

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 12 फरवरी, 2026

शिकायतवाद सं०- 36/2024

वादी:-

यतीन सुमन, पिता- बैजनाथ प्रसाद

पता- 402, कनिका मैहर अपार्टमेंट,

कदमकुआं, पटना, बिहार

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. M/s Mangalam Jeeval Construction Private Limited,

ऑफिस पता- 12एन, सी० एच० एरिया,

नॉर्थेन टाउन रोड नं०- 5,

बिष्टुपुर, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर, झारखण्ड

2. श्री दीपक कुमार मंगलम

पता- 3ए, साई अपार्टमेंट, कुंज नगर,

सोनारी, पोस्ट & थाना- सोनारी,

जमशेदपुर, जिला- पूर्वी सिंहभूम, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री संकेत खन्ना एवं जगदीश

प्रतिवादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - पुष्पा सिंह एवं श्री अनिमेश राज

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता जतीन सुमन द्वारा प्रतिवादी M/s Mangalam Jeeval Construction Private Limited तथा दो अन्य के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि दिनांक- 13.06.2022 को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी कम्पनी के साथ एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया था जिसके तहत शिकायतकर्ता साई अंचल बिल्डिंग जमशेपदपुर में पाँचवें तल्ले का कुल 3200 Sq. Ft. एरिया खरीदने हेतु तैयार हुए। इस एरिया का Consideration Amount कुल रूपये 1,00,00,000/- (एक करोड़) मात्र निर्धारित की गयी जिसमें पार्किंग स्पेस तथा अन्य सुविधा भी शामिल है। एग्रीमेंट के शर्तों के अनुसार शिकायतकर्ता ने चेक संख्या- 216101 of ICICI Bank, दिनांक-10.06.2022, रूपये 40,00,000/- (चालीस लाख) मात्र, चेक संख्या- 216102 of ICICI Bank, दिनांक-10.06.2022, रूपये 35,00,000/- (पैंतीस लाख) मात्र एवं चेक संख्या- 216103 of ICICI Bank, दिनांक-10.06.2022, रूपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख) मात्र अर्थात् कुल रूपये 1,00,00,000/- (एक करोड़) मात्र का भुगतान प्रतिवादी को किये। राशि प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी कम्पनी ने टाल-मटोल की नीति अपनायी और वे शिकायतकर्ता को एग्रीमेंट फोर सेल के अनुसार 3200 Sq. Ft. एरिया देने में आना-कानी करने लगे। इसके पश्चात् फरवरी, 2023 में प्रतिवादी कम्पनी ने शिकायतकर्ता को रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र की राशि वापस कर दी जबकि रूपये 92,00,000/- (बानबे लाख) मात्र की राशि उनके पास ही है। प्रतिवादी कम्पनी के इस व्यवहार के कारण प्रतिवादी को काफी आर्थिक क्षति हुई। शिकायतकर्ता ने ICICI Bank बैंक से लोन लेकर इस बड़े

राशि का भुगतान प्रतिवादी कम्पनी को किया परन्तु प्रतिवादी कम्पनी ने Terms of Agreement का उल्लंघन किया। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी कम्पनी को यह निर्देशित किया जाय कि वो खरीदी गये एरिया का पोजेशन शिकायतकर्ता को दें और इसका रजिस्ट्री उनके पक्ष में करें। मुआवजों की भी माँग शिकायतकर्ता द्वारा की गयी है। अगर ऐसा करने में प्रतिवादी कम्पनी सफल नहीं होती है तो वैकल्पिक अनुतोष यह माँगा गया है कि प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि वो शिकायतकर्ता को उनकी पूरी राशि का भुगतान ब्याज के साथ करें और उन्हें मुआवजा भी दें।

3. पूर्व में प्रस्तुत शिकायतवाद तीन प्रतिवादियों के विरुद्ध लाया गया था बाद में शिकायतकर्ता के अनुरोध पर प्रतिवादी सं०- 3 का नाम शिकायतपत्र के मुख्य पृष्ठ से आदेश दिनांक- 29.07.2025 द्वारा विलोपित कर दिया और प्रस्तुत वाद दो प्रतिवादियों के विरुद्ध ही आगे बढ़ा। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्राधिकार द्वारा इस मामले को मध्यस्थता हेतु मध्यस्थ के पास भेजा गया परन्तु मध्यस्थता असफल रहा। इसके पश्चात् प्रतिवादी को जवाब दाखिल करने हेतु कई एक अवसर दिया गया परन्तु उनके तरफ से कोई जवाब दाखिल नहीं किया गया और अंततः दिनांक- 19.08.2025 के आदेशानुसार प्रतिवादी को जवाब दाखिल करने से वंचित कर दिया गया। प्रतिवादी द्वारा इस वाद में पैरवी भी छोड़ दी गयी अतः उनका बहस भी नहीं सुना जा सका।

4. विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या शिकायतकर्ता माँगे गये अनुतोषों को पाने का हकदार है अथवा नहीं ?

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया तथा अभिलेख के साथ संलग्न विभिन्न दस्तावेजों की छायाप्रति का भी अवलोकन किया। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 13.06.2022 की छायाप्रति अभिलेख पर है जो इस बात की पुष्टि करता है कि शिकायतकर्ता प्रतिवादी कम्पनी द्वारा निर्मित साई अंचल बिल्डिंग में 3200 Sq. Ft. super built-up एरिया खरीदने को राजी हुए जो इस भवन का पूर्ण पाँचवा तल्ला है। Consideration Amount रुपये 1,00,00,000/- (एक करोड़) मात्र तय की गयी। एग्रीमेंट फोर सेल के पृष्ठ संख्या- 4 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने Consideration Amount की पूरी राशि प्रतिवादी को दे दिया। Annexure- 2 विभिन्न चेकों की छायाप्रति है जो इस बात को पुष्टि करता है कि पूरे रुपये 1,00,00,000/- (एक करोड़) मात्र की राशि विभिन्न चेकों द्वारा प्रतिवादी कम्पनी को दी गयी। इस पृष्ठ के अगले कंडिका के अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 13.06.2023 तक प्रतिवादी को इस पूरे 3200 Sq. Ft. एरिया का रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के पक्ष में कर देना था परन्तु ऐसा नहीं किया गया। शिकायतपत्र के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को ली गयी रुपये 1,00,00,000/- (एक करोड़) मात्र में से रुपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र की राशि वापस कर दी गयी है शेष रुपये 92,00,000/- (बानबे लाख) मात्र की राशि अभी भी उनके पास है। प्रतिवादीगण एग्रीमेंट फोर सेल के शर्तों को मानने के लिए बाध्य है। बड़े आश्चर्य की बात है कि पूरी राशि लेने के बावजूद भी प्रतिवादी शिकायतकर्ता को खरीदे गये एरिया का कब्जा देने में असफल रहें और इस एरिया का रजिस्ट्री भी उनके पक्ष में नहीं किया गया है। जैसा कि बताया जा चुका है कि प्रतिवादी के द्वारा प्रस्तुत वाद में कोई जवाब भी दाखिल नहीं किया गया है

और न बहस किया गया है। अतः प्राधिकार इस बात को मानने के लिए बाध्य है कि प्रतिवादी ने Consideration Amount की पूरी राशि लेने के बावजूद भी शिकायतकर्ता को खरीदे गये एरिया का न ही पोजेशन दिया और न ही इसकी रजिस्ट्री उनके पक्ष में की।

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद स्वीकार योग्य है। शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह शेष रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र की राशि प्रतिवादी कम्पनी को 2 महीने के अन्दर भुगतान करें और प्रतिवादी इस शेष रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र की राशि प्राप्त कर उनके द्वारा निर्मित साई अंचल बिल्डिंग में शिकायतकर्ता को 3200 Sq. Ft. एरिया का पोजेशन 2 महीने के अन्दर दें और 3 महीने के अंदर इस एरिया का रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के पक्ष में करें। चूँकि प्रतिवादी द्वारा बिना आधार के फ्लैट का पोजेशन देने और रजिस्ट्री करने में विलम्ब हुआ है अतः उन्हें यह आदेश दिया जाता है कि वह शिकायतकर्ता को रूपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र मुआवज़े के तौर पर भी दें।

7. इस तरह प्रस्तुत वाद सफल रहा।