

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 12 फरवरी, 2026

शिकायतवाद सं०- 28/2025

वादी:-

नूतन ठाकुर, पति- संजय कुमार ठाकुर

पता- हाउस नं०- 4, टी० सी० कॉलोनी (ओल्ड),

क्रॉस रोड नं०- 3, कदमा, जमशेदपुर, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

विनय कुमार चौबे

डायरेक्टर- M/s Deepti Construction Pvt. Ltd.

ऑफिस पता- 4/2 आदित्य टावर,

बिष्टुपूर, जमशेदपुर

स्थायी पता- रोड नं०- 32, नियर केशरी गैस गोडाउन,

आदित्यपुर-2, जिला- सरायकेला-खरसावाँ, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री राकेश कुमार सिन्हा एवं श्री प्रदीप
कुमार दूबे

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता – श्री हर्ष प्रीत सिंह एवं रिया ओझा

निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता नूतन ठाकुर द्वारा प्रतिवादी विनय कुमार चौबे जो M/s Deepti Construction Pvt. Ltd. के निदेशक है, के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि शिकायतकर्ता ने दिनांक– 21.03.2022 को Deepti Construction Pvt. Ltd. द्वारा निर्मित सतगुरु वाटिका साई निवास में 1395 Sq. Ft. का फ्लैट जिसका नं०– B-114 है, खरीदने का एकरारनामा किया था। कम्पनी द्वारा इस भवन का निर्माण कार्य निर्धारित समय अवधि के अंतर्गत नहीं किया गया है। इस फ्लैट की कीमत कुल रुपये 40,00,000 /– (चालीस लाख) मात्र तय की गयी और शिकायतकर्ता ने बुकिंग राशि के रूप में प्रतिवादी को रुपये 11,000 /– (ग्यारह हजार) मात्र नगद दिया। इसके पश्चात् दिनांक– 01.06.2022 को चेक के द्वारा शिकायतकर्ता द्वारा रुपये 8,00,000 /– (आठ लाख) मात्र का भुगतान प्रतिवादी कम्पनी को किया गया। शिकायतकर्ता ने स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से रुपये 32,00,000 /– (बत्तीस लाख) मात्र का होम लोन भी लिया और जिसके तहत रुपये 19,20,000 /– (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र प्रतिवादी ने इस होम लोन खाते से निकासी भी की। प्रतिवादी ने ब्लॉक– साई निवास, सतगुरु वाटिका का निर्माण कार्य रोक दिया जबकि सेल एग्रीमेंट के तहत उन्हें एग्रीमेंट की तिथि के 6 महीने के अंतर्गत इसका निर्माण करना था। निर्माण कार्य रूकने के पश्चात् RACPC Branch स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, जमशेदपुर ने प्रतिवादी को एक पत्र लिखा और प्रतिवादी ने अपने जवाब में कहा कि एग्रीमेंट फोर सेल के

अंतर्गत निर्माण कार्य नहीं किया गया है। अतः इस एग्रीमेंट को रद्द किया जाता है और उनसे यह भी वादा किया गया कि वह बिना Cancellation Charge काटे हुए ली गयी सारी राशि वापस कर देंगे। इसके पश्चात् प्रतिवादी ने ICICI बैंक का दो चेक रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र और रूपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र का है शिकायतकर्ता के पक्ष में दिनांक- 20.04.2023 और दिनांक- 11.07.2023 को जारी किया लेकिन जब चेकों को शिकायतकर्ता द्वारा अपने बैंक के खातों में डाला गया तो यह अनाद्रित (Bounce) होकर वापस आ गया। अतः यह अनुरोध किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को दी गयी कुल राशि वापस कराने का आदेश दिया जाय और उन्हें समुचित मुआवजा भी दिया जाय। शिकायतपत्र के साथ बहुत सारे दस्तावेजों की छायाप्रति भी लगायी गयी है जो अभिलेख पर है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् जब प्रतिवादी को नोटिस जारी किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और दिनांक- 16.09.2025 को उनके द्वारा जवाब दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार यह केस है जिस फ्लैट को लेकर शिकायतकर्ता द्वारा वाद लाया गया है उस फ्लैट को प्रतिवादी द्वारा दूसरे पक्ष को बेच दिया गया है। अतः शिकायतकर्ता का यह वाद पूर्णतः पोषणीय नहीं है। यह भी कहा गया है कि उभय पक्षों के बीच मतभेद होने के कारण प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को उसके पक्ष में किया गया फ्लैट एलाटमेंट रद्द कर दिया गया है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी का यह प्रोजेक्ट रेरा कानून के अस्तित्व में आने के पूर्व ही पूर्ण हो चुका है और इस संबंध में Completion Certificate दाखिल किया जा रहा है। लिखित जवाब में यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध चेक अनाद्रित होने को लेकर अलग से शिकायतवाद सं- 4170/2023 मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी,

जमशेदपुर के न्यायालय में दाखिल किया गया है। अतः इस प्राधिकार से उन्हें किसी तरह का अनुतोष लेने का अधिकार नहीं है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता के वाद को खारिज किया जाय। लिखित जवाब के साथ प्रतिवादी द्वारा विभिन्न दस्तावेजों की छायाप्रति भी दाखिल की गयी है जो अभिलेख पर है।

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

निष्कर्ष

5. उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना और अभिलेख का अवलोकन किया। उभय पक्षों के तरफ से लिखित बहस भी दाखिल किया गया है जो अभिलेख पर है। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का यह तर्क है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया विभिन्न दस्तावेजों के अवलोकन से यह निश्चित होता है कि उन्होंने प्रतिवादी द्वारा निर्मित Sai Vatika में 1395 Sq. ft. का एक फ्लैट खरीदने हेतु दिनांक- 21.03.2022 को एक एकरारनामा प्रतिवादी कम्पनी के साथ किया था और इस फ्लैट की कीमत रुपये 40,00,000/- (चालीस लाख) मात्र रखी गयी। Allotment Letter दिनांक- 01.07.2022 की छायाप्रति अभिलेख पर है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी कम्पनी ने यह फ्लैट शिकायतकर्ता को आवंटित किया था। Buyers Agreement दिनांक- 21.03.2022 के अवलोकन से यह सत्यापित होता है कि उभय पक्षों के बीच सतगुरु वाटिस, साई निवास में एक फ्लैट खरीदने हेतु एकरारनामा हुआ था जिसके तहत प्रतिवादी कम्पनी को इस फ्लैट का निर्माण 6 महीना के अंतर्गत करके शिकायतकर्ता को दे देना था। शिकायतकर्ता द्वारा रुपये 11,000/- (ग्यारह

हजार) मात्र की बुकिंग राशि प्रतिवादी कम्पनी को दिया गया था और उसके पश्चात् चेक के माध्यम से शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र पहले किस्त के रूप में दिया। चेक और मनी रसीद की छायाप्रति अभिलेख पर है। एक अन्य चेक की छायाप्रति अभिलेख पर है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी ने बैंक से sanctioned bank loan के खाते से रूपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र की राशि प्राप्त की थी। चूँकि निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो सका अतः दिनांक- 18.04.2023 को प्रतिवादी कम्पनी ने इस सेल एग्रीमेंट को रद्द कर दिया और इसकी सूचना शिकायतकर्ता को दी गयी। इसके पश्चात् ली गयी रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र और रूपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र की राशि के एवज में प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता के पति के पक्ष में दो चेक जो क्रमशः रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र और रूपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र राशि का है निर्गत किया। जब शिकायतकर्ता के पति ने बैंक में इन चेकों को खातों में डाला तो वो अनाद्रित हो गया। अतः विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि अभी तक शिकायतकर्ता को उसके द्वारा प्रतिवादी को दी गयी राशि का भुगतान नहीं किया गया है और उसे यह भुगतान दिलाया जाय। साथ-साथ उन्हें मुआवजा भी दिलाया जाय।

6. प्रतिवादी के तरफ से उनके अधिवक्ता ने शिकायतकर्ता के अधिवक्ता के तर्कों का घोर विरोध किया। उनका कथन है प्रतिवादी द्वारा खरीदा जाने वाला फ्लैट और पूरा प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुका है और शिकायतकर्ता द्वारा खरीदा जाने वाला प्रतिवादी कम्पनी ने दूसरे किसी व्यक्ति को बेच दिया है। अतः शिकायतकर्ता का यह वाद पोषणीय नहीं है। विद्वान अधिवक्ता ने बहुत सारे न्याय निर्णय की छायाप्रति भी दाखिल करते हुए कहा है कि शिकायतकर्ता को

refund लेने का अधिकार नहीं है। उनका यह भी कथन है कि रेरा कानून आने के पूर्व ही प्रतिवादी कम्पनी के प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका था और उसने Occupancy Certificate भी Class 1 Architect से प्राप्त कर लिया था। अतः उसके प्रोजेक्ट का निबंधन झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में आवश्यक नहीं है। अतः विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि प्रस्तुत वाद को खारिज किया जाय।

7. पुनः अभिलेख तथा इस पर उपस्थित दस्तावेजों का अवलोकन किया और उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का विश्लेषण किया। कहीं यह दो मत नहीं है कि शिकायतकर्ता और प्रतिवादियों के बीच सतगुरु वाटिका, साई निवास में एक फ्लैट खरीदने हेतु दिनांक- 21.03.2022 को एक Buyers Agreement निष्पादित हुआ। इस एग्रीमेंट के अनुसार निर्माण कार्य 6 महीना के अंदर पूर्ण हो जाना था। इसमें भी कहीं दो मत नहीं है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी कम्पनी को रुपये 11,000/- (ग्यारह हजार) मात्र नगद के रूप में अग्रिम भुगतान किया और उसके पश्चात् रुपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र की राशि पहले किस्त के रूप में दी। इस रुपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र के भुगतान का रसीद जो प्रतिवादी कम्पनी द्वारा निर्गत है अभिलेख पर है और चेक की छायाप्रति भी अभिलेख पर है। यह बात भी स्थापित होता है कि शिकायतकर्ता ने इस फ्लैट की खरीदगी हेतु स्टेट बैंक ऑफ इंडिया से लोन लिया था और लोन राशि में से रुपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र की राशि प्रतिवादी कम्पनी ने निकासी की। यह भी पूर्ण रूप से स्थापित है कि चूँकि निर्माण कार्य समय सीमा के अंतर्गत नहीं किया गया, अतः प्रतिवादी कम्पनी द्वारा ही इस एग्रीमेंट फोर सेल को रद्द कर दिया गया जो कम्पनी द्वारा निर्गत पत्र दिनांक- 18.04.2023 से स्पष्ट होता है। इस पत्र में इस बात का

जिक्र है कि दिनांक- 09.07.2023 को ली गयी सारी राशि प्रतिवादी कम्पनी द्वारा शिकायतकर्ता को वापस कर दी जायेगी। यह बात भी स्थापित है कि प्रतिवादी कम्पनी ने रूपये 8,00,000/- (आठ लाख) मात्र और रूपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र का 2 चेक शिकायतकर्ता के पति के पक्ष में निर्गत किया और दोनों चेक अनाद्रित (Bounce) हो गया इसको लेकर मुख्य न्यायिक दण्डाधिकारी, जमशेदपुर के न्यायालय में शिकायतकर्ता के द्वारा केस भी किया गया है। निश्चित रूप से जब शिकायतकर्ता का Buyers Agreement रद्द कर दिया गया इसके पश्चात् प्रतिवादी ने यह फ्लैट एक अभय शंकर नामक व्यक्ति को दिनांक- 02.07.2025 को बेच दिया। इस सेल डीड की छायाप्रति अभिलेख पर उपस्थित है परन्तु अगर इस फ्लैट को प्रतिवादी द्वारा किसी दूसरे व्यक्ति को बेच दिया गया है तो इसका अर्थ यह नहीं होता है कि शिकायतकर्ता को इस फ्लैट के एवज में दिये गये राशि का refund का अधिकार ही नहीं है। एग्रीमेंट फोर सेल बिना किसी penalty के प्रतिवादी द्वारा ही रद्द किया गया है और उनके द्वारा फ्लैट के एवज में ली गयी राशि के भुगतान के संबंध में 2 चेक भी जारी किया गया है। निश्चित रूप से दोनों चेक अनाद्रित हो गया है जिसके लिए शिकायतकर्ता के तरफ से ऊनपर चेक बाउंस का केस किया गया है। चेक बाउंस का केस एक आपराधिक कृत हेतु शिकायतकर्ता के तरफ से उनके विरुद्ध किया गया है। इसका मतलब यह नहीं है कि शिकायतकर्ता को भू-सम्पदा प्राधिकार में वाद लाने का अधिकार ही नहीं है। यह बात निश्चित रूप से स्पष्ट है कि भू-सम्पदा प्राधिकार में वाद लाना और Criminal Court में वाद लाना अलग-अलग विषय है। भू-सम्पदा प्राधिकार इस वाद के निष्पादन हेतु पूर्ण रूप से सक्षम है।

8. जहाँ तक प्रतिवादी का यह तर्क है कि उनका प्रोजेक्ट रेरा कानून आने के पूर्व ही पूर्ण हो चुका है, इस संबंध में जो Occupancy Certificate की छायाप्रति तथा Adityapur Municipal Corporation द्वारा निर्गत होल्डिंग रसीद आदि के अवलोकन से यह प्रतीत होता है प्रतिवादी द्वारा सदगुरु वाटिका में दो प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य किया जा रहा था एक का नाम साई गार्डन है और एक का नाम साई निवास है। साई निवास से संबंधित एक Occupancy Certificate की छायाप्रति अभिलेख पर लाया गया है लेकिन इसमें तिथि अंकित नहीं है कि निर्माण कार्य कब पूर्ण हुआ है और यह सर्टिफिकेट कब जारी किया गया है। आदित्यपुर नगर निगम द्वारा जो होल्डिंग रसीद आदि निर्गत किया गया है वह साई गार्डन से संबंधित है न कि साई निवास से। आदित्यपुर नगर निगम द्वारा निर्गत परमित सं०- 1707, दिनांक- 29.12.2022 के अवलोकन से भी प्रतीत होता है कि सदगुरु वाटिका में 2 Residential Apartment का निर्माण किया जाना था जिसका नाम साई गार्डन और साई निवास है। अतः यह नहीं कहा जा सकता है कि शिकायतकर्ता द्वारा खरीदे जाने वाले भवन का निर्माण कार्य वर्ष 2016 में ही पूर्ण हो चुका है।

9. उपरोक्त परिस्थिति में मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाये गये वाद में तथ्य है और उनके द्वारा माँगा गया अनुतोष वे प्राप्त करने की हकदार है। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वह रुपये 8,11,000/- (आठ लाख ग्यारह हजार) मात्र एवं रुपये 19,20,000/- (उन्नीस लाख बीस हजार) मात्र की राशि कुल रुपये 27,31,000/- (सत्ताईस लाख इकतीस हजार) मात्र की राशि स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के उच्चतम ब्याज दर से 2 प्रतिशत ज्यादा के दर से 2 महीने के अंदर करें और ब्याज की गणना भुगतान की तिथि तक की जायेगी। साथ-साथ प्रतिवादी को यह आदेश दिया

जाता है कि वे अपने इस सतगुरु वाटिका, साई निवास का निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में 3 महीने के अंतर्गत करावें अन्यथा उनके विरुद्ध दण्डात्मक कार्रवाई की जायेगी। जहाँ तक मुआवजे का प्रश्न है शिकायतकर्ता को अधिकार होगा कि वे मुआवजे हेतु प्रतिवादी के विरुद्ध अधिनिर्णयन पदाधिकारी के न्यायालय में वाद दायर कर सकते हैं।

10. इस तरह प्रस्तुत वाद ससंघर्ष सफल रहा।