

# झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत ..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक— 21 मई, 2024

शिकायतवाद सं०— 34/2021

वादिनी:-

विद्या,

पति— विभूति नारायण शर्मा,

पता— क्वाटर नं०— B- 1837, सेक्टर— 2,

साईड— 4, एच०ई०सी० कॉलोनी,

पोस्ट— धूर्वा, थाना— जगन्नाथपुर, राँची

-बनाम -

प्रतिवादी:-

राजीव उपाध्याय,

पिता— आर० एन० उपाध्याय,

पता— सेक्टर 12 A, क्वाटर नं०— 1559,

बोकारो स्टील सिटी, बोकारो

पत्राचार पता/ऑफिस पता— अनादि गुप,

प्रोपराइटर राजीव उपाध्याय, पंचमुखी इंकलेव,

ओबेरिया रोड, नियर चांदनी चौक, हटिया, राँची

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री रवि कुमार सिंह एवं श्री आर०आर०पी० वर्मा

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री दीपक कुमार एवं श्री प्रदीप दूबे

## निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता विद्या द्वारा प्रतिवादी अनादि गुप represented through राजीव उपाध्याय के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है। शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि दिनांक— 17.05.2017 को

शिकायतकर्ता और प्रतिवादी के बीच में एक Agreement for Sale निष्पादित हुआ जिसके तहत प्रतिवादी के भवन पंचमुखी इंकलेव में शिकायतकर्ता एक फ्लैट सं०-503, एरिया 1550 वर्ग फीट, पाँचवा तल्ला रूपये 35,55,000/- (पैंतीस लाख पचपन हजार) मात्र राशि पर खरीदने को राजी हुई। शिकायतकर्ता द्वारा रूपये 3,51,000/- (तीन लाख इक्यावन हजार) मात्र का भुगतान चेक द्वारा प्रतिवादी को किया गया और दिनांक- 23.09.2017 को पुनः रूपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि चेक द्वारा भुगतान किया गया। प्रतिवादी ने बताया था कि उनका प्रोजेक्ट स्टेट बैंक ऑफ इंडिया द्वारा अनुमोदित है और इस आधार पर शिकायतकर्ता ने स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से होम लोन लेने हेतु आवेदन दिया जिसे बैंक ने अस्वीकार कर दिया। तत्पश्चात् उन्होंने ऐसा ही आवेदन इलाहाबाद बैंक को दिया और इस बैंक द्वारा भी इसे स्वीकार नहीं किया गया। तत्पश्चात् शिकायतकर्ता ने केनरा बैंक गयी जहाँ बैंक होम लोन देने हेतु तैयार हो गया परन्तु इसके लिए त्रिपक्षीय एकरारनामा की जरूरत थी परन्तु प्रतिवादी ने बैंक जाने से मना किया और त्रिपक्षीय एकरारनामा निष्पादित करने में सहयोग नहीं किया। तत्पश्चात् शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को दिनांक- 22.01.2021 को एक वकालतन नोटिस भेजा। जिसका जवाब प्रतिवादी द्वारा दिया गया। यह भी कहाँ गया है कि शिकायतकर्ता प्रतिवादी को शेष राशि भुगतान हेतु तैयार है अगर उन्हें फ्लैट की रजिस्ट्री कर दी जाती है और इस राशि का भुगतान वह केनरा बैंक से लोन मिलने के पश्चात् ही कर सकते है। अतः यह आग्रह किया गया है कि केनरा बैंक को निदेशित किया जाय कि वह शिकायतकर्ता को होम लोन सुविधा मुहैया कराये। यह भी माँग की गयी है कि प्रतिवादी को आदेश दिया जाय कि वो शिकायतकर्ता को उनके फ्लैट की रजिस्ट्री कर दें।

2. नोटिस निर्गत होने के पश्चात् प्रतिवादी न्यायालय में उपस्थित हुए और उनके तरफ से जवाब दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद पोषणीय नहीं है और इसे खारिज किया जा सकता है। यह बात स्वीकार किया गया है कि उभय पक्षों के बीच Agreement for Sale बना था। Agreement for Sale फ्लैट सं०- 503, एरिया 1550 वर्ग फीट, पंचमुखी इंकलेव में खरीदने हेतु बना था और फ्लैट की कीमत रूपये 35,55,000/- (पैंतीस लाख पचपन हजार) मात्र था। यह भी स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्ता ने अग्रिम के रूप में रूपये 3,51,000/- (तीन लाख इक्यावन हजार) मात्र की राशि और बाद में प्रतिवादी द्वारा अनुरोध करने पर पुनः रूपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र का भुगतान किया। इसके पश्चात् प्रतिवादी ने विभिन्न Pleader Notice के द्वारा उन्हें शेष राशि भुगतान

करने हेतु कहा गया लेकिन वह टाल-मटोल करती रही। Agreement for Sale के कण्डिका 3.2 में यह स्पष्ट लिखा है कि Agreement के Schedule C के अनुसार खरीदार को राशि का भुगतान करना होगा। इसी Agreement के कण्डिका 5 में यह वर्णित है कि अगर बकाया हो जाता है तो उस राशि का भुगतान बैंक के FD रेट से भुगतान किया जायेगा। अगर किसी तरह का default होता है तो विकासकर्ता को यह अधिकार होगा कि वह Agreement for Sale को Cancel करें। यह भी स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्ता ने उन्हें Pleader Notice भेजा था और जिसका जवाब उन्हें दिनांक- 16.03.2021 को अपने अधिवक्ता के द्वारा शिकायतकर्ता को दिया गया और इसमें यह बात अंकित किया गया कि भुगतान नहीं किये जाने के कारण उनका Agreement for Sale निरस्त समझा जाय। शिकायतपत्र के विभिन्न कण्डिकाओं में वर्णित तथ्यों को लिखित जवाब में स्वीकार नहीं किया गया है और यह आग्रह किया गया है कि वाद को खारिज किया जाय।

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

### निष्कर्ष

4. प्रस्तुत वाद में लिखित जवाब दाखिल करने के पश्चात् प्रतिवादी लगातार अनुपस्थित रहे। उन्हें सूचित भी किया गया परन्तु वे उपस्थित नहीं हुए। अतः उनका बहस नहीं सुना जा सका परन्तु शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का पूर्ण बहस सुना। उनके तरफ से एक लिखित बहस भी दाखिल किया गया है, जो अभिलेख पर है। लिखित बहस तथा शिकायतकर्ता द्वारा दाखिल दस्तावेजों का अवलोकन किया। शिकायतकर्ता का यह केस है कि उन्होंने प्रतिवादी बिल्डर के प्रोजेक्ट में जिसका नाम पंचमुखी इक्लेव है, में प्लैट सं0 503 एरिया 1550 वर्ग फीट पाँचवा तल्ला बुक किया था और इसका मूल्य रुपये 35,55,000/- (पैंतीस लाख पचपन हजार) मात्र था। प्रतिवादी द्वारा इस तथ्य को स्वीकार किया गया है। शिकायतकर्ता ने रुपये 3,51,000/- (तीन लाख इक्यावन हजार) मात्र राशि अग्रिम के रूप में प्रतिवादी को दिया था, यह बात भी स्वीकार किया गया। पुनः दिनांक- 23.09.2017 को शिकायतकर्ता ने रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि प्रतिवादी को दी यह बात भी प्रतिवादी द्वारा अपने लिखित जवाब में स्वीकार किया गया है। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने विभिन्न बैंकों में लोन हेतु आवेदन दिया परन्तु हाउसिंग लोन उन्हें प्राप्त नहीं हुआ है। Agreement for Sale के

अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता को part iii of Schedule C के अनुसार विभिन्न राशियों का भुगतान कैसे करना है। शिकायतकर्ता द्वारा इस Schedule के तहत राशियों का भुगतान प्रतिवादी को निश्चित रूप से नहीं किया गया है। स्टेट बैंक ऑफ इंडिया द्वारा जो होम लोन शिकायतकर्ता को नहीं दिया गया है उस पत्र की छायाप्रति अभिलेख पर है। इसके अनुसार बैंक के legal expert के opinion के आधार पर उन्हें यह होम लोन नहीं दिया गया। शिकायतकर्ता ने जो केनरा बैंक में होम लोन हेतु आवेदन दिया था या केनरा बैंक से उनका जो पत्राचार हुआ था उस संबंध में कोई भी दस्तावेज अभिलेख पर नहीं लाया गया है। शिकायतकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क है कि प्रतिवादी ने भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 12 और 13 का उल्लंघन किया है परन्तु मैं इस संबंध में कोई भी साक्ष्य अभिलेख पर नहीं पाता हूँ। कोई भी साक्ष्य अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है जिससे पता चले कि प्रतिवादी केनरा बैंक के समक्ष उपस्थित नहीं हुए। Agreement for Sale में इस बात का कहीं भी उल्लेख नहीं है कि बैंक लोन प्राप्त कर शिकायतकर्ता द्वारा फ्लैट की कीमत का भुगतान किया जायेगा। प्रतिवादी द्वारा दाखिल Pleader Notice के अवलोकन से प्रतीत होता है कि जब शिकायतकर्ता द्वारा फ्लैट की कीमत का भुगतान समय पर नहीं किया जा रहा था तो विभिन्न नोटिस प्रतिवादी के अधिवक्ता द्वारा उन्हें भेजा गया। इस नोटिस के जवाब में सिर्फ रूपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र राशि का भुगतान शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को किया गया। निश्चित रूप से प्रतिवादी द्वारा Agreement for Sale के शर्तों का उल्लंघन किया गया है।

5. जहाँ तक शिकायतकर्ता द्वारा माँग गये अनुतोष का सवाल है उनका पहला अनुतोष यह है कि केनरा बैंक को निदेशित किया जाय कि वे शिकायतकर्ता के होम लोन आवेदन को स्वीकार करें। इस तरह का कोई आदेश प्राधिकार किसी बैंक को नहीं दे सकता है। इस अनुतोष की चर्चा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 में नहीं है। उससे भी ज्यादा इस प्रस्तुत वाद में केनरा बैंक पक्षकार नहीं है और बिना उसे पक्षकार बनाये उसे किसी तरह का निर्देश नहीं दिया जा सकता है। दूसरा अनुतोष शिकायतकर्ता ने रजिस्ट्री संबंधी माँगा है। शिकायतकर्ता को अभी तक फ्लैट का पोजेशन भी नहीं मिला है और उन्होंने फ्लैट की कीमत का भुगतान सिर्फ आंशिक रूप से किया है और ज्यादा भुगतान अभी भी बाकी है। ऐसी परिस्थिति में फ्लैट रजिस्ट्री का आदेश शिकायतकर्ता के पक्ष में नहीं दिया जा सकता है।

6. उपरोक्त विवेचनाओं के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि शिकायतकर्ता का यह वाद पोषणीय नहीं है और इसे ससंघर्ष खारिज किया जाता है। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि बिना किसी कटौती के शिकायतकर्ता को उससे लिये गये राशि अर्थात् रूपये 5,51,000/- (पाँच लाख इक्यावन हजार) मात्र का भुगतान इस निर्णय के दो महीने के अन्दर करें। प्रतिवादी द्वारा पूर्व में ही वकातलन नोटिस के जवाब में Agreement for Sale निरस्त किया जा चुका है। अतः प्रतिवादी को फ्लैट का पोजेशन देने या रजिस्ट्री करने का प्रश्न ही नहीं उठता है।

