

**JHARKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY**

**IN THE COURT OF MEMBER, RERA**

**Present..... Birendra Bhushan**

दिनांक- 18 जुलाई, 2023

शिकायतवाद सं०- 57/2021

वादी:-

अरुण कुमार, पिता- स्व० राम परमेश्वर शर्मा  
पता- एम.पी. टावर फेज- 02, फ्लैट  
नं०- 08, आदित्यपुर-1, पो० + थाना - आदित्यपुर,  
जमशेदपुर, झारखण्ड

— बनाम —

प्रतिवादी:-

1. मेसर्स ए.के. एसोसिएट्स,  
कार्पोरेट ऑफिस- आई.बी.पी. पेट्रोल पम्प कैम्पस,  
टाटा- कांद्रा मेन रोड, आदित्यपुर- 1,  
पो० + थाना - आदित्यपुर,  
जिला- सरायकेला-खरसावां  
ब्रांच ऑफिस- 12, एल.जी. फ्लोर,  
सिटी सेंटर, क्लब रोड, पो० + थाना -  
चुटिया, जिला- राँची



2. आदित्य तिवारी, पिता- स्व0 जानकी तिवारी,  
पता- रोड नं0- 13, झारखण्ड राज्य आवास बोर्ड  
के पीछे पो0 + थाना - आदित्यपुर,  
जिला- सरायकेला-खरसावां, झारखण्ड

वादी के तरफ से अधिवक्ता - प्रशांत कुमार श्रीवास्तव, सीमा संगम एवं  
भानु प्रताप

प्रतिवादी के तरफ से - अनुपस्थित

### निर्णय

वादी द्वारा 27.01.2021 को यह शिकायतवाद दाखिल किया गया था।  
जिसे 03.11.2021 को न्यायालय द्वारा वाद प्रारम्भ करने की स्वीकृति दी  
गयी। वाद में वादी के द्वारा निम्नलिखित अनुतोषों की माँग की गयी है।

1. प्रतिवादी को डुप्लेक्स इकाई के दखल-कब्जा शिकायतकर्ता  
के पक्ष में करने हेतु निदेश देने का अनुरोध किया गया है।

2. भुगतान अनुसूची के राशि लेने के बाद समझौते के अनुसार  
अवैध इरादे से उत्तरदाताओं ने डुप्लेक्स इकाई का कब्जा नहीं देने को  
घोषित करने के लिए अनुरोध किया गया है।

3. एकरारनामा की अवधि के भीतर डुप्लेक्स इकाई का  
दखल-कब्जा नहीं देने के लिए शिकायतकर्ता को वित्तीय नुकसान के

लिए ब्याज देने हेतु प्रतिवादियों को निर्देशित करने का अनुरोध किया गया है।

4. शिकायतकर्ता को दखल-कब्जा देने और उसके अनुबंध के उल्लंघन के लिए प्रतिवादी को डिफॉल्टर घोषित करने का अनुरोध किया गया है।

5. शिकायतकर्ता को हुए मानसिक पीड़ा और कानूनी खर्च के लिए मुआवजा देने हेतु प्रतिवादी को निर्देश देने का अनुरोध किया गया है।

प्रतिवादी को इस वाद में अपना पक्ष रखने के लिए स्पीड पोस्ट से नोटिस निर्गत किया गया। वादी के द्वारा दिनांक 16.12.2021 को ट्रेकिंग रिपोर्ट जमा किया गया, जिससे पता चलता है कि प्रतिवादी को नोटिस प्राप्त हो गया है लेकिन प्रतिवादी के द्वारा स्वयं या फिर अपने अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थिति नहीं दी गयी। इसलिए वादी को निदेश दिया गया कि वो समाचार पत्र में नोटिस प्रकाशन की कार्रवाई करें। वादी के द्वारा दिनांक 11.03.2022 के दैनिक जागरण अखबार की कटिंग न्यायालय को समर्पित किया गया, जिसमें नोटिस का प्रकाशन हुआ था। लेकिन इसके बाद भी प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुए प्रतिवादी को उपस्थित कराने हेतु पुलिस अधीक्षक, सरायकेला-खरसावां के माध्यम

से जमानती वारन्ट भी जारी किया गया लेकिन उसके बावजूद भी प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुए। दिनांक 19.07.2022 को वादी के द्वारा एक अमेंडमेंट पीटीशन भी दायर किया गया जिसमें उनके द्वारा एक और अनुतोष को सम्मिलित करने का अनुरोध किया गया था जिसे न्यायालय द्वारा स्वीकृत किया गया। उनके द्वारा "जानकी हेरिटेज" के आस्था डुप्लेक्स के फ्लैट नं0 27 को वादी के पक्ष में प्रतिवादी के द्वारा रजिस्ट्री कराने का माँग किया गया।

वादी के द्वारा अपने शिकायतपत्र में एग्रीमेंट फोर सेल भी दिया गया है और बिल्डर ए.के. एसोसिएट्स के रिफरेंस नं0 AKA/ACC/019, दिनांक 10.10.2013 संलग्न किया गया है। जिसमें उनके द्वारा रुपये 23,74,600 (तईस लाख चौहत्तर हजार छः सौ) मात्र देने के बाद शेड्यूल A में वर्णित डुप्लेक्स फ्लैट जानकी हेरिटेज, टेटरी, नामकुम, राँची में अवस्थित है जिसके डुप्लेक्स फ्लैट नं0 27 आस्था डुप्लेक्स का लेंड एरिया 1025 स्कवायर फीट और बिल्ड-अप एरिया 1532 स्कवायर फीट है जो 1550 प्रति स्कवायर फीट की दर से रुपये 23,74,600 (तईस लाख चौहत्तर हजार छः सौ) मात्र होता है।

वादी के द्वारा कुल मिलाकर रुपये 19,00,000 (उन्नीस लाख) मात्र का भुगतान किया गया है।

इस प्रकार वादी के द्वारा कुल रूपये 4,74,600 (चार लाख चौहत्तर हजार छः सौ) मात्र देना बाकी है।

वादी के द्वारा कहा गया है कि रूपये 23,74,600 (तईस लाख चौहत्तर हजार छः सौ) मात्र के विरुद्ध रूपये 19,00,000 (उन्नीस लाख) मात्र देने के बावजूद उनको अभी तक फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया गया है और अंतिम में रूपये 2,00,000 (दो लाख) मात्र लेने के बाद भी पोजेशन देने से इंकार किया गया।

### निष्कर्ष

मुख्य रूप से आवेदक को उनके अपने डुप्लेक्स फ्लैट पर कब्जा और उसके रजिस्ट्री करने और साथ ही मानसिक प्रताड़ना और लिटीगेशन का डिमांड किया गया है चूँकि इस वाद में प्रतिवादी द्वारा कभी भी अपनी उपस्थिति नहीं दी गयी। बार-बार उन्हें अपना पक्ष रखने के लिए समय दिया गया। समाचार पत्र के माध्यम से नोटिस तथा जमानती वारन्ट के माध्यम से भी प्रतिवादी को सूचित किया गया, परन्तु प्रतिवादी के द्वारा अपना कोई पक्ष नहीं रखा गया इसलिए प्रतिवादी के अनुपस्थित होने के कारण, विकल्प के अभाव में एकपक्षीय निर्णय लेने को न्यायालय बाध्य है।

जिसके आलोक में प्रतिवादी, वादी को 02 माह के अन्दर आवंटित डुप्लेक्स पर कब्जा देना सुनिश्चित करते हुए अवशेष राशि लेकर इसका रजिस्ट्री भी कराना सुनिश्चित करे और वादी को मुआवजा के रूप में रुपये 1,00,000 (एक लाख) मात्र की स्वीकृति दी जाती है। प्रतिवादी इसका भुगतान भी 02 माह के अन्दर करेंगे।

वाद खर्च के रूप में रुपये 20,000 (बीस हजार) मात्र देने का भी आदेश दिया जाता है।

न्यायालय के कार्रवाई के दौरान यह पता चला कि संबंधित प्रोजेक्ट जानकी हेरिटेज झारेरा से निबंधित नहीं है और ना ही इनका कोई आवेदन कार्यालय को प्राप्त है। इस संबंध में संबंधित सहायक से प्रतिवेदन लिया गया जिसमें उनके द्वारा भी यह कहा गया है कि प्रोजेक्ट झारेरा से अभी तक निबंधित नहीं है। रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 03 का भी उल्लंघन किया गया है इसके लिए झारेरा कार्यालय के पत्र संख्या— JHARERA/COMPLAINT/57/2021-703, दिनांक— 02.08.2022 के द्वारा प्रमोटर को नोटिस भी दिया गया लेकिन उनके द्वारा इसपर कोई कार्रवाई नहीं की गयी। जिसके लिए रेरा अधिनियम के धारा 59(1) के आलोक में उनसे दण्ड के रूप में 15 लाख रुपये वसूलनीय होगा और इसके बाद

Authority

वो झारेरा से अपने प्रोजेक्ट का निबंधन नियमानुसार कराना सुनिश्चित करे।

चूँकि इस वाद में निर्णय एकपक्षीय हुआ है अतः वादी को आदेश दिया जाता है कि वे अपने खर्च पर निर्णय की प्रति प्रतिवादी को आदेश के अनुपालन हेतु 07 दिनों के अन्दर स्पीड पोस्ट/निबंधित डाक से भेजना सुनिश्चित करें। इस वाद के निर्णय को झारेरा के निबंधन शाखा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु भेजा जाता है।

