

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक— 30 जुलाई, 2024

शिकायतवाद सं०— 55/2023

वादी:-

धर्म वीर कुमार, पिता— नूनू लाल प्रसाद,

पता— फ्लैट सं०— 304, तीसरा तल्ला, बी— ब्लॉक,

ओरिएंटल ग्रीन पार्क, न्यू कार्मिक नगर, पोस्ट— ISM,

थाना— सरायढेला, 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 धर्म वीर 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- 304 है, खरीदने हेतु दिनांक- 13.12.2022 को एग्रीमेंट फोर सेल किया था। दिनांक- 25.01.2023 को प्रतिवादी ने इस फ्लैट का Possession Letter दे दिया और दिनांक- 21.02.2023 को प्रतिवादी ने फ्लैट का रजिस्ट्री भी शिकायतकर्ता के पक्ष में कर दिया। प्रतिवादी ने अपने प्रोजेक्ट का brochure शिकायतकर्ता को दिखाया जिसमें बहुत सारी सुविधाओं की बात कही गयी थी परन्तु ये सुविधाएँ अपार्टमेंट में मुहैया नहीं करायी गयी। शिकायतकर्ता ने तमाम कमियों के बावजूद भी अपने फ्लैट का Possession ले लिया जबकि फ्लैट में Proper electricity installation, lift installation, बिजली, जेनरेटर आदि की सुविधा नहीं थी। प्रतिवादी ने यह वादा किया कि एक-दो सप्ताह के अन्दर सारी सुविधाएँ मुहैया करा दिया जायेगा परन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया। प्रतिवादी बकाया कार्य को करने में टाल-मटोल कर रहे है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी का यह प्रोजेक्ट झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित है। प्रतिवादी भवन को नष्ट कर रहे है और बिल्डिंग के structure से भी खिलवाड़ कर रहे है। उन्होंने 16 फ्लैटों में सिर्फ 3,000 लीटर का 3 over head टैंक लगाया है जो बहुत ही कम है। फ्लैट के बाथरूम में और लिविंग रूम में seepage की भी समस्या है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को यह निर्देश दिया जाय कि वह brochure के अनुसार अपार्टमेंट में सुविधाओं को मुहैया कराये और बिना किसी भेदभाव के पार्किंग को आवंटित करें। मानसिक प्रताड़ना और कानूनी सलाह हेतु मुआवजे की भी माँग की गयी है। सोसाइटी निबंधन का भी आग्रह किया गया है। यह भी माँग की गयी है कि प्रतिवादी को असामाजिक तत्वों को सोसाइटी में भेजने से रोका जाय।

3. वाद ग्रहण के पश्चात् प्रतिवादी को नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और दिनांक- 16.05.2024 को उनके तरफ से लिखित जवाब दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद पोषण्यी नहीं है और वाद Limitation से भी प्रभावित है। एग्रीमेंट फोर सेल और फ्लैट रजिस्ट्री की बात तथा Possession Letter जारी करने की बात स्वीकार किया गया है। प्रतिवादी के तरफ से दिनांक- 25.01.2023 को निर्गत एक joint inspection रिपोर्ट भी दाखिल किया गया है और यह बताया गया है कि उभय पक्षों के द्वारा संयुक्त रूप से फ्लैट का inspection किया गया और पूरी तरह से संतुष्ट होकर शिकायतकर्ता ने इसका निबंधन अपने नाम करवाया। प्रतिवादी ने सभी खरीदारों को पार्किंग स्पेस भी आवंटित कर दिया है। शिकायतकर्ता के Possession Letter में भी पार्किंग स्पेस की चर्चा है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता का वाद 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— 13.12.2022 तथा सेल डीड दिनांक— 21.02.2023 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता धर्म वीर कुमार ने प्रतिवादी के प्रोजेक्ट Oriental Green Park में एक फ्लैट लेने हेतु एग्रीमेंट किया था जो बाद में प्रतिवादी द्वारा इनके पक्ष में रजिस्ट्री भी कर दिया गया। दिनांक— 25.01.2023 को प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता 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 Association of Allottees में शामिल होने को तैयार है। सेल डीड दिनांक— 21.02.2023 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— 25.01.2023 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

(Handwritten signature)



बहुत सारी ज़रूरतों 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 लगाने 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 एग्जिमेंट के तहत करना था। शिकायतकर्ता ने Joint Inspection और पूरी तरह से संतुष्ट होने के पश्चात् ही फ्लैट का रजिस्ट्री करवाया है। इसके बावजूद जो ज़रूरत 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 सं०- 18 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 हैं उनका Association of Allottees बन चुका है। शेष अनुलोष 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 अनुलोष प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। अनुलोष सं०- 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 मँग गया सादा अनुलोष मिल चुका है।