

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 14 मई, 2024

शिकायतवाद सं०- 05/2021 एवं शिकायतवाद सं०- 06/2021

शिकायतवाद सं०- 05/2021 के वादी:-

गोपाल राम प्रजापति,
पिता- महादेव राम प्रजापति,
पता- कुम्हार टोली, कडरू,
थाना- अरगोड़ा, राँची, झारखण्ड

-बनाम -

1. परवेज अहमद,
पिता- स्व० मो० सलीम,
पता- अपना घर अपार्टमेंट, तिवारी स्ट्रीट,
मेन रोड़, थाना- हिंदपीढी,
पोस्ट- जी० पी० ओ० राँची, झारखण्ड
2. हाजी हिफजुर रहमान,
पिता- स्व० हाजी शाहदुद्दीन,
पता- ग्राम- कडरू, थाना- अरगोड़ा,
पोस्ट- कडरू, राँची, झारखण्ड



वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अनुज कुमार

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री विक्रमादित्य राँय एवं श्री सिद्धार्थ जैन

शिकायतवाद सं०- 06/2021 के वादीगण:-

1. अनिल कुमार अग्रवाल,
पिता- स्व० केदार नाथ अग्रवाल
2. बिनोद कुमार अग्रवाल,
पिता- स्व० केदार नाथ अग्रवाल

पता- आनंद विहार, लिटिल हार्ट स्कूल कडरू के समीप,
थाना- अरगोड़ा, पोस्ट- डोरण्डा, जिला- राँची

-बनाम -

1. परवेज अहमद,
पिता- स्व0 मो0 सलीम,
पता- अपना घर अपार्टमेंट, तिवारी स्ट्रीट,
मेन रोड़, थाना- हिंदपीढी,
पोस्ट- जी0 पी0 ओ0 राँची, झारखण्ड
2. हाजी हिफजुर रहमान,
पिता- स्व0 हाजी शाहदुद्दीन,
पता- ग्राम- कडरू, थाना- अरगोड़ा,
पोस्ट- कडरू, राँची, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अनुज कुमार

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री विक्रमादित्य राँय एवं श्री सिद्धार्थ जैन

निर्णय

1. शिकायतवाद सं0- 05/2021 जो शिकायतकर्ता गोपाल राम प्रजापति के द्वारा दाखिल है तथा शिकायतवाद सं0- 06/2021 जो अनिल कुमार अग्रवाल और बिनोद कुमार अग्रवाल के द्वारा संयुक्त रूप से दाखिल है, इस दोनों अभिलेखों का निष्पादन में एक आदेश के द्वारा करूँगा क्योंकि दोनों वादों में प्रतिवादी एक है और वाद की विषयवस्तु भी एक है और एक ही तरह के अनुतोषों की माँग शिकायतकर्ताओं द्वारा दोनों वादों में की गयी है।

2. शिकायतवाद सं0- 05/2021 के शिकायतकर्ता गोपाल राम प्रजापति द्वारा प्रतिवादियों के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है। उसी तरह शिकायतवाद सं0- 06/2021 के शिकायतकर्ता अनिल कुमार अग्रवाल और बिनोद कुमार अग्रवाल द्वारा उसी प्रतिवादियों के विरुद्ध उन्हीं अनुतोषों हेतु लाया गया है, जो अनुतोष शिकायतवाद सं0- 05/2021 में शिकायतकर्ता द्वारा माँगा गया है।

3. शिकायतवाद सं0- 05/2021 के शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि shopping complex जो इस केस का विषयवस्तु है, खाता सं0- 38, प्लॉट सं0- 208 (Holding No. 1553/D-1) ग्राम- कडरू, थाना- अरगोड़ा में अवस्थित

है और यह सम्पत्ति प्रतिवादी सं०- 2 के पिता की है। प्रतिवादी सं०- 2 के पिता हाजी शाहदुद्दीन ने इस जमीन पर आवासीय घर और कुछ दुकानों का निर्माण किया था और उन्होंने दुकान सं०- 1 में rental agreement के द्वारा शिकायतकर्ता को किराया पर रखा था। बिजली का बिल शिकायतकर्ता के नाम से दिया जाता रहा और शिकायतकर्ता ने मासिक किराया भी प्रतिवादी सं०- 2 के पिता को दिया। हाजी शाहदुद्दीन की मृत्यु के बाद यह सम्पत्ति प्रतिवादी सं०- 2 की हुई। प्रतिवादी सं०- 2 ने इस सम्पत्ति पर बहुमंजिला भवन के निर्माण हेतु प्रतिवादी सं०-1 के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट किया और प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता से इस दुकान को खाली करने हेतु कहा। उभय पक्षों के बीच एक समझौता हुआ जिसके तहत प्रतिवादी सं०- 1 150 sq.ft. एरिया का दुकान building (shop no. ii) शिकायतकर्ता को देने हेतु राजी हुए। शर्त के अनुसार इस भवन की कीमत 900/sq.ft. रखा गया और दिनांक 06.04.2014 को Agreement for Sale उभय पक्षों के बीच निष्पादित हुआ। शिकायतकर्ता ने रुपये 50,000/- (पचास हजार) मात्र की राशि अग्रिम के रूप में प्रतिवादी सं०- 1 को दिया और शेष रुपये 13,50,000/- (तेरह लाख पचास हजार) मात्र पोजेशन के वक्त देने हेतु कहा गया। प्रतिवादी ने भवन का निर्माण कर जमीन मालिक को उनका हिस्सा दे दिया और बाकी हिस्सा उन्होंने अपने कब्जे में रखा। तत्पश्चात शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 को Agreement for Sale के शर्तों के अनुसार उन्हें दुकान देने का अनुरोध किया लेकिन वे इस मामले को टालते रहे। तत्पश्चात एक अन्य दुकानदार अनिल कुमार अग्रवाल के साथ मिलकर उन्होंने एक अधिवक्ता नोटिस प्रतिवादी सं०- 1 को भिजवाया और उनसे आग्रह किया गया कि वे दुकान का पोजेशन शिकायतकर्ता को दे और इसका रजिस्ट्री उनके पक्ष में करें। तत्पश्चात प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता से मुलाकात की और जल्द ही उन्हें दुकान का पोजेशन देने की बात कही। दिनांक- 12.11.2019 को प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता से Agreement for Sale की मूल प्रति यह कहकर ले लिया कि उन्हें sale deed तैयार करवाना है और यह मूल प्रति उन्हें वापस नहीं किया गया। प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता को देने वाले दुकान को एक अन्य व्यक्ति Dr. P. Mukherjee को दे दिया। प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता के साथ धोखाधड़ी की है जबकि Agreement for Sale के शर्तों के अनुसार शिकायतकर्ता सभी शर्तों को मानने के लिए तैयार है। अतः यह आग्रह किया गया है कि उपरोक्त दुकान का रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के पक्ष में करवाया जाय और रुपये 30,00,000/- (तीस लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग की गयी है।

4. शिकायतवाद सं०- 06/2021 के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि वे भी प्रतिवादी सं०- 2 के पिता हाजी शाहदुद्दीन द्वारा निर्मित कडरू स्थित दुकान पर किरायेदार थे और वे भी उस दुकान का किराया उन्हें देते थे और बिजली बिल भी उन्हें प्राप्त था। हाजी शाहदुद्दीन के मृत्यु के पश्चात् प्रतिवादी सं०- 2 ही इसके मालिक हुए और उन्होंने प्रतिवादी सं०- 1 के साथ एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट किया ताकि उस जमीन पर मकान और दुकानों को तोड़कर multistoried भवन का निर्माण किया जा सके। तत्पश्चात् प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता को दुकान खाली करने हेतु कहा और यह वादा किया कि shop no. iii जिसका एरिया 150 sq.ft. है, वे उन्हें दे देंगे। इस संबंध में Agreement for Sale बना। Agreement for Sale के अनुसार भवन की कीमत 900/sq.ft. निर्धारित किया गया और दिनांक- 06.08.2014 के यह Agreement for Sale निष्पादित हुआ। इसके एवज में रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 को चेक के माध्यम से दिया और शेष रुपये 13,00,000/- (तेरह लाख) मात्र पोजेशन के वक्त देने की बात हुई। तत्पश्चात् प्रतिवादी सं०- 1 ने भवन का निर्माण पूरा कर लिया परन्तु Agreement for Sale के अनुसार न ही उन्होंने शिकायतकर्ता से शेष राशि प्राप्त की और न ही दुकान का पोजेशन उन्हें दिया। शिकायतकर्ता ने कई बार प्रतिवादी सं०- 1 को Agreement for Sale के शर्तों का अनुपालन करने हेतु आग्रह किया परन्तु वे टाल-मटोल करते रहे। तत्पश्चात् दिनांक- 14.03.2018 को शिकायतकर्ता ने शिकायतवाद सं०- 05/2021 के शिकायतकर्ता के साथ मिलकर एक Pleader Notice प्रतिवादी सं०- 1 को भेजा लेकिन इसका असर उनपर नहीं पड़ा। दिनांक- 12.11.2019 को प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्तागण से Agreement for Sale की मूल प्रति यह कहकर प्राप्त कर लिया कि इसके आधार पर वे दुकान का sale deed तैयार करायेंगे और उन्हें दुकान का पोजेशन दे देंगे परन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया। बाद में प्रतिवादी सं०- 1 ने उस दुकान को एक अन्य व्यक्ति Dr. P. Mukherjee को देने हेतु अनुबंध करा लिया। इस तरह प्रतिवादी सं०- 1 ने शिकायतकर्ता के साथ धोखाधड़ी और जालसाजी की है। यह अनुतोष की माँग की गयी है कि प्रतिवादियों को यह निदेशित किया जाय कि वे दिनांक- 06.08.2014 के Agreement for Sale के शर्तों का अनुपालन करते हुए वे दुकान का निबंधन शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। रुपये 50,00,000/- (पचास लाख) मात्र मुआवजे की भी माँग की गयी है।

5. नोटिस जारी होने के पश्चात् प्रतिवादियों द्वारा न्यायालय में उपस्थिति दी गयी और उन्होंने लिखित जवाब दोनों वादों में दाखिल किया। दोनों जवाबों में प्रतिवादियों

द्वारा एक ही बात कही गयी है। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ताओं का केस पोषणीय नहीं है और उन्होंने यह झूठा मामला प्रतिवादियों के विरुद्ध लाया गया है। प्रतिवादियों का कथन है कि अपने शिकायत को लेकर शिकायतकर्ताओं को व्यवहार न्यायालय में जाना चाहिए था क्योंकि वाद प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। लिखित जवाब में यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ताओं ने मूल Agreement for Sale जमा नहीं किया है और मूल Agreement for Sale के बारे में जो कारण शिकायतपत्र में बताया गया है वह बिल्कुल ही सही नहीं है। शिकायतकर्तागण का status सिर्फ किरायेदार का है और किरायेदार को प्राधिकार में केस दायर करने का अधिकार नहीं है। अन्य सारी बातें जो शिकायतपत्र में लिखी गयी है उसे लिखित जवाब में स्वीकार नहीं किया गया है और यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत दोनों वादों को खारिज किया जाय।

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

निष्कर्ष

7. अभिलेख का अवलोकन किया। शिकायतकर्ताओं की तरफ से बहुत सारे दस्तावेज दाखिल किये गये हैं, उनका भी अवलोकन किया। कही दो मत नहीं है कि दोनों वादों के शिकायतकर्ता प्रतिवादी सं०- 2 हाजी शाहदुद्दीन द्वारा निर्मित दुकान के किरायेदार थे और निबंधित किरायानामा के आधार पर उन्हें प्रतिमाह किराया देते थे और बिजली का बिल भी शिकायतकर्ताओं के नाम से आता था। इसमें भी दो मत नहीं है कि हाजी शाहदुद्दीन के मृत्यु के पश्चात् उनके पुत्र हाजी हिफजुर रहमान इस जमीन के मालिक हुए और उन्होंने प्रतिवादी सं०- 1 के साथ इन दुकान और मकान को तोड़कर नये भवन का निर्माण हेतु एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया गया। निश्चित रूप से दोनों वादों के शिकायतकर्ता ने अपने-अपने दुकान को खाली कर दिये और उसके पश्चात् ही भवन का निर्माण शुरू हुआ होगा। भवन का निर्माण कब शुरू हुआ और यह कब पूर्ण हुआ ये बातें न शिकायतपत्र और न ही लिखित जवाब में दर्शायी गयी है। दोनों वादों में Agreement for Sale की छायाप्रति दाखिल किया गया है और मूल प्रति नहीं दाखिल करने का यह कारण बताया गया है कि वर्ष 2019 में sale deed करवाने के नाम पर प्रतिवादी सं०- 1 ने दोनों शिकायतकर्ताओं से मूल Agreement for Sale हासिल कर लिया और उन्हें नहीं लौटाया लेकिन प्रतिवादियों द्वारा यह बात नहीं बताया गया है कि दाखिल Agreement for Sale की छायाप्रति जाली है अथवा उनका इसपर हस्ताक्षर नहीं है। शिकायतवाद सं०- 05/2021 के शिकायतपत्र के अनुसार दुकान की

कीमत रूपये 14,00,000/- (चौदह लाख) मात्र तय हुई जिसमें रूपये 50,000/- (पचास हजार) मात्र की राशि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 को दिया और शेष राशि पोजेशन के वक्त देने की बात तय हुई। शिकायतवाद सं०- 06/2021 के शिकायतपत्र के अनुसार दुकान की कीमत रूपये 14,00,000/- (चौदह लाख) मात्र आंकी गयी, जिसमें से 1,00,000/- (एक लाख) मात्र अग्रिम के रूप में शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 को किया और शेष रूपये 13,00,000/- (तेरह लाख) मात्र की राशि पोजेशन के वक्त देने की बात हुई। दोनों वादों में संयुक्त रूप से एक वकालतन नोटिस प्रतिवादी सं०- 1 को भेजी गयी है। इस वकालतन नोटिस की छायाप्रति अभिलेख पर है। इस वकालतन नोटिस में कही भी इस बात का जिक्र नहीं है कि शिकायतकर्ताओं के द्वारा अग्रिम के रूप में रूपये 50,000/- (पचास हजार) मात्र अथवा रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि अग्रिम के रूप में प्रतिवादी सं०- 1 को दी गयी। मूल Agreement for Sale प्रस्तुत न करने का जो कारण बताया गया है वह विश्वसनीय प्रतीत नहीं होता है। कोई भी व्यक्ति अपने विपक्षी को किसी भी दस्तावेज की मूल प्रति नहीं देगा जबकि दोनों पक्षों के बीच विवाद चल रहा हो। Pleader Notice वर्ष 2018 में भेजी गयी है और उसके साल भर बाद Agreement for Sale की मूल प्रति शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रतिवादी को देने की बात विश्वसनीय नहीं जान पड़ती। शिकायतवाद सं०- 06/2021 में दाखिल एकरारनामा के अवलोकन से विदित होत है कि इसमें यह बात अंकित है कि इस वाद के शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 को रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि नगद राशि का भुगतान किया जबकि Agreement for Sale के अनुसार इस राशि का भुगतान चेक द्वारा किया गया है। अभिलेख पर कोई प्रमाण इस आशय का नहीं लाया गया है कि वाद 06/2021 में शिकायतकर्ताओं द्वारा निर्गत चेक का भुगतान प्रतिवादी सं०- 1 ने प्राप्त कर लिया है। राशि प्राप्ति से संबंधित कोई रसीद भी अभिलेख पर नहीं लाया गया है। वाद सं०- 05/2021 में एक एकरारनामा दाखिल किया गया है परन्तु यह एकरारनामा इस वाद के शिकायतकर्ता गोपाल राम प्रजापति का न होकर अनिल कुमार अग्रवाल और बिनोद कुमार अग्रवाल एक पक्ष और प्रतिवादी सं०- 1 दूसरे पक्ष के बीच निष्पादित है और इस एकरारनामा में रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र चेक से देने की बात कही गयी है।

8. अब मैं अनुतोषों की विवेचना करूँगा। दोनों वादों में निश्चित रूप से शिकायतकर्ताओं को दुकान का पोजेशन प्राप्त नहीं हुआ है और न ही उन्होंने Agreement for Sale के अनुसार शेष राशियों का भुगतान प्रतिवादी सं०- 1 को किया

है। Pleader Notice में भी यह बात नहीं बतायी गयी है कि कितना भुगतान हो चुका है और कितना भुगतान बाकी है। शिकायतकर्ताओं ने यह अनुतोष नहीं माँगा है कि उन्हें दुकान का पोजेशन दिलाया जाय और बिना पोजेशन प्राप्त किये दुकान की रजिस्ट्री का आदेश नहीं पारित किया जा सकता है।

9. साथ-साथ मैं यह पाता हूँ कि 2014 में ही Agreement for Sale निष्पादित हुआ था और दिनांक- 14.03.2018 को Pleader Notice शिकायतकर्ताओं की तरफ से उनके अधिवक्ता ने भेजा। इसका उन्हें कोई जवाब नहीं मिला। इसके बावजूद भी शिकायतकर्तागण चुपचाप बैठे रहे और उन्होंने मार्च, 2021 में आकर प्राधिकार के समक्ष केस दाखिल किया। इतनी विलम्ब से केस दाखिल करने का कोई कारण नहीं दर्शाया गया है। जैसा मैंने पूर्व में ही विवेचना किया है कि यह बात कही पर अंकित नहीं है कि प्रतिवादी सं०- 1 के प्रोजेक्ट का कार्य कब शुरू हुआ और कब समाप्त हुआ। संभावना है कि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के आने के पूर्व ही भवन का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका होगा और निश्चित रूप से तब प्रस्तुत वाद प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में नहीं आयेगा।

10. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ताओं द्वारा माँगा गया अनुतोष उन्हें नहीं दिया जा सकता। दस्तावेजों की कमी और साक्ष्यों की कमी के कारण शिकायतकर्तागण अपने केस को साबित करने में सफल नहीं रहे। अतः इनके द्वारा दाखिल दोनों वाद खारिज किया जाता है।

