

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 11 मार्च, 2026

शिकायतवाद संख्या- 20 / 2023

वादी:-

सैयद आलमगीर हुसैन, पिता- स्व0 सैयद अहमद हुसैन

पता- हुसैन मंजिल, गोवल टोली,

बडम बाजार, जिला- हजारीबाग, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

ऋषि राज जैन

ऑफिस पता- अक्षय सर्विस स्टेशन

(पेट्रोल पम्प), पैगोडा चौक,

लेपो रोड़, हजारीबाग, झारखण्ड

नोटिस का पता- अक्षय सर्विस स्टेशन (पेट्रोल पम्प),

महावीर स्थान चौक, बडम बाजार, हजारीबाग

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- सैयद सरफराज हुसैन एवं श्री दिलीप कुमार

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री सिद्धार्थ जैन एवं श्री अभिषेक सिंह

निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता Syed Alamgir Hussain द्वारा प्रतिवादी Rishi Raj Jain और Raj Kumar Jain के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. प्रस्तुत वाद 2 प्रतिवादियों के विरुद्ध लाया गया था परन्तु बाद में प्रतिवादी Rishi Raj Jain ने प्राधिकार में इस आशय का आवेदन दिया कि अन्य प्रतिवादी Raj Kumar Jain उनके पिता हैं उन्हें इस प्रतिवादी के कार्य से कोई मतलब नहीं है। अतः उनका नाम शिकायतपत्र से हटा दिया जाय और शिकायतकर्ता की सहमति से दिनांक— 26.06.2024 के आदेशानुसार प्रतिवादी Raj Kumar Jain का नाम शिकायतपत्र से हटा दिया गया और प्रस्तुत वाद केवल एक प्रतिवादी Rishi Raj Jain के विरुद्ध चला।

3. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि दिनांक— 01. 06.2013 को अक्षय होम्स प्राइवेट लिमिटेड और Tahira Khatoon के बीच में एक एग्रीमेंट बना जिसके तहत काजी मोहल्ला, थाना— सदर, जिला— हजारीबाग में अक्षय होम्स को 2 भवनों का निर्माण करना था। इस एग्रीमेंट के तहत शिकायतकर्ता को निर्मित भवन में 40 प्रतिशत हिस्सा मिलता और प्रतिवादी को 60 प्रतिशत हिस्सा। अक्षय होम्स द्वारा कुल 15 प्लेटों का निर्माण A ब्लॉक में किया जाना था और निर्माण कार्य 2 वर्ष या अधिकतम 30 महीने के अंदर पूरा करना था। यह भी तय हुआ था कि अगर निर्माण कार्य समय अवधि के अंतर्गत पूरा नहीं होता है तो प्रतिवादी शिकायतकर्ता को रूपये 75,000/- (पचहत्तर हजार) मात्र राशि प्रतिमाह मुआवजा के तौर पर देंगे। लम्बी अवधि बीत जाने के बाद भी शिकायतकर्ता को भवन निर्माण में उसका हिस्सा नहीं मिला है और

न ही प्रतिवादी ने शिकायतकर्ता को कोई मुआवज़ा ही दिया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय कि भवन निर्माण कार्य अविलम्ब पूरा कर शिकायतकर्ता को सौंपे और मुआवज़े की राशि भी उन्हें दें।

4. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और दिनांक- 12.06.2023 को उनकी तरफ से लिखित जवाब दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार यह सत्य है कि स्व० Tahira Khatoon के साथ अक्षय होम्स का एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट हुआ था जिसके तहत अक्षय होम्स को भवन निर्माण कार्य करना था और इस निर्माण कार्य में 40 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिक का और 60 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का होता। यह निर्माण ब्लॉक- A और ब्लॉक- B में दो ब्लॉकों में किया जाना था। A ब्लॉक के निर्माण कार्य की समय सीमा 24 महीना और 6 महीना Grace period कुल 30 महीना तय किया गया और B ब्लॉक का निर्माण कार्य की सीमा 18 महीना और 6 महीना Grace period कुल 24 महीना तय किया गया। दिनांक- 25.01.2016 को Tahira Khatoon का निधन हो गया। Tahira Khatoon के कुल 12 पुत्र और पुत्रियाँ थी। दिनांक- 29.02.2016 को Tahira Khatoon के वारिसान प्रतिवादी कम्पनी के साथ नया डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किये जो दिनांक- 29.02.2016 से प्रयोग में आया। Tahira Khatoon के वारिसानों ने Syed Alamgir Hussain और Syed Izaz Hussain जो दोनों स्व० Syed Akbar Hussain के पुत्र हैं, उनको Legal representative बहाल किये। यह तय हुआ था कि Tahira Khatoon के वारिसान 10 दिनों के अन्दर पावर ऑफ अट्टोर्नी निष्पादित करेंगे परन्तु उनलोगों ने कभी ऐसा नहीं किया। दिनांक- 15.04.2019 को एक एग्रीमेंट उभय पक्षों के बीच निष्पादित किया गया जिसमें यह स्पष्ट लिखा है कि अगर A ब्लॉक का निर्माण कार्य

समय सीमा के अंतर्गत पूरा नहीं होता है तो जमीन मालिक निर्माण कार्य को ले लेंगे और इसको पूरा करेंगे। उभय पक्षों के बीच यह भी तय हुआ कि उभय पक्ष नया बैंक खाता खोलेंगे। यह भी तय हुआ कि प्रतिवादी रूपये 75,000/- (पचहत्तर हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवज़ा जमीन मालिकों को देंगे अगर निर्माण कार्य समय पर पूरा नहीं होता है। जमीन मालिक जान बूझकर और बुरे नियत से निर्माण कार्य को पूरा नहीं होने दे रहे हैं। स्व० Tahira Khatoon ने कभी अपने जमीन का mutation अपने नाम से नहीं करवाया था और न ही उन्होंने कोई पावर ऑफ अट्रार्नी प्रतिवादी को दिया था। इस भूमि का Property Tax वर्ष 2015 तक ही दिया गया है और उसके बाद जमीन मालिकों ने कोई Property Tax नहीं दिया है। जमीन मालिक इस जमीन पर एक बिजली की दुकान चलाते हैं जिसका नाम जनता इलेक्ट्रिकल्स है और 4 वर्षों से यह दुकान चल रहा है इतना ही नहीं जमीन मालिकों ने एक और दुकान का निर्माण ग्राउण्ड फ्लोर पर किया है। Syed Alamgir Hussain ने एक legal नोटिस अपने अधिवक्ता के माध्यम से भिजवाया था लेकिन अधिवक्ता का इसपर हस्ताक्षर नहीं था, अतः इसकी कोई मान्यता नहीं थी। दिनांक- 03.05.2022 को ही अक्षय होम्स ने पोजेशन सर्टिफिकेट जमीन मालिकों को दे दिया है। जमीन मालिकों ने निर्माण कार्य में जान-बूझकर बाधा उत्पन्न किया ताकि ससमय निर्माण कार्य पूरा नहीं हो सके। जमीन मालिकों ने जमीन से संबंधित आवश्यक दस्तावेज़ भी प्रतिवादी को नहीं उपलब्ध कराया था। अक्षय होम्स ने अपने प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में करवाने हेतु दिनांक- 31.08.2017 को आवेदन दिया था जो अभी तक लंबित है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद को खारिज किया जाय।

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

निष्कर्ष

6. शिकायतकर्ता की तरफ से उनके अधिवक्ता का बहस सुना। उनका कथन है कि शिकायतकर्ता की माँ स्व० Tahira Khatoon ने वर्ष 2013 में अक्षय होम्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया था और प्रतिवादी सं०- 1 Rishi Raj Jain जो इस कम्पनी के पार्टनर है। इस एग्रीमेंट के तहत ब्लॉक A और ब्लॉक B 2 भवनों का निर्माण होना था जिसमें शिकायतकर्ता का हिस्सा 40 प्रतिशत होता और विकासकर्ता का हिस्सा 60 प्रतिशत होता। 10 वर्ष पूर्ण हो जाने के पश्चात् भी ब्लॉक A के कार्य को पूर्ण कर शिकायतकर्ता को इसमें हिस्सा प्रदान नहीं किया गया है। ब्लॉक A में कार्य अभी तक पूर्ण रूप से नहीं हुआ है। उनका यह भी कथन है कि इस वाद को मध्यस्थता हेतु मध्यस्थ के पास भेजा गया था जहाँ पक्षकारों के बीच कुछ सहमति भी हुई जिसके तहत प्रतिवादी को रुपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र शिकायतकर्ता को प्रदान करना था परन्तु प्राधिकार के आदेश के पश्चात् भी प्रतिवादी ने ऐसा कुछ नहीं किया। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता के वाद को स्वीकार करते हुए प्रतिवादी को निर्देशित किया जाय कि वे मध्यस्थता केन्द्र में हुए समझौते का अनुपालन करें और एक समय सीमा के अंतर्गत बाकी कार्य कराकर शिकायतकर्ता को उसका 40 प्रतिशत हिस्सा सौंपे।

7. प्रतिवादी की तरफ से उनके अधिवक्ता ने भी इस वाद में पूर्ण बहस किया। उनका कथन है कि पूर्व में शिकायतकर्ता की माँ ने Vinayakam Buildcon के साथ एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट इस वाद में शामिल भूमि पर

बहुमंजलीय भवन का निर्माण हेत किया था परन्तु Vinayakam Buildcon ने कार्य करने से बाद में मना कर दिया। उनका यह भी कथन है कि वस्तुतः प्रतिवादी ने इस भवन में फ्लैट सं०- 4बी खरीदगी हेतु बुक किया था और बाद में शिकायतकर्ता की माँ ने प्रतिवादी को निर्माण कार्य करने हेतु आग्रह किया और तब जाकर प्रतिवादी ने इस कार्य को अपने हाथों में लिया और निर्माण कार्य शुरू किया। यह सही है कि निर्माणाधीन भवन में प्रतिवादी को 60 प्रतिशत हिस्सा और शिकायतकर्ता को 40 प्रतिशत हिस्सा मिलना था। दिनांक- 05.04. 2019 को शिकायतकर्ता और जमीन मालिकों द्वारा मनोनित Tahira Khatoon के पुत्र Syed Sarfrdaz Hussain और Syed Alamgir Hussain (शिकायतकर्ता) के बीच एक एकरारनामा निष्पादित हुआ जिसके तहत यह तय हुआ कि निर्माण का कार्य जमीन मालिक करेंगे क्योंकि प्रतिवादी द्वारा निर्माण कार्य में विलम्ब हो रहा है। यह भी तय हुआ कि उभय पक्ष संयुक्त रूप से एक खाता खोलेंगे और दिनांक- 30.05.2019 तक रुपये 65,00,000/- (पैंसठ लाख) मात्र प्रतिवादी द्वारा इसमें जमा कर दिया जायेगा और रुपये 10,00,000/- (दस लाख) मात्र दिनांक- 18.04.2019 तक खातों में अग्रिम के तौर पर जमा किया जायेगा। यह भी तय हुआ कि जब तक ब्लॉक A का कार्य कानूनी रूप से समाप्त कर जमीन मालिक को संपूर्ण नहीं कर दिया जाता है तब ब्लॉक B के पाँचवें तल्ले पर बना 3 फ्लैट का रजिस्ट्री नहीं होगा। B ब्लॉक के 37 फ्लैट की रजिस्ट्री खाते में पैसा जमा करने की तिथि के उपरांत ही किया जायेगा अगर किसी कारण से फ्लैट रजिस्ट्री नहीं होती है तो फ्लैट धारक अपने फ्लैट में प्रवेश कर सकते हैं। यह भी तय हुआ कि ब्लॉक A के अधूरे निर्माण कार्य को पूर्ण कराने में बिल्डर (प्रतिवादी) सहयोग करेंगे परन्तु क्रय सामग्री का भुगतान मनोनित Syed Sarfraz Hussain द्वारा किया जायेगा।

बिल्डर के द्वारा मासिक किराया जो जमीन मालिक का बकाया है वह हर हफ्ते रूपये 50,000/- (पचास हजार) मात्र देंगे और अगर ऐसा नहीं किया जाता है तो यह राशि जमा की गयी रूपये 65,00,000/- (पैंसठ लाख) मात्र में से निकासी कर ली जायेगा। यह भी तय हुआ कि B ब्लॉक के फ्लैट धारकों को सूचित करना है कि बिल्डर द्वारा तय तिथि तक अपना किस्त जमा कर दें अन्यथा जमीन धारक बिल्डर की अनुमति से उनके द्वारा बुकिंग किये गये फ्लैट को सप्ताह दिन के अंदर सेल कर देगा और बुकिंग समय जो रूपये नये फ्लैट खरीदारों के द्वारा आये हुए रूपये में भुगतान किस्तों में किया जायेगा। उनका यह भी कथन है कि दिनांक- 03.05.2022 को ही प्रतिवादी द्वारा यूनिट ब्लॉक A का पोजेशन जमीन मालिकों को सौंप दिया गया। प्रतिवादी के अधिवक्ता का कथन है कि मध्यस्थता के दौरान शिकायतकर्ता की तरफ से कुछ बकाया कार्य की सूची उन्हें सौंपी गयी थी और उन्हें बकाया कार्यों को कराने हेतु निर्देश दिया गया था और प्रतिवादी ने इन कार्यों को पूरा कर लिया है और इस संबंध में प्रतिवादी ने दिनांक- 12.07.2023 को अनेक फोटोग्राफस के साथ इस बात की सूचना प्राधिकार को दी है। उनका यह भी कथन है कि शिकायतकर्ता एवं अन्य जमीन मालिकों के द्वारा पावर ऑफ अट्रार्नी उन्हें नहीं दिया जा रहा है जबकि वे जमीन मालिकों को निर्मित भवन में 40 प्रतिशत हिस्सा देने को तैयार है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता के वाद को निरस्त किया जाय और उन्हें आदेश दिया जाय कि वे पावर ऑफ अट्रार्नी प्रतिवादी को सौंपे।

8. उभय पक्षों को सुनने के पश्चात् पुनः अभिलेख का अवलोकन किया तथा अभिलेख पर उपस्थित तमाम दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। अभिलेख अवलोकन से प्रतीत होता है कि वाद के विचारण के दौरान अभिलेख को

मध्यस्थता केन्द्र में उभय पक्षों के बीच समझौता वार्ता हेतु भेजा गया था। मध्यस्थता केन्द्र में मध्यस्थता सफल रहा और दिनांक- 17.07.2023 को उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित एक सुलहनामा दाखिल किया गया। इसमें यह दर्शाया गया है कि बोरिंग का काम प्रतिवादी 1 सप्ताह के अंदर करवा देंगे और बाहरी दिवारों का कलर भी करवा देंगे। जमीन के mutation का कार्य कराने में जमीन मालिक उन्हें सहयोग करेंगे और नापी कराकर प्रतिवादी 40 प्रतिशत हिस्सा शिकायतकर्ता को सौंप देंगे। यह भी तय हुआ कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार सही समय पर कार्य पूर्ण नहीं करने के कारण जो जुर्माना तय हुआ है (रूपये 75,000/- प्रतिमाह) उसका एक स्टेटमेंट वर्ष 2013 तक प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा और यह रकम रूपये 36,72,000/- (छत्तीस लाख बहत्तर हजार) मात्र है। बिल्डर के द्वारा रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र देने का प्रस्ताव दिया गया और अंततः यह तय हुआ कि प्रतिवादी रूपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र शिकायतकर्ता को देंगे। शिकायतकर्ता द्वारा यह बताया गया कि इस प्रस्ताव पर विचार कर वें सूचित करेंगे।

9. अभिलेख अवलोकन से यह स्पष्ट है कि निश्चित रूप से शिकायतकर्ता की माँ स्व० Tahira Khatoon इस विषयवस्तु वाली जमीन की मालकिन थी और उन्होंने Vinayakam Buildcon के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया था और बाद में प्रतिवादी कम्पनी द्वारा इसका निर्माण दूसरें डेवलपमेंट एग्रीमेंट के आधार पर किया जाने लगा। निश्चित रूप से प्रतिवादी पहले इस प्रोजेक्ट में एक अलॉटी थे परन्तु बाद में वे विकासकर्ता बन गये। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार शिकायतकर्ता को इस प्रोजेक्ट में 40 प्रतिशत हिस्सा मिलना है और विकासकर्ता को 60 प्रतिशत हिस्सा मिलना है। दिनांक- 05.04.2019 को जो उभय पक्षों के बीच एक एकरारनामा निष्पादित हुआ उसके अवलोकन

से प्रतीत होता है कि चूँकि प्रतिवादी द्वारा निर्माण कार्य में विलम्ब किया जा रहा था, अतः भू-स्वामीगण ने निर्माण कार्य को अपने हाथ में ले लिये। मेरे विचार से इस एकरारनामा के शर्तों का पूर्ण अनुपालन नहीं हो सका और इस कारण ही शिकायतकर्ता ने यह वाद इस प्राधिकार के समक्ष लाया है। अभिलेख पर उपस्थित सारें साक्ष्यों के विवेचना ये यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादी द्वारा इस प्रोजेक्ट में करीब-करीब सारा कार्य कर दिया गया था और जो छोटा-मोटा बकाया कार्य था वह मध्यस्थता के पश्चात् प्रतिवादी द्वारा कर दिया गया है। मेरे विचार से उभय पक्षों के बीच जो मूल तकरार है वह नापी के बाद 40 प्रतिशत हिस्सा और पावर ऑफ अट्रार्नी को लेकर है। साथ-साथ एग्रीमेंट के आलोक में जो राशि प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता एवं अन्य को देनी है उससे संबंधित है। चूँकि डेवलपमेंट एग्रीमेंट में यह स्पष्ट है कि निर्माण किये गये भवन का 40 प्रतिशत हिस्सा जमीन मालिकों का होगा, अतः यह आदेश दिया जाता है कि प्रतिवादी तीन महीने के अंदर उभय पक्षों की उपस्थिति में अपने प्रोजेक्ट का नापी करवाकर 40 प्रतिशत हिस्सा संयुक्त रूप से भू-स्वामियों को सौंपे। वे ये 40 प्रतिशत हिस्सा शिकायतकर्ता को सौंपेंगे और शिकायतकर्ता अपने स्तर से विभिन्न भू-स्वामियों के बीच इसका बँटवारा करेंगे। साथ-साथ शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वे तथा अन्य भू-स्वामीगण पावर ऑफ अट्रार्नी प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित करेंगे। जहाँ तक डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार जो राशि भू-स्वामियों को मिलनी है उस संबंध में डेवलपमेंट एग्रीमेंट के कण्डिका 3 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी शिकायतकर्ता एवं अन्य को कुल रुपये 51,000/- (इक्यावन हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से मुआवजा देंगे जो प्रोजेक्ट के विलम्ब से पूरे होने के संदर्भ में है। वर्ष 2013 में जो उभय पक्षों के बीच डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ था उसके अनुसार प्रतिवादी को

शिकायतकर्ता को रूपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र प्रतिमाह देना था और यह रूपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र शिकायतकर्ता उनके भवन के टूटने के एवज में प्राप्त करते जो उनका आय का साधन था। डेवलपमेंट एग्रीमेंट क अनुसार निर्माण कार्य 2 ब्लॉकों में होना था और ब्लॉक A के निर्माण कार्य 30 माह के अंतर्गत होना था और विलम्ब होने पर रूपये 75,000/- (पचहत्तर हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को मुआवजा देना था लेकिन अभिलेख अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अगर निर्माण कार्य में अत्यधिक विलम्ब हुआ है तो कहीं न कहीं इसके लिए शिकायतकर्ता भी दोषी है। यह मुआवजे की राशि बहुत बड़ी है और समझौता केन्द्र में प्रतिवादी द्वारा कहा गया कि वे रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र मुआवजा देने के लिए तैयार है जबकि शिकायतकर्ता की माँग बहुत ज्यादा है। मध्यस्थ के हस्तक्षेप के पश्चात् प्रतिवादी शिकायतकर्ता को रूपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र एकमुश्त मुआवजे की राशि देने हेतु तैयार हुए और शिकायतकर्ता ने यह कहा कि वे अन्य जमीन मालिकों से इस संदर्भ में पूछकर अपना निर्णय बतायेंगे लेकिन शिकायतकर्ता कभी अपना निर्णय प्राधिकार को नहीं बताये। प्राधिकार ने प्रतिवादी को आदेश दिया कि फिलहाल रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि वह शीघ्र शिकायतकर्ता को प्रदान करें लेकिन यह राशि भी प्रतिवादी द्वारा नहीं दिया गया। मेरे विचार से अगर रूपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र की राशि प्रतिवादी द्वारा शिकायतकर्ता को मुआवजे के रूप में दिया जाता है जैसा कि चर्चा मध्यस्थता केन्द्र में हुआ था, वह सही ही होगा। अतः प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वे इस न्याय निर्णय के 03 माह के अंतर्गत रूपये 7,00,000/- (सात लाख) मात्र का भुगतान शिकायतकर्ता को करें।

Author/iv

10. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद सफल रहा। उभय पक्षों को यह आदेश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय में पारित आदेशों का अनुपालन समय सीमा के अंतर्गत करें।

