

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 30 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 15/2022

वादी:-

रंजन कुमार सिन्हा, पिता- स्व० सुरेश चन्द्र प्रसाद

पता- टैगोर हिल रोड़, मोराबादी,

थाना- बरियातु, जिला- राँची

-बनाम-

प्रतिवादी:-

प्रणय कुमार, पिता- श्री बी० के० वर्मा

डायरेक्टर- एरोमा प्रमोटर एण्ड बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड

ऑफिस पता- HI- 230, हरमू हाउसिंग कॉलोनी,

थाना- अरगोड़ा, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री आलोक कुमार एवं श्री राहुल कुमार

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं श्री शषि भूषण

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता रंजन कुमार सिन्हा द्वारा प्रतिवादी प्रणय कुमार जो एरोमा प्रमोटर एण्ड बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड के डायरेक्टर हैं, के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट रागिनी प्रसाद और श्रीमती शैलबाला प्रसाद तथा प्रतिवादी प्रणय कुमार जो एरोमा प्रमोटर एण्ड बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड के डायरेक्टर है, के बीच दिनांक- 23.07.2002 को निष्पादित हुआ था जिसके तहत प्रतिवादी को उपरोक्त जमीन मालिकों के जमीन के ऊपर बहुमंजिलीय ईमारत बनाना था। यह जमीन खाता नं०- 03, Plot No.- 1045, Sub-plot No.- 1045/1, 1045/2 तथा 1045/3 के अंतर्गत स्थित है जिसका रकवा- 21 कच्चा, छटाक- 10 और 38 Sq. Ft. है। इस एग्रीमेंट दिनांक- 23.07.2002 के कण्डिका- 6 के अनुसार प्रतिवादी को अपना प्रोजेक्ट प्लान स्वीकृत होने के 2 वर्ष की अवधि में पूरा करना था और 6 महीने का Grace period भी दिया गया था। यह भी शर्त था कि अगर कंस्ट्रक्शन पूरा नहीं होता है तो प्रतिवादी को रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह जमीन मालिकों को देना होगा। प्रतिवादी द्वारा समय अवधि के अंतर्गत प्रोजेक्ट पूर्ण नहीं किया गया। जमीन मालिकों ने शिकायतकर्ता रंजन कुमार कुमार सिन्हा को प्रोपर्टी की देखभाल हेतु पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांक- 23.08.2007 को दिया। शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी से कई बार मिलकर जमीन मालिकों का हिस्सा उन्हें देने हेतु आग्रह किया और प्रोजेक्ट का काम पूर्ण करने का भी आग्रह किया। दिनांक- 08.07.2010 को शिकायतकर्ता ने एक नोटिस भी प्रतिवादी को दिया। पुनः दिनांक- 26.11.2011 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से पुनः एक नोटिस शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से पैसा भुगतान करने हेतु दिया। दिनांक- 02.12.2011 को प्रतिवादी नोटिस मिलने के पश्चात् शिकायतकर्ता को बुलाये और जब शिकायतकर्ता ने नोटिस में अंकित बातों के विषय में उनसे कहा तो वे नाराज हो गये। अतः

यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय कि भवन का काम पूर्ण कर निर्धारित अवधि के तहत जमीन मालिकों का शेयर उन्हें दें और रूपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से प्रोजेक्ट में विलम्ब होने का शुल्क भी 12 प्रतिशत ब्याज के साथ उन्हें दें। साथ-साथ जो अतिरिक्त निर्माण प्रतिवादी द्वारा प्रोजेक्ट में कराया गया है उसे हटाने का भी आग्रह किया गया है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस जारी किया गया और प्रतिवादी न्यायालय में उपस्थित हुए तथा पूर्व में उन्होंने दिनांक- 01.11.2022 को एक आवेदन केस के maintainability के बिन्दु पर दिया। दिनांक- 17.01.2023 के आदेशानुसार इस आवेदन को प्राधिकार द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया। पुनः दिनांक- 16.02.2023 को प्रतिवादी ने रेरा कानून के धारा- 39 के तहत एक आवेदन दिया और दिनांक- 14.06.2023 के आदेश से इस आवेदन को स्वीकार किया गया और यह घोषित किया गया कि प्रस्तुत वाद maintainable नहीं है। इस आदेश के विरुद्ध शिकायतकर्ता ने भू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील संख्या- 17/2023 दाखिल किया जिसे अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया और भू-सम्पदा प्राधिकार के आदेश दिनांक- 14.06.2023 को निरस्त किया गया और प्राधिकार को यह आदेश दिया गया कि प्रतिवादी को लिखित जवाब दाखिल करने हेतु मौका दिया जाय और तत्पश्चात वाद का निष्पादन किया जाय। इस आदेश के आलोक में उभय पक्ष पुनः प्राधिकार के समक्ष उपस्थित हुए और प्रतिवादी ने अपना लिखित जवाब दाखिल किया।

4. प्रतिवादी द्वारा दाखिल लिखित जवाब के अनुसार प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। यह भी कहा गया है कि पावर ऑफ अटॉर्नी जिसके आधार पर

शिकायतकर्ता ने यह वाद दाखिल किया है उसे अभिलेख पर नहीं लाया गया है। यह तर्क भी दिया गया है कि पावर ऑफ अटॉर्नी को निबंधित होना चाहिए था। एरोमा प्रमोटर एण्ड बिल्डर प्राइवेट लिमिटेड को भी पक्षकार नहीं बनाया गया है। जिस कारण प्रस्तुत वाद निरस्त होना चाहिए। यह भी कहा गया है कि इस वाद में शामिल प्रोजेक्ट का काम बहुत पहले पूर्ण हो चुका है और Completion Certificate दिनांक- 24.07.2007 अभिलेख पर लाया जा चुका है। शिकायतकर्ता ने इस बात को छिपाया है कि रागिनी प्रसाद जो भू-स्वामी है उनका शेयर उन्हें पूर्व में दिया जा चुका है और उन्होंने अपना हिस्सा बेचा भी है। यह बात सेल डीड दिनांक- 22.08.2017 के अवलोकन से परिलक्षित होता है। शिकायतकर्ता ने इस बात को भी छुपाया है कि जो भी deviation स्वीकृत नक्शा के विरुद्ध किया गया था उसकी स्वीकृति प्रतिवादी ने वर्ष 2008 में ही ले लिया है। R.R.D.A. में दाखिल U.C. Case No.- 108/2006 में पारित आदेश दिनांक- 06.02.2008 का भी जिक्र लिखित जवाब में किया गया है। यह भी कहा गया है कि प्रोजेक्ट का निर्माण Building by laws और बिल्डिंग प्लान के तहत किया गया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत वाद को निरस्त किया जाय।

5. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता माँगे गये अनुतोषों को पाने के हकदार है अथवा नहीं ?

निष्कर्ष

6. अभिलेख का अवलोकन किया। उभय पक्षों का बहस सुना तथा उभय पक्षों द्वारा दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। अभिलेख अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रस्तुत वाद भू-स्वामी रागिनी प्रसाद

उर्फ रागिनी भैया की तरफ से उनके द्वारा निर्गत पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर किया है। पावर ऑफ अटॉर्नी की छायाप्रति अभिलेख पर है। निश्चित रूप से मूल पावर ऑफ अटॉर्नी अभिलेख पर नहीं लाया गया है परन्तु जो छायाप्रति अभिलेख पर लाया गया है उसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि यह पावर ऑफ अटॉर्नी निबंधित पावर ऑफ अटॉर्नी की छायाप्रति है। इतना तो स्पष्ट है कि प्रस्तुत वाद में कुल दो भू-स्वामी है। शैलबाला प्रसाद जो एक भू-स्वामी है उनके द्वारा प्रस्तुत वाद नहीं लाया गया है। केवल श्रीमती रागिनी प्रसाद उर्फ रागिनी भैया के तरफ से यह वाद लाया गया है। भू-स्वामी रागिनी प्रसाद उर्फ रागिनी भैया द्वारा एक सेल डीड प्रीति वर्मा, पत्नी- प्रणय कुमार के पक्ष में दिनांक 22.08.2007 को निष्पादित किया गया है। इस निबंधित सेल डीड की छायाप्रति अभिलेख पर उपस्थित है। इस सेल डीड के पृष्ठ- 4 एवं 5 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 23.07.2002 के शर्तों के अनुसार जमीन मालिकों को 30 प्रतिशत हिस्सा मिल चुका है। इस सेल डीड में प्रतिवादी भी confirming पार्टी के रूप में पक्षकार है। अतः यह नहीं कहा जा सकता है कि भू-स्वामी रागिनी प्रसाद को जिनके तरफ से शिकायतकर्ता ने प्रस्तुत वाद दायर किया है, को उनका 30 प्रतिशत हिस्सा नहीं मिला है।

7. अभिलेख पर उपस्थित दस्तावेजों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी ने U.C. Case No. - 294/2003 में पारित आदेश के आलोक में भवन का निर्माण किया था परन्तु उन्होंने एक अतिरिक्त तल्ले का भी निर्माण कर दिया जो स्वीकृत नक्शे में नहीं था। इस कारण प्रतिवादी के विरुद्ध U.C. Case No.- 108/2006 दर्ज किया गया। इस केस में दिनांक- 06.02.2008 को पारित आदेश की छायाप्रति के अवलोकन से प्रतीत होता है कि उपाध्यक्ष,

R.R.D.A. ने अपने आदेश में इसका वर्णन किया है कि प्रतिवादी द्वारा निर्मित भवन का संशोधित प्लान स्वीकृत हो गया है और उन्होंने Compounding fee के रूप में रुपये 2,93,785/- (दो लाख तिरानबे हजार सात सौ पचासी) मात्र एवं पूर्व में रुपये 20,825/- (बीस हजार आठ सौ पच्चीस) मात्र कुल रुपये 3,14,610/- (तीन लाख चौदह हजार छः सौ दस) मात्र जमा किया है जबकि Compounding fee रुपये 48,745/- (अड़तालीस हजार सात सौ पैंतालीस) मात्र ही होता है और माननीय उपाध्यक्ष ने अतिरिक्त राशि रुपये 2,65,865/- (दो लाख पैंसठ हजार आठ सौ पैंसठ) मात्र वापस करने का आदेश प्रतिवादी के पक्ष में दिया। प्रतिवादी द्वारा भवन निर्माण के Completion Certificate की छायाप्रति भी अभिलेख पर लाया गया है जो दिनांक- 24.07.2007 को Verma & Associates Architect द्वारा जारी है। जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 22.01.2007 को ही भवन निर्माण का कार्य पूर्ण हो चुका है। मेरे विचार से समय सीमा के अंतर्गत ही प्रतिवादी द्वारा अपने प्रोजेक्ट का निर्माण कर लिया गया है और भवन में जो भी deviations थे उसको R.R.D.A. द्वारा Compounding fee प्राप्त कर नियमित कर दिया गया है। निश्चित रूप से प्रतिवादी का प्रोजेक्ट Ongoing प्रोजेक्ट के श्रेणी में नहीं आता है। पूर्व में मैं इस बात की भी विवेचना कर चुका हूँ कि भू-स्वामी रागिनी प्रसाद जिनके तरफ से शिकायतकर्ता ने प्रस्तुत वाद लाया है उन्हें उनका हिस्सा मिल चुका है और हिस्सा प्राप्त करने के पश्चात् ही स्वाभाविक रूप से उन्होंने अपने हिस्से का फ्लैट प्रीति वर्मा नामक महिला को बेचा है। इस बात का भी मैं जिक्र कर चुका हूँ कि दूसरी भू-स्वामी प्रस्तुत वाद में पक्षकार भी नहीं है और इसका मतलब है कि उन्हें प्रतिवादी से किसी तरह की शिकायत नहीं है।

8. उपरोक्त परिस्थिति में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि शिकायतकर्ता किसी तरह के अनुतोष पाने के हकदार नहीं है। उनके द्वारा लाया गया वाद ससंघर्ष खारिज किया जाता है।