

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... वीरेंद्र भूषण

दिनांक- 30 जुलाई, 2024

शिकायतवाद सं०- 56/2023

वादी:-

दिनेश कुमार, पिता- राम प्रसाद,

पता- फ्लैट सं०- 206, माँ कुंज रेसिडेंसी,

न्यू कार्मिक नगर, पोस्ट- ISM,

थाना- सरायडेला, जिला- धनबाद, झारखण्ड

-बनाम -

प्रतिवादी:-

मनीष कुमार सिंह,

पता- फ्लैट- 1/C, 1st Floor,

सरयू अपार्टमेंट, सूर्य विहार कॉलोनी,

बारटांड, जिला- धनबाद, झारखण्ड



वादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री विवेक कुमार राय एवं श्री अभिजीत कुमार प्रतिवादी के तरफ से - स्वयं

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता दिनेश कुमार द्वारा प्रतिवादी / बिल्डर मनीष कुमार सिंह के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि उसने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट "Oriental Green Park", New Karmik Nagar, Dhanbad में एक 3BHK फ्लैट जिसका नं०- 104 है, खरीदने हेतु दिनांक- 04.03.2021 को एग्रीमेंट फोर सेल किया था। दिनांक- 22.11.2021 को प्रतिवादी ने फ्लैट का रजिस्ट्री भी

शिकायतकर्ता के पक्ष में कर दिया। शिकायतकर्ता का यह कथन है कि फ्लैट रजिस्ट्री होने के बावजूद भी उन्हें उनके फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया गया और प्रोजेक्ट पूर्ण करने में अनावश्यक विलम्ब हुआ। उनका यह भी कथन है कि विकासकर्ता ने समय पर फ्लैट न देकर उन्हें आर्थिक क्षति पहुँचायी और उन्हें मानसिक रूप से प्रताड़ित किया। शिकायतकर्ता का यह भी कथन है कि उन्हें समुचित पार्किंग उपलब्ध नहीं कराया गया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि उन्हें तुरन्त उनके फ्लैट का पोजेशन दिलाया जाय और समुचित पार्किंग की व्यवस्था की जाय। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के तहत दण्डित करने का भी आग्रह किया गया है।

3. वाद ग्रहण के पश्चात् प्रतिवादी को नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और दिनांक- 21.11.2023 को उनके तरफ से लिखित जवाब दाखिल किया गया। प्रतिवादी का यह भी कथन है कि यह सत्य नहीं है कि शिकायतकर्ता को फ्लैट का पोजेशन नहीं दिया गया। जबकि दिनांक- 02.12.2021 को ही उन्हें फ्लैट का पोजेशन Joint Inspection के पश्चात् दे दिया गया था। यह भी कहा गया है कि भवन का निर्माण धनबाद नगर निगम द्वारा पारित प्लान के अनुरूप किया गया है। पार्किंग का निर्माण भी Approved drawing के अनुसार किया गया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद को खारिज किया जाय।

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

निष्कर्ष

5. उभय पक्षों को सुना और अभिलेख का अवलोकन किया। उभय पक्षों की ओर से बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति तथा फोटोग्राफ आदि दाखिल किया गया है उनका भी अवलोकन किया। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 04.03.2021 तथा सेल डीड दिनांक- 22.11.2021 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता दिनेश कुमार ने अपनी पत्नी खुशबू कुमारी के साथ प्रतिवादी के प्रोजेक्ट Oriental Green Park में एक फ्लैट लेने हेतु एग्रीमेंट किया था जो बाद में प्रतिवादी द्वारा इन दोनों व्यक्तियों के पक्ष में रजिस्ट्री भी कर दिया गया। दिनांक- 02.10.2021 को प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता एवं उनकी पत्नी के पक्ष में Possession Letter भी जारी कर दिया गया। इस Possession Letter के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी के

प्रोजेक्ट में जो खरीदार रह रहे थे उनका Association of Allottees बना हुआ है क्योंकि यह बात Possession Letter में इंगित है कि शिकायतकर्ता एवं उनकी पत्नी Association of Allottees में शामिल होने को तैयार है। सेल डीड दिनांक— 22.11.2021 के अंतिम पृष्ठ के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने फ्लैट लेते वक्त इसे रहने योग्य स्थिति में पाया था। इतना ही नहीं दिनांक— 02.10.2021 को उभय पक्ष द्वारा फ्लैट तथा प्रोजेक्ट का Joint Inspection किया गया तथा खरीददार इसे सही पाये।

6. दिनांक— 06.02.2024 के आदेश फलक के अवलोकन से प्रतीत होता है कि न्यायालय के समक्ष यह बात रखी गयी कि प्रतिवादी ने गार्ड रूम नहीं बनाया है, लिफ्ट छोटा बनाया है, drive way में पार्किंग बना दिया है और लिफ्ट का pillar उन्होंने तोड़ दिया है। इसके पश्चात् न्यायालय ने इस प्राधिकार के कनीय अभियंता श्री संतोष कुमार महतो को अपार्टमेंट जाकर उसका निरीक्षण कर अपना प्रतिवेदन सौंपने को कहा। दिनांक— 05.03.2024 को कनीय अभियंता श्री संतोष कुमार महतो ने अपार्टमेंट का भ्रमण किया और उन्होंने अपना प्रतिवेदन दिनांक— 18.03.2024 को न्यायालय में सौंपा। जिसके तहत बहुत सारे कार्यों का वर्णन किया गया जो प्रतिवादी/बिल्डर को करना था। कनीय अभियंता ने चार व्यक्तियों को दिये जाने वाले पार्किंग का नंबर भी इस रिपोर्ट में दर्शाया है जिसके तहत धर्मवीर कुमार को पार्किंग नं०— 18, दिनेश कुमार को पार्किंग नं०— 4, कमलेश कुमार सिंह को पार्किंग नं०— 1 और अमित कुमार को पार्किंग नं०— 9 देने की बात कही गयी। इस प्रतिवेदन के आलोक में प्रतिवादी/बिल्डर द्वारा प्रोजेक्ट में बहुत सारे कार्यों को करते हुए बहुत सारी त्रुटियों का निराकरण किया गया। उनके द्वारा फोटोग्राफ के साथ यह बताया गया कि main switch का काम, गार्ड रूम, गार्ड रूम के दरवाजा— खिड़की का काम, लिफ्ट में ERD system का काम, कॉमन रूम के बाथरूम का काम, पैबर ब्लॉक बोर्डिंग के पास का काम, फायर स्टिंगवेशन आदि का काम कर लिया गया है और जेनरेटर लगाने का कार्य मालिक, बिल्डर और सभी फ्लैट ऑनर की सहमति से किये जाने की बात बतायी। सिर्फ पार्किंग नं०— 1 के विषय में बताया गया कि यह visitor पार्किंग है इसलिए कमलेश कुमार सिंह को दूसरा पार्किंग दिया जायेगा। शिकायतकर्ता पक्ष ने भी माना कि बहुत सारे कार्य कर दिया गया है। लगाये गये फोटोग्राफ के अवलोकन से प्रतीत होता है कि सही में प्रतिवादी द्वारा फ्लैट में बहुत सारे बकाया कार्यों को पूरा कर दिये गये हैं। भवन में लगाये गये लिफ्ट का invoice दिनांक— 26.12.2023 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि फ्लैट में लिफ्ट का भी

कार्य पूरा हो चुका है। जहाँ तक जेनरेटर का सवाल है यह सभी के सहमति से लगने की बात कही गयी है और सभी को इसमें पैसा देना है। अतः यह कार्य अभी भी पूरा नहीं हो सका है। प्रतिवादी द्वारा Completion Certificate दिनांक- 26.04.2022 की छायाप्रति भी दाखिल की गयी है जो अभिलेख पर है। उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि प्रतिवादी द्वारा इन सारे कार्यों को पूरा कर दिया गया है। जिसे उन्हें एग्रीमेंट के तहत करना था। शिकायतकर्ता ने Joint Inspection और पूरी तरह से संतुष्ट होने के पश्चात् ही फ्लैट का रजिस्ट्री कराया है। इसके बावजूद जो त्रुटिया थी वह दूर कर दी गयी है। प्रतिवादी द्वारा दाखिल Code of Basic Requirements for Water Supply, Drainage and Sanitation के अवलोकन से प्रतीत होता है कि एक व्यक्ति प्रतिदिन 70-100 लीटर पानी खपत करता है और यह Requirement एक व्यक्ति के लिए काफी है। इस आधार पर यह कहा जा सकता है कि प्रतिवादी के अपार्टमेंट में पानी की समुचित व्यवस्था है। जहाँ तक गैरेज का सवाल है शिकायतकर्ता को प्रतिवादी द्वारा पार्किंग सं0- 4 दिया गया है ऐसा कनीय अभियंता के रिपोर्ट दिनांक- 05.03.2024 से परिलक्षित होता है। मैं यह भी पाता हूँ कि प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में जो फ्लैट ऑनर्स रह रहे है उनका Association of Allottees बन चुका है। शेष अनुतोष जो शिकायतकर्ता द्वारा माँगा गया है वह उन्हें नहीं दिया जा सकता है। जहाँ तक प्रतिवादी को यह निर्देश देने की बात कही गयी है कि उन्हें अपने आदमी को सोसाइटी में भेजने से रोका जाय यह अनुतोष प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। अनुतोष सं0- 7 भी यह प्राधिकार देने में सक्षम नहीं है। किसी तरह का मुआवजा भी शिकायतकर्ता को नहीं दिया जा सकता है।

7. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता का यह वाद ससंघर्ष खारिज किया जाता है क्योंकि उन्हें माँग गया सारा अनुतोष मिल चुका है।