग्रिम राशि देने का और एग्रीमेंट फोर सेल करवाने का कोई प्रयास नहीं है। अंततः कम्पनी ने इस राशि का adjustment Simplex double की कीमत के एवज में कर लिया।

9. उपरोक्त परिस्थिति में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि शिकायतकर्तागण को उनके Simplex double का पोजेशन मिल चुका है और जहाँ तक दो दुकान की बात है, प्रतिवादी को यह दो दुकान शिकायतकर्तागण को देने हेतु बाध्य नहीं किया जा सकता है। प्रतिवादी ने इस दो दुकान के विरुद्ध ली गयी राशि का adjustment शिकायतकर्तागण के लिए बनाये गये Simplex double में कर दिया है। जहाँ तक पड़ोसी द्वारा Encroachment की बात है, यह Encroachment का मुद्दा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत नहीं आता है। शिकायतकर्तागण किसी अनुतोष को प्राप्त करने के हकदार नहीं है। अतः शिकायतकर्तागण द्वारा लाया गया यह वाद ससंघर्ष खारिज किया जाता है।

