

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 25 मार्च, 2026

शिकायतवाद संख्या- 13/2024

वादी:-



1. अजय कुमार जायसवाल, पिता- स्व0 जगदीश प्रसाद जायसवाल
2. अजीत कुमार जायसवाल, पिता- स्व0 जगदीश प्रसाद जायसवाल
3. आनन्द कुमार जायसवाल, पिता- स्व0 जगदीश प्रसाद जायसवाल

सभी का पता- बडा बाजार,

सदर चौक, जिला- हजारीबाग

-बनाम-

प्रतिवादी:-

संतोष कुमार, पिता- स्व0 उपेन्द्र प्रसाद

डायरेक्टर- M/s Kashyap Contractor and Developers Pvt. Ltd.

पता- A-2, साहनी अपार्टमेंट, पी0पी0 कम्पाउण्ड,

थाना- हिंदपीढ़ी टाउन, जिला- राँची

वादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री जयंत कुमार पाण्डेय एवं श्री अभय
कुमार सिन्हा

प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री पी0 रंजन पाठक एवं श्री अखिलेश

पाठक

निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता अजय कुमार जायसवाल, अजीत कुमार जायसवाल और आनन्द कुमार जायसवाल द्वारा प्रतिवादी संतोष कुमार, जो M/s Kashyap Contractor and Developers Pvt. Ltd. के निदेशक है, के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह केस है कि दिनांक- 13.11.2020 को एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट उभय पक्षों के बीच Notary Public के समक्ष निष्पादित हुआ जिसके तहत प्रतिवादी को शिकायतकर्ताओं के भूमि पर निर्माण कार्य करना था। इस भूमि को प्रभा जायसवाल, पति- जगदीश प्रसाद जायसवाल ने दिनांक- 29.03.1962 को खरीदा था। प्रभा जायसवाल और उनकी दो पुत्रिया अनिता कुमारी जायसवाल और अरुण कुमार जायसवाल ने इस भूमि पर अपना स्वामित्व को समाप्त करने हेतु No objection दाखिल किया है। समय के साथ-साथ इस जमीन पर अवस्थित मकान खराब होने लगा और उसके बाद प्रभा जायसवाल ने अपने 3 पुत्रों के पक्ष में Relinquishment Deed निष्पादित किया। उभय पक्षों के बीच जो डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ था उसके तहत यह तय हुआ कि प्रतिवादी इस जमीन पर भवन का निर्माण करेंगे और उभय पक्षों के बीच इसका बंटवारा हो जायेगा। यह भी कहा गया है कि इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के निष्पादन के पूर्व एक और एग्रीमेंट शिकायतकर्ताओं तथा M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. के साथ दिनांक- 02.08.2007 को निष्पादित हुआ था जिसके तहत M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. इस भूमि पर प्लान के अनुसार निर्माण करेंगे। यह M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. सिर्फ 2 मंजिल तक भवन का निर्माण कर सके और उसके बाद उन्होंने निर्माण कार्य छोड़ दिया और इसके पश्चात् शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी कम्पनी के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 13.11.2020 को निष्पादित किये। पूर्व में हुए एग्रीमेंट के

तहत बिल्डिंग प्लान सं०- 155/2007 पारित हुआ था जिसकी validity कब का समाप्त हो गया है। यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी कम्पनी को बिल्डिंग पूरा करने में कोई रूचि नहीं है और उन्होंने पूर्व से निर्मित commercial space और residential apartment को कुछ लोगों के हाथ बेच भी दिया है। प्रतिवादी को निर्मित भवन का कोई हिस्सा बेचने का कोई अधिकार नहीं है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार यह तय हुआ था कि अगर प्रतिवादी 24 महीने के अंदर निर्माण कार्य नहीं पूरा करते हैं तो उन्हें जमीन मालिकों को मार्केट रेट के अनुसार जमीन का भाड़ा देना होगा। यह भी तय हुआ कि प्रतिवादी शिकायतकर्ता आनन्द जायसवाल को रुपये 5,000/- (पाँच हजार) मात्र प्रतिमाह के दर से राशि अदा करेंगे जबतक कि बिल्डिंग हेंड ऑवर नहीं हो जाता है। शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी को कई बार वकालतन नोटिस भेजा परन्तु इसका कोई प्रतिफल सामने नहीं आया। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय कि वह एग्रीमेंट के अनुसार commercial space और फ्लैट शिकायतकर्ताओं को सौंपे और रुपये 50,00,000/- (पचास लाख) मात्र मुआवजें के रूप में उन्हें सौंपे।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और वे न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने अपना लिखित जवाब दाखिल किया। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और यह रेशा कानून के perview में नहीं आता है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी भवन निर्माण के लिए हमेशा तैयार है परन्तु शिकायतकर्ताओं के सहयोगपूर्ण रवैया नहीं होने के कारण भवन का निर्माण नहीं हो पाया है। डेवलपमेंट एग्रीमेंट होने के पश्चात् प्रतिवादी ने sanction plan map तैयार किया और निर्माण कार्य भी शुरू किया और इस निर्माण कार्य में उन्हें रुपये 2,73,59,498/- (दो करोड़ तिहत्तर लाख उनसठ हजार चार सौ अठानबे) मात्र खर्च आया है। यह भी कहा गया है कि

शिकायतकर्ताओं ने पूर्व में जो डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया था वो उसके तहत उन्हें सुपर बिल्ट-अप एरिया का 40 प्रतिशत हिस्सा मिलना था जबकि प्रतिवादी के साथ जो डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ उसमें उनका हिस्सा 45 प्रतिशत हो गया। प्रतिवादी ने कई एक बार शिकायतकर्ताओं से Land Possession Certificate (LPC) की माँग की ताकि sanctioned plan map को regularize कराया जा सके परन्तु उनलोगों ने प्रतिवादी को LPC नहीं सौंपा। शिकायतकर्ताओं ने कभी भी प्रतिवादी को भवन निर्माण कार्य पूरा करने में सहयोग नहीं किया। यह भी कहा गया है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 13.11.2020 और पूर्व के डेवलपमेंट एग्रीमेंट के शर्तों के अनुसार प्रतिवादी को अपने हिस्से का Commercial space और प्लैट बेचने का पूरा अधिकार है। प्रतिवादी को परेशान करने हेतु और पूरी सम्पत्ति हड़पने के नियत से शिकायतकर्तागण उसके विरुद्ध मुकदमा लाये है और मुकदमें में उलझाकर उसे रखना चाहते है। अतः यह आग्रह किया गया है शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद खारिज किया जाय।

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

निष्कर्ष

5. उभय पक्षों का पूर्ण बहस सुना और उनके द्वारा दाखिल तमाम दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। उभय पक्षों के द्वारा लिखित जवाब भी दाखिल किया गया है जिसकी भी विवेचना मैं अपने न्याय निर्णय में करूँगा। शिकायतकर्ता के तरफ से उनके अधिवक्ता ने अपने केस का पूर-जोर समर्थन किया और शिकायतपत्र में लिखी बातों को दोहराया। उनका कथन है कि पूर्व में शिकायतकर्ताओं ने M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. के साथ भवन निर्माण हेतु एक करार किया था परन्तु 2

मंजिल निर्माण के पश्चात् उक्त कम्पनी ने कार्य छोड़ दिया और उसके पश्चात् प्रतिवादी कम्पनी के साथ शिकायतकर्ताओं का भवन निर्माण हेतु एक करार हुआ।

13 साल तक यह भवन अपूर्ण अवस्था में रहा और उसके पश्चात् प्रतिवादी कम्पनी के साथ शिकायतकर्ताओं का नया एक करार हुआ। विद्वान अधिवक्ता ने इस बात पर जोर दिया कि पूर्व में दूसरें कंस्ट्रक्शन कम्पनी के साथ करार हुआ था और बाद में दूसरें कंस्ट्रक्शन कम्पनी के साथ परन्तु दोनों कंस्ट्रक्शन कम्पनी के डायरेक्टर

संतोष कुमार ही है। उनका यह भी कथन है कि लिखित करार के अनुसार अगर भवन निर्माण पूरा नहीं होता है तो बाजार के दर से प्रतिवादी शिकायतकर्ताओं को

जमीन का रेंट देंगे परन्तु उन्होंने ऐसा नहीं किया गया है। शिकायतकर्ताओं ने Pleadings Notice भेजकर प्रतिवादी को यह बताया कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक-

05.10.2020 को रद्द समझा जाय परन्तु प्रतिवादी ने अपना कब्जा इस प्रोजेक्ट से नहीं हटाया। अतः शिकायतकर्ता के अधिवक्ता ने यह आग्रह किया है कि प्रतिवादी को यह निर्देशित किया जाय कि प्रोजेक्ट का कार्य पूरा कर वह शिकायतकर्ताओं को उसका हिस्सा सौंपे और बकाया राशि का भी भुगतान उसे करें।

6. प्रतिवादी के अधिवक्ता ने शिकायतकर्ता के अधिवक्ता के कथन का पूर-जोर विरोध किया। उनका कथन है कि उभय पक्षों के सहमति से डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 22.08.2007 निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ताओं को डेवलप प्रोजेक्ट का 40 प्रतिशत हिस्सा मिलना था और 60 प्रतिशत हिस्सा प्रतिवादी का। उनका यह भी कथन है कि प्रतिवादी ने इस प्रोजेक्ट में रुपये 2 करोड़ से ज्यादा का खर्च किया है। उनका यह भी कथन है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 13.11.2020 के तहत शिकायतकर्ताओं को डेवलप प्रोजेक्ट में 40 प्रतिशत के जगह 45 प्रतिशत हिस्सा मिलना तय हुआ। उनका यह भी कथन है कि प्रतिवादी ने हजारीबाग नगर निगम में रुपये 75,000/- (पचहत्तर हजार) मात्र Sanctioned map के

revalidation हेतु जमा किया और शिकायतकर्ताओं से LPC माँगा परन्तु उन्होंने LPC नहीं दिया। बिना LPC के sanctioned plan का renewal या revalidation संभव नहीं है। अतः उनका आग्रह है कि प्रस्तुत वाद को निरस्त किया जाय।

7. एक बार पूर्ण सारे दस्तावेजों का अवलोकन किया और उभय पक्षों के द्वारा प्रस्तुत तर्कों की विवेचना भी की। उनके और M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. के बीच निष्पादित डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 22.08.2007 की प्रति दाखिल नहीं किया गया है। इस डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अवलोकन से स्पष्ट है कि M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. और M/s Kashyap Contractor and Developers Pvt. Ltd. दोनों के डायरेक्टर संतोष कुमार ही है। इतना तो तय है कि पूर्व में निष्पादित हुए डेवलपमेंट एग्रीमेंट के तहत M/s Kashyap Steel Pvt. Ltd. ने 2 तल्ले तक भवन का निर्माण किया और उसके पश्चात् अर्थ अभाव के कारण निर्माण कार्य रोक दिया गया। लगभग 17 साल तक निर्माण कार्य रुका रहा और उसके पश्चात् वर्ष 2020 में उभय पक्षों के बीच डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ। इस नये डेवलपमेंट एग्रीमेंट में शिकायतकर्ताओं को मिलने वाला 40 प्रतिशत से 45 प्रतिशत बढ़कर हो गया। प्रतिवादी के अधिवक्ता के बहस और उपस्थित अभिलेखों के आधार पर यह कहा जा सकता है कि प्रतिवादी कम्पनी ने इस प्रोजेक्ट में काफी पैसा खर्च किया है लेकिन 2007 में जो निर्माण कार्य शुरू हुआ था उस समय जो प्रोजेक्ट का प्लान जो स्वीकृत हुआ था उसका revalidation नहीं हो पाया है। प्रतिवादी का कथन है कि उन्होंने हजारीबाग नगर निगम में प्लान के revalidation और extension हेतु पैसा भी जमा किया परन्तु Land Possession Certificate शिकायतकर्ताओं द्वारा उपलब्ध नहीं कराया गया है जिसके कारण प्लान का revalidation नहीं हो सका और निर्माण कार्य बाधित रहा। प्रतिवादी द्वारा नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा निर्गत पत्रांक- 3779, दिनांक- 13.09.2022 की छायाप्रति दाखिल की गयी है।

इसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि हजारीबाग मौजे से संबंधित सारें भू-अभिलेख हजारीबाग नगर निगम को हस्तारित होना है। इस ऊपर वर्णित नगर विकास एवं आवास विभाग के पत्र तथा अन्य उपस्थित साक्ष्यों के आधार पर यह कहा जा सकता है कि शिकायतकर्ताओं के असहयोगपूर्ण रवैया तथा विभागीय तकनीकी अड़चन के कारण प्रतिवादी कम्पनी का sanctioned plan revalidation या extension का कार्य नहीं हो पाया है चूँकि sanctioned plan का revalidation नहीं हो पाया है इस कारण प्रतिवादी कम्पनी निर्माण कार्य करने में असमर्थ महसूस कर रहे है।

निश्चित रूप से चूँकि sanctioned plan revalidate नहीं हुआ है अतः प्रतिवादी कम्पनी का यह प्रोजेक्ट भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में निबंधित नहीं हो पाया है। मेरे विचार से शिकायतकर्ताओं को प्रतिवादी को पूरी तरीके से मदद करनी चाहिए और जमीन से संबंधित तमाम कागजात उन्हें उपलब्ध कराना चाहिए ताकि निर्माण कार्य में प्रगति हो सकें। अभी तक जो निर्माण कार्य हुआ है उस निर्मित भवन का proportionate हिस्सा उभय पक्ष फिल्हाल ले सकते है। आगे के निर्माण कार्य हेतु उभय पक्षों की सहभागिता परम आवश्यक है।

8. उपरोक्त परिस्थिति में मेरे ख्याल से शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया यह वाद सफल होने योग्य नहीं है। अगर निर्माण कार्य में विलम्ब हुआ है तो इसके लिए प्रतिवादी बिल्डर को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता। मेरे विचार से शिकायतकर्तागण किसी तरह के मुआवजा पाने के भी हकदार नहीं है क्योंकि जान-बूझकर प्रतिवादी ने प्रोजेक्ट के निर्माण में विलम्ब कारित किया हो। शिकायतकर्ताओं को यह आदेश दिया जाता है कि इस न्याय निर्णय के 03 माह के अंतर्गत भूमि संबंधित सारें कागजात प्रतिवादी को सौंपे और प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वह कागजात को प्राप्त करने के 02 महीने के अन्दर प्लान के revalidation का कार्य करवाकर अपने प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा प्राधिकार में

करायें और निर्माण कार्य अगले 02 (दो) वर्ष में पूर्ण करें और इसके पश्चात् उभय पक्ष अपने-अपने हिस्से का दुकानों और फ्लैटों को बेचने हेतु खरीदारों से अनुबंध कर सकते हैं।