

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 26 मई, 2025

शिकायतवाद सं०- 42/2021

वादी:-

संजीव कुमार पाठक, पिता- श्री बी० पाठक

पता- प्लॉट नं०-317, को-ऑपरेटिव कॉलोनी,

पोस्ट + थाना- बी० एस० सिटी, जिला- बोकारो

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. मेसर्स पाही कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड

द्वारा डायरेक्टर- रंजीत कुमार मिश्रा, पिता- स्व० खुरखुर मिश्रा

पता- 404, डॉ० नगिना सिंह कॉम्प्लेक्स,

सी० डी० ए० कॉलोनी, पटेल नगर, पटना, बिहार

2. सुबोध कुमार सिंह, पिता- श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह

Collaborator of M/s Pahi Constructions Pvt. Ltd.

पता- मैनपुरा, थाना- पाटलिपुत्र, जिला- पटना, बिहार

3. अभय कुमार सिन्हा, पत्नी-स्व० सुमन सिन्हा- जमीन मालिक

पता- क्वार्टर नं०- 1014, सेक्टर- 4/B, बी० एस० सिटी,

जिला- बोकारो, झारखण्ड

वर्तमान पता- 307, पाटलिपुत्र, जिला- पटना, बिहार

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री संजय कुमार ठाकुर

प्रतिवादी के तरफ से - अनुपस्थित

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता संजीव कुमार पाठक द्वारा प्रतिवादी रंजीत कुमार मिश्रा, सुबोध कुमार सिंह और अभय कुमार सिन्हा के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि प्रतिवादी संख्या- 03 ने दिनांक- 15.07.2010 को प्रतिवादी संख्या- 1 और 2 के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट (नंबर- 7652) निष्पादित किया गया था जिसके तहत रजरप्पा इक्लेव नामक एक बहुमंजिलीय भवन का निर्माण करना था जिसमें कुल 20 फ्लैट होना तय था। Mineral Area Development Authority के द्वारा इसका प्लान दिनांक- 11.03.2011 को स्वीकृत हुआ। यह तय हुआ कि इस 20 फ्लैट में 7 फ्लैट जमीन मालिक को और 13 फ्लैट बिल्डर को दिया जायेगा। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार 32 माह के अंदर प्रोजेक्ट का निर्माण करना था और अगर इस अवधि में निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो बिल्डर जमीन मालिक को मुआवजे के रूप में रूपये 40,000/- (चालीस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से देंगे। 6 महीने के बाद यह राशि रूपये 80,000/- (अस्सी हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से तय हुआ। बिल्डर ने फ्लैट संख्या- 303 और 503 को छोड़कर शेष फ्लैट के एवज में पैसा प्राप्त किया। शिकायतपत्र में यह भी बताया गया है कि प्रतिवादी संख्या- 1 और 2 ने बोकारो शहर को छोड़ दिया है और वह फोन भी नहीं उठा रहे हैं। यह आरोप लगाया गया है कि बिल्डर तथा जमीन मालिक ने आपस में यह तय कर लिया है कि क्रेताओं को पैसा देने के पश्चात् भी फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया जायेगा और जमीन मालिक ही सारे फ्लैट को अपने पास रखेंगे। यह भी आरोप लगाया गया है कि सामने की सड़क इतनी ऊँची कर दी गयी है कि वह कार पार्किंग के एरिया को ढक देता है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को आदेश दिया जाय कि वे शिकायतकर्ता को उनके द्वारा दिया गया रूपये 11,11,000/- (ग्यारह लाख ग्यारह हजार) मात्र की राशि 18% ब्याज के

साथ उन्हें वापस करें अथवा प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाय कि प्रोजेक्ट को पूरा कर फ्लैट संख्या- 302 में शिकायतकर्ता के पोजेशन को कन्फर्म किया और रजिस्ट्रेशन की कार्रवाई की जाय तथा जो कार पार्किंग के सामने ऊँची दीवार का निर्माण कर दिया गया है उसके लिए शिकायतकर्ता को मुआवजा दिया जाय। प्रोजेक्ट में विलम्ब होने के कारण शिकायतकर्ता को मंथली रेंट Penalty के रूप में देने की माँग की गयी है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता ने मकान का पूरे Consideration Amount का भुगतान कर दिया है परन्तु उन्हें फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के उपस्थिति हेतु जमानती अधिपत्र भी निर्गत किया गया और यह तामिला प्राप्त हुआ कि प्रतिवादी सुबोध कुमार सिंह और अभय कुमार सिन्हा पाटलिपुत्र थाना (जिला- पटना) के अंतर्गत रह रहे हैं और जब वहाँ भी जमानती अधिपत्र भेजा गया तो यह रिपोर्ट आया कि उपरोक्त दोनों प्रतिवादी मकान बेचकर कहीं चले गये हैं। विकल्प के अभाव में वाद दिनांक- 15.05.2023 के आदेश से एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित किया गया।

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया तथा शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल सारे दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। एग्रीमेंट फोर सेल की छायाप्रति दिनांक- 20.06.2011 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादियों के साथ रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र में फ्लैट संख्या- 302 रजरप्पा इंकलेव में खरीदने हेतु एक करार किया था और इस फ्लैट का एरिया 977 Sq. Ft. था। एग्रीमेंट फोर सेल की कण्डिका 32 के अनुसार शिकायतकर्ता को एग्रीमेंट फोर सेल की तिथि के 24 महीने के अन्दर फ्लैट का पोजेशन मिल जाना था और यह भी तय हुआ था कि अगर उन्हें समय अवधि के अन्दर फ्लैट का पोजेशन नहीं मिलता है तो शिकायतकर्ता रूपये 10,000/- (दस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से

मुआवजा या रेंट पाने के हकदार होंगे। पेमेंट Schedule के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने पूरे एग्रीमेंट राशि का भुगतान रूपये 11,00,000/- (ग्यारह लाख) मात्र प्रतिवादी को कर दिया था। इस संबंध में माही कंस्ट्रक्शन द्वारा प्राप्त मनी रसीद की छायाप्रति भी दाखिल किया गया है जिसके अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादियों को पूरे Consideration Amount का भुगतान किया जा चुका है। निश्चित रूप से सारी राशि का भुगतान करने के पश्चात् भी शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है। शिकायतपत्र के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी संख्या- 1 और 2 बोकारो छोड़कर वापस चले गये हैं जिनका कोई अता-पता नहीं है परन्तु प्रतिवादी संख्या- 3 बोकारो में निवास कर रहे हैं। प्रतिवादी संख्या- 03 जमीन मालकिन सुमन सिन्हा के पति हैं। अगर प्रतिवादी संख्या- 1 और 2 भवन निर्माण कर बोकारो से गायब हो गये हैं और उनका कोई अता-पता नहीं मिल रहा है तो ऐसी परिस्थिति में Co-developer होने के नाते प्रतिवादी संख्या- 03 का यह दायित्व बनता था कि वो फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। यह स्पष्ट है कि एग्रीमेंट फोर सेल की पूरी राशि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी संख्या- 1 और 2 को दे दिया है। अतः उनका यह अधिकार बनता है कि वो फ्लैट का पोजेशन प्राप्त करें। निश्चित रूप से एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 11.04.2011 को निष्पादित हुआ था और आज तक शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का पोजेशन नहीं मिला है। एग्रीमेंट फोर सेल के कण्डिका- 32 के अनुसार समय अवधि के अंदर अगर फ्लैट का पोजेशन उन्हें नहीं मिलता है तो शिकायतकर्ता रूपये 10,000/- (दस हजार) मात्र प्रतिमाह Penalty की हकदार होगी। निश्चित रूप से यह राशि प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ता को देना आवश्यक है।

6. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद एकपक्षीय सफल रहा। प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाता है कि इस न्याय निर्णय के 01 माह के अंतर्गत वे शिकायतकर्ता को उनके फ्लैट का पोजेशन दें और फ्लैट के निबंधन हेतु भी कार्रवाई करें। उन्हें यह भी आदेश दिया जाता है दिनांक- 11.04.2013 से भुगतान की अवधि तक के Period हेतु रूपये 10,000/- (दस हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवजे का भुगतान भी शिकायतकर्ता को करें।

अगर समय अवधि के अंतर्गत प्रतिवादीगण फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को नहीं देते है तो ऐसी परिस्थिति में उन्हें आदेश दिया जाता है कि शिकायतकर्ता द्वारा उन्हें दिये गये सभी राशि अर्थात् रूपये 11,11,000/- (ग्यारह लाख ग्यारह हजार) मात्र की राशि उन्हें स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के अधिकतम Landing Rate से 2% ज्यादा के ब्याज दर से उन्हें 2 माह के अन्दर भुगतान करें। ब्याज की गणना उनके द्वारा जिस-जिस तिथि को राशि का भुगतान किया गया है उस तिथि से की जायेगी। चूँकि वाद एकपक्षीय निष्पादित हुआ है, अतः शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह न्याय निर्णय की छायाप्रति अपने खर्च पर प्रतिवादियों को तामिला हेतु भेजे। इसके पश्चात् भी अगर प्रतिवादियों द्वारा कोई कदम नहीं उठाया जाता है तो शिकायतकर्ता को यह अधिकार होगा कि वे पुनः इस प्राधिकार का दरवाजा आदेश के अनुपालन हेतु खटखटा सकते है।