

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 11 मार्च, 2026

शिकायतवाद संख्या- 23/2024

वादी:-

श्री गिरीश पाल खुराना

पता- 301, ईश मेहर अपार्टमेंट सिंह मोड़,

तिरंगा चौक, लटमा रोड़, हटिया, राँची

-बनाम-



प्रतिवादी:-

1. ओम डेवलपर्स
2. श्री अरविंद कुमार सिंह (also Project Consultant & Advisor)

पता- रोड़- 2ए, विकास नगर, सिंह मोड़, हटिया, राँची

वैकल्पिक पता- मेसर्स अचीवर, रोड़- 1बी,

विकास नगर, सिंह मोड़, हटिया, राँची

3. श्री तरुण बोस

पता- 301, सावित्री कुंज अपार्टमेंट,

प्रेम नगर, रोड़- 4, लटमा रोड़,

सिंह मोड़, हटिया, राँची

वैकल्पिक पता- अदिति स्वीट्स, सिंह मोड़, हटिया, राँची

4. श्री ओम प्रकाश सिंह

पता- शगुन, रोड़- 2, विकास नगर,

सिंह मोड़, हटिया, राँची

वादी के तरफ से – स्वयं

प्रतिवादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता – श्री विक्रमादित्य रॉय एवं श्री धीरज कुमार

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता गिरीश पाल खुराना द्वारा प्रतिवादी Om Developers एवं 3 अन्य के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि शिकायतकर्ता एवं प्रतिवादी Om Prakash singh के बीच दिनांक- 16.02.2014 को एक एग्रीमेंट हस्ताक्षरित हुआ और बाद में दिनांक- 22.01.2018 को यह डेवलपमेंट एग्रीमेंट reaffirm हुआ। इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार प्रतिवादी कम्पनी शिकायतकर्ता के भूमि पर G+3 बहुमंजलीय भवन जिसका नाम ISH Mehar है निर्माण करने हेतु राजी हुए। यह भूमि रोड़ नं0 1A, बाँस्को नगर, तिरंगा चौक, लटमा रोड़, हटिया में अवस्थित है और इस भूमि पर निर्मित भवन में कुल 13 फ्लैट बनने की बात हुई जिसमें 6 फ्लैट शिकायतकर्ता के हिस्से में आता और शेष 7 फ्लैट विकासकर्ता के हिस्से में। दिनांक- 22.01.2018 को एक supplementary agreement भी हस्ताक्षरित हुआ जिसमें प्रतिवादी कम्पनी

शिकायतकर्ता को नक्शा पास करने का खर्च देने हेतु राजी हुए और फ्लैट नं०- A और B में कुछ अतिरिक्त सुविधा भी देने को राजी हुए। बाद में कम्पनी के एक पार्टनर अरविंद कुमार सिंह को प्रतिवादी कम्पनी ने consultant नियुक्त किया ताकि वे भवन का कार्य करवा सकें। यह भी कहा गया है कि जिस जमीन पर भवन का निर्माण होना था वह जमीन शिकायतकर्ता की खरीदगी जमीन है और नामकुम सर्किल ऑफिस में इसका mutation भी हो चुका है और शिकायतकर्ता सरकार को लगान भी चुकता करते हैं। यह भी तय हुआ कि प्रतिवादी कम्पनी शिकायतकर्ता को कुल 6 फ्लैट पार्किंग के साथ देगी और कार पार्किंग के साथ-साथ कुल 7 फ्लैट प्रतिवादी कम्पनी के हिस्से में आयेगा। यह भी कहा गया है कि विकासकर्ता ने शिकायतकर्ता को अभी तक उसका फ्लैट नहीं सौंपा है जबकि उसने अपने हिस्से का फ्लैट दिसम्बर, 2019 और जनवरी, 2020 के बीच बेच दिया है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी कम्पनी को सुपर बिल्ट-अप एरिया के बटवारा के अनुसार शिकायतकर्ता को मिलने वाले शेष एरिया का पेमेंट भी करना है परन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया है। इस भवन का निर्माण एग्रीमेंट की तिथि से 24 माह के अंतर्गत करना था और यह तय हुआ था कि अगर 24 माह के अंतर्गत निर्माण कार्य पूरा नहीं होता है तो प्रतिवादी शिकायतकर्ता को रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवजा प्रदान करेंगे। यह मुआवजा भी उन्हें नहीं मिला है। यह भी कहा गया है कि फ्लैट नहीं मिलने के कारण शिकायतकर्ता अपने फ्लैटों को किराया पर लगाने में सफल नहीं हुए जिस कारण उन्हें नुकसान उठाना पड़ा है। यह भी कहा गया है कि भवन का निर्माण में जो मेटरियल इस्तेमाल किया गया है वह बहुत ही घटिया किस्म का है और भवन में अनेक समस्याएँ हैं। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी कम्पनी ने अपने प्रोजेक्ट का निबंधन भी भू-सम्पदा

Author/it

नियामक प्राधिकार में नहीं कराया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता को भवन निर्माण कर उसका पोजेशन देने में जो विलम्ब हुआ है उसके लिए उन्हें मुआवजा दिया जाय और भवन को जो वो किराया पर नहीं लगा सके है उस किराये की भरवाई की जाय। साथ-साथ शिकायतकर्ता को भवन का त्रुटिपूर्ण निर्माण के कारण जो डेमेज हुआ है उसको ठीक कराने का खर्च भी दिलवाया जाय और भू-सम्पदा कानून के तहत उनपर जुर्माना भी लगाया जाय।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादीगण उपस्थित हुए और प्रतिवादी सं०- 1 के तरफ से एक लिखित जवाब दाखिल किया गया। जबकि अन्य प्रतिवादियों के तरफ से एक संयुक्त लिखित जवाब दाखिल किया गया। प्रतिवादी सं०- 1 अरविन्द कुमार सिंह के तरफ से जो जवाब दाखिल किया गया है उसके अनुसार प्रतिवादी Om Developers के पार्टनर नहीं है और डेवलपमेंट एग्रीमेंट में वर्णित बातों की कानूनी जवाबदेही उनपर नहीं है। दिनांक- 20.01.2018 को निष्पादित पार्टनरशिप डीड के तहत वे Om Developers में पार्टनर के रूप में नियुक्त किये थे लेकिन बाद में वे पार्टनर नहीं रहे। दिनांक- 20.01.2018 के पार्टनरशिप डीड निष्पादित हुआ परन्तु दिनांक- 14.02.2018 को ही Letter of retirement भी निष्पादित हुआ और अरविन्द कुमार सिंह इस Om Developers के पार्टनर नहीं रहें। दिनांक- 02.04.2018 को Om Developers के शेष पार्टनरों के बीच एक नया पार्टनरशिप डीड निष्पादित हुआ जिसके तहत प्रतिवादी सं०- 01 इस कम्पनी के पार्टनर नहीं थे। दिनांक- 31.03.2018 को प्रतिवादी को Om Developers ने consultant के रूप में नियुक्त था ताकि वे कम्पनी में तकनीकी और management related सेवा इस प्रोजेक्ट का दे सकें। यह भी कहा गया है

कि शिकायतकर्ता ने गलत तरीकें से अरविन्द कुमार सिंह को प्रस्तुत वाद में प्रतिवादी बनाया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी सं०- 1 के विरुद्ध प्रस्तुत वाद खारिज किया जाय।

4. शेष प्रतिवादियों के तरफ से जो लिखित जवाब दाखिल किया गया उसके अनुसार शिकायतकर्ता का प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है क्योंकि वादपत्र Form N अथवा Form O के तहत दाखिल नहीं किया गया है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता साफ-सुथरे तरीकें से प्राधिकार के समक्ष नहीं आये है। यह बात भी लिखित जवाब में अंकित है कि रुपये 1,55,000/- (एक लाख पचपन हजार) मात्र जो प्रतिवादी कम्पनी ने शिकायतकर्ता और उसके परिवार जनों को अग्रिम के रूप में दिया था उस पैसे को हजम करने हेतु यह वाद लाया गया है। शिकायतकर्ता ने अपने फ्लैटों में कुछ अतिरिक्त कार्य करवाया है और अतिरिक्त कार्य में जो खर्च आया है उसका भुगतान शिकायतकर्ता को करना था परन्तु वे इसमें असफल रहे है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता भू-स्वामी है और भू-स्वामी को-डेवलपर के श्रेणी में आते है। अतः उन्हें वाद लाने का कोई अधिकार नहीं है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट में Arbitration Clause की भी चर्चा है और इस कारण अगर शिकायतकर्ता को कोई शिकायत थी तो उन्हें arbitration में जाना चाहिए था न कि भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में। इस बात को स्वीकार किया गया है कि उभय पक्षों के बीच एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ था जिसके तहत शिकायतकर्ता के जमीन पर 13 फ्लैटों का निर्माण प्रतिवादी कम्पनी को करना था जिसमें प्रतिवादी कम्पनी का हिस्सा पार्किंग के साथ कुल 7 फ्लैट था। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी ने रुपये 21,32,629/- (इक्कीस लाख बत्तीस हजार छः सौ उनतीस) मात्र का भुगतान शिकायतकर्ता को नहीं किया है जो उन्हें करना चाहिए था। यह भी कहा गया

है कि भवन का construction quality बहुत ही अच्छा है और प्रतिवादी पर बेकार construction quality का झूठा आरोप लगाया गया है। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता 6 फ्लैट के पोजेशन में है। अतः रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से जो मुआवजें का claim शिकायतकर्ता द्वारा किया गया है वह गलत है। यह भी कहा गया है कि प्रोजेक्ट का निर्माण पूरा हो चुका है। अतः भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधन का प्रश्न नहीं उठता है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद खारिज किया जाय।



5. प्रतिवादी द्वारा दाखिल जवाब के विरुद्ध शिकायतकर्ता ने एक reply दाखिल किया है जिसमें प्रतिवादी द्वारा लाये गये सभी पहलुओं को झूठा करार दिया गया है।

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

निष्कर्ष

7. प्रस्तुत वाद में शिकायतकर्ता ने अपने केस की पैरवी स्वयं की है उनका पूर्ण बहस सुना। प्रतिवादियों के तरफ से उनके अधिवक्ता का भी पूर्ण बहस सुना। शिकायतकर्ता का यह कथन है कि उनके द्वारा लाया गया वाद सही मायने में पोषणीय है और उन्होंने जो अनुतोष माँगा है वह सारा अनुतोष उन्हें मिलना चाहिए। शिकायतकर्ता का यह भी कथन है कि प्रतिवादी अरविन्द कुमार सिंह Om Developers के पार्टनर है। इसलिए अगर प्राधिकार कोई भी आदेश पारित करती है तो यह अरविन्द कुमार सिंह के विरुद्ध भी applicable होगा। उनका यह भी कथन है कि शिकायतकर्ता को अभी तक उनके फ्लैटों का

पोजेशन नहीं मिला है। अतः डेवलपमेंट एग्रीमेंट के शर्तों के अनुसार शिकायतकर्ता को रूपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से उन्हें delayed possession का मुआवजा दिलवाया जाय। उनका यह भी कथन है कि जब यह वाद मध्यस्थता हेतु मध्यस्थ के पास भेजा गया था तो मध्यस्थ द्वारा प्राधिकार के इंजीनियर के द्वारा प्रोजेक्ट की जाँच करायी गयी और इंजीनियर ने अपने रिपोर्ट में स्पष्ट कहा है कि बनाये गये भवन में बहुत सारी खामियाँ हैं और quality of work भी अच्छा नहीं है। अतः उनका कथन है कि उनके द्वारा लाया गया प्रस्तुत वाद स्वीकार किया जाय और भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार के विभिन्न धाराओं के तहत प्रतिवादियों को दण्डित किया जाय और उन्हें उनका फ्लैट दिलवाया जाय। साथ-साथ माँगा मुआवजा दिलवाया जाय।

8. प्रतिवादी सं०- 01 अरविन्द कुमार सिंह के अधिवक्ता ने अपनी बातों को दोहराते हुए कि Om Developers के वे पार्टनर नहीं हैं। अतः उन्हें प्रस्तुत वाद से कोई संबंध नहीं है। अन्य प्रतिवादियों के तरफ से उनके अधिवक्ता ने अपने केस का समर्थन किया। उनका कथन है कि वर्ष 2020 में प्रोजेक्ट का काम पूरा हो चुका था और शिकायतकर्ता को उनके कुल 6 फ्लैटों का पोजेशन दे दिया गया था। इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि ससमय शिकायतकर्ता को फ्लैटों का पोजेशन नहीं मिला है। उनका यह भी कथन है कि जो भी मटेरियल भवन निर्माण में प्रयोग में लाये गये हैं वह सब अच्छे quality के थे और भवन में कोई त्रुटि नहीं है। उनका यह भी कथन है कि शिकायतकर्ता ने अपने फ्लैटों में अतिरिक्त कार्य करवाया है जिसका भुगतान शिकायतकर्ता को करने का निर्देश दिया जा सकता है। भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में प्रोजेक्ट निबंधन के संबंध में उनका कहना है कि चूँकि यह प्रोजेक्ट पूरा हो गया है। अतः प्राधिकार में इसके निबंधन का प्रश्न ही नहीं उठता है।

9. पुनः अभिलेख का अवलोकन किया और अभिलेख पर उपस्थित सारे दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। निश्चित रूप से शिकायतकर्ता उस भूखण्ड के मालिक है जिसपर प्रतिवादी कम्पनी Om Developers द्वारा भवन निर्माण किया गया है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 22.01.2018 के अनुसार प्रतिवादी को प्रोजेक्ट का निर्माण इस एग्रीमेंट की तिथि से 18 महीने के अंदर तथा साथ-साथ 6 महीना Grace period के अंतर्गत पूरा करना है अर्थात् प्रोजेक्ट का निर्माण जनवरी, 2020 में पूरा हो जाना चाहिए था। अगर प्रोजेक्ट का निर्माण 2020 तक पूरा नहीं होता है तो शिकायतकर्ता को उनके फ्लैटों का पोजेशन नहीं मिलता है तो वह रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से प्रतिवादी कम्पनी शिकायतकर्ता को मुआवजा देंगे। प्रतिवादी कम्पनी द्वारा इस प्रोजेक्ट का निर्माण किया जा चुका है। शिकायतपत्र के अनुसार प्रतिवादी ने दिसम्बर, 2019 – जनवरी, 2020 के बीच शिकायतकर्ता द्वारा दिये गये पावर ऑफ अटार्नी के आधार पर अपने हिस्से का फ्लैट विभिन्न क्रेताओं को बेचा है जिसमें उसने एक फ्लैट मेटेरियल सपलायर, दूसरा फ्लैट कम्पनी के एक कर्मचारी को बेचा है और एक फ्लैट उन्होंने स्वयं अपने हिस्से में रख लिया है। मैं इस बात को इसलिए हाइलाइट कर रहा हूँ कि शिकायतकर्ता के इस admission के अनुसार भवन का निर्माण 2019 के दिसम्बर और 2020 के जनवरी तक पूर्ण हो चुका था और यही कारण है कि उन्होंने अपने फ्लैट को पावर ऑफ अटार्नी के आधार पर विभिन्न क्रेताओं को बेचा। प्रतिवादी के अनुसार फ्लैट का निर्माण पूरा होने के बाद शिकायतकर्ता को पोजेशन लेने हेतु कहा गया परन्तु वे स्वयं विभिन्न कारणों से पोजेशन नहीं ले रहे हैं और इस कारण किसी तरह का मुआवजा का प्रश्न ही नहीं उठता है। सुनवाई के दौरान अभिलेख को मध्यस्थता हेतु मध्यस्थ के पास भेजा गया और मध्यस्थ ने प्राधिकार



के स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्लैट की जाँच करवायी और जाँच रिपोर्ट में यह बात अंकित है कि भवन निर्माण की quality खासकर शिकायतकर्ता के हिस्से में जो प्लैट आया है उसका कंस्ट्रक्शन त्रुटिपूर्ण है। अतः यह माना जा सकता है कि जो भी बिल्डिंग मटेरियल भवन निर्माण में इस्तेमाल किया गया है वे अच्छे quality के नहीं हैं अथवा बिल्डिंग निर्माण में कुछ त्रुटियाँ हैं। निश्चित रूप से डेवलपमेंट एग्रीमेंट 2018 में निष्पादित हुआ है और प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य 2020 में पूर्ण हुआ है जबकि भू-सम्पदा कानून 2016 में ही आ गया है और मई, 2017 से इसका implementation हो चुका है। चूँकि प्लैटों की संख्या 13 है जो निश्चित रूप से 8 से अधिक है इसलिए प्रतिवादी का यह कहना गलत है कि चूँकि भवन का निर्माण पूर्ण हो चुका है। अतः भू-सम्पदा प्राधिकार में प्रोजेक्ट का पंजीकरण आवश्यक नहीं है।

10. जहाँ तक प्रतिवादी सं०- 1 अरविन्द कुमार सिंह का सवाल है निश्चित रूप से डेवलपमेंट एग्रीमेंट में उन्होंने हस्ताक्षर नहीं किया है। पार्टनरशिप डीड के आधार पर वो कम्पनी के पार्टनर अवश्य बने परन्तु दिनांक- 14.02.2018 को एक Notice of retirement from Om Developers की छायाप्रति अभिलेख पर है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि दिनांक- 14.02.2018 को ही वे इस कम्पनी के पार्टनरशिप से हट गये थे जबकि पार्टनरशिप डीड दिनांक- 20.01.2018 को ही निष्पादित हुआ था। बहुत अल्प अवधि के लिए ही वे वे कम्पनी के पार्टनर रहें और जैसा कि मैंने बताया है किसी भी डेवलपमेंट एग्रीमेंट पर उनका हस्ताक्षर नहीं है। शिकायतकर्ता का जो claim है वो प्रतिवादी कम्पनी के विरुद्ध है और प्रतिवादी कम्पनी के जो active पार्टनर है उनके विरुद्ध हो सकता है न कि किसी Consultant के विरुद्ध।

11. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद निश्चित रूप से पोषणीय है। जहाँ तक मुआवजा का प्रश्न है मेरे ख्याल से शिकायतकर्ता किसी मुआवजे के हकदार नहीं है क्योंकि प्रोजेक्ट का काम जनवरी, 2020 तक पूर्ण हो चुका है और अगर वे फ्लैटों का पोजेशन नहीं ले रहे हैं तो उनकी गलती है। निश्चित रूप से जो फ्लैट का निर्माण किया गया है उसमें अनेक त्रुटियाँ हैं। प्रतिवादी कम्पनी का यह दायित्व बनता है कि वह इन त्रुटियों को दूर कर इसे शिकायतकर्ता को सौंपे। प्रतिवादी कम्पनी को यह आदेश दिया जाता है कि वो शिकायतकर्ता से इन 6 फ्लैटों का चाभी प्राप्त कर इन फ्लैटों का vacant possession लेकर इस न्याय निर्णय के 06 महीने के अंतर्गत उन फ्लैटों में सारी त्रुटियों को दूर कर इसे पुनः शिकायतकर्ता को सौंपें और साथ-साथ एक शपथ पत्र भी शिकायतकर्ता को सौंपेंगे कि अगर कोई अन्य त्रुटियाँ भवन में रह गयी हैं तो वे इस दूर करेंगे। प्रतिवादी कम्पनी को यह आदेश भी दिया जाता है कि वह प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में इस न्याय निर्णय के 03 माह के अंतर्गत करावें अन्यथा भू-सम्पदा कानून के तहत उनपर अर्थ दण्ड लगाया जायेगा।

12. जहाँ तक प्रतिवादी संख्या- 1 का प्रश्न है निश्चित रूप से शिकायतकर्ता का कोई claim इस प्रतिवादी के विरुद्ध sustainable नहीं है।

13. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया प्रस्तुत वाद सफल रहा। प्रतिवादी कम्पनी को यह आदेश दिया जाता है कि निर्धारित समय सीमा के अंतर्गत वो प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा प्राधिकार में करवायें और शिकायतकर्ता के हिस्से का सभी फ्लैटों का पूर्णतयः मरम्मत कराकर इसे शिकायतकर्ता को सौंपे। शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वे इन फ्लैटों को खाली कर इसकी चाभी प्रतिवादी कम्पनी को सौंपे और जब इन

फलैटों का पूर्णतय: repair हो जाता है तब पुन: इसका पोजेशन लें ले। अगर इसके बावजूद भी शिकायतकर्ता को कोई शिकायत रह जाती है तो वह भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार के समक्ष एक विविध वाद या विविध आवेदन दाखिल कर अपने शिकायतों को रख सकते है।

