

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 02 अप्रैल, 2026

शिकायतवाद संख्या- 09 / 2025

वादी:-



1. अनुश्री कुमारी सिंह, पिता- श्री उदय प्रताप सिंह,
पता- हाउस नं0- 480, हनुमान नगर, भ्रम टोली,
नियर हिलटॉप पब्लिक स्कूल, बरियातू,
थाना- बरियातू, जिला- राँची, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. श्री प्रमोद कुमार, पिता- सत्येन्द्र कुमार सिंह,
 2. श्री सुबोध कुमार सिंह, पिता- सत्येन्द्र कुमार सिंह
- Both are managing Director of M/s R.D. Eco
Developers Private Limited
ऑफिस का पता- H/o- श्री सत्येन्द्र कुमार सिंह,
45, मैनपुरा, नियर मूर्ति मकान,
पोस्ट & थाना- पटना, जिला- पटना, बिहार

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री अमित कुमार वर्मा एवं श्री शशि
भूषण प्रसाद

प्रतिवादीगण के तरफ से विद्वान अधिवक्ता – श्री सुमित कुमार सिंह एवं श्री
गौतम कुमार

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता अनुश्री कुमारी सिंह द्वारा प्रतिवादी प्रमोद कुमार और सुबोध कुमार सिंह के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि प्रतिवादीगण ने भू-स्वामी बलेश्वर प्रसाद गुप्ता और शोभा प्रसाद के मोहल्ला, कृष्णापुरी, थाना- कोर्सा, पी0 एस0- सदर, जिला- हजारीबाग में स्थित भू-खण्ड पर एक बहुमंजलीय ईमारत बनाने हेतु एकरारनामा किया। RRDA ने इस बिल्डिंग का प्लान स्वीकृत किया और इस बिल्डिंग का नाम RD Enclave रखा गया। प्रतिवादी बिल्डर ने अपने इस प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में भी करवाया है जिसकी वैधता दिनांक- 08.01.2023 को समाप्त हो गयी है। दिनांक- 25.03.2021 को शिकायतकर्ता इस प्रोजेक्ट में फ्लैट सं0- 203, दूसरा तल्ला, एरिया 1135 Sq. ft. कार पार्किंग सहित खरीदने हेतु एक सेल एग्रीमेंट प्रतिवादियों के साथ किये और इस फ्लैट की कीमत रुपये 37,42,050/- (सैंतीस लाख बयालीस हजार पचास) मात्र रखी गयी है जो के साथ है। एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित होने के समय शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को रुपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र की राशि अग्रिम दिया और उसके पश्चात् उन्होंने केनरा बैंक, हजारीबाग में होम लोन के लिए आवेदन दिया। शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी को कुल रुपये 34,46,500/- (चौंतीस लाख छियालीस हजार पाँच सौ) मात्र का भुगतान फ्लैट के एवज में किया गया। रुपये 23,73,500/- (तेईस लाख तिहत्तर हजार पाँच सौ) मात्र का भुगतान

प्रतिवादियों को होम लोन खाते से किया गया और शिकायतकर्ता द्वारा रूपये 10,73,000/- (दस लाख तिहत्तर हजार) मात्र का भुगतान विभिन्न चेकों और नगद के माध्यम से किया गया। उसके बाद फ्लैट की रजिस्ट्री हेतु रूपये 2,95,000/- (दो लाख पंचानबे हजार) मात्र के भुगतान हेतु Demand Draft तैयार किया गया। शिकायतकर्ता ने रजिस्ट्री करवाने हेतु रजिस्ट्री पेपर में भी रूपये 3,07,000/- (तीन लाख सात हजार) मात्र का खर्च किया है। शिकायतकर्ता का यह आरोप है कि पैसा लेने के पश्चात् भी प्रतिवादी फ्लैट की रजिस्ट्री उन्हें नहीं कर रहे है और भवन का पोजेशन भी उन्हें नहीं दे रहे है जबकि भवन में बहुत सारा कार्य बाकी है जैसे भवन का बाहर से रंग-रोगन नहीं किया गया है, बाउण्ड्री वॉल पूरा नहीं किया गया है, internal furnishing का भी काम बाकी है, बोरिंग नहीं किया गया है, जेनरेटर नहीं लगाया गया है, लिफ्ट कार्यरत नहीं है आदि। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 25.03.2021 के अनुसार दिनांक- 08.01.2023 से पूर्व प्रतिवादियों को यह फ्लैट शिकायतकर्ता को सौंप देना था और इसका रजिस्ट्री भी उनको कर देना था परन्तु प्रतिवादीगण रूपये 34,46,500/- (चौंतीस लाख छियालीस हजार पाँच सौ) मात्र प्राप्त करने के बाद भी फ्लैट अभी तक शिकायतकर्ता को नहीं सौंप रहे है और शिकायतकर्ता को भाड़े के मकान में रहना पड़ रहा है। शिकायतकर्ता ने दिनांक- 30.05.2024 और दिनांक- 02.12.2024 को प्रतिवादियों को वकालतन नोटिस फ्लैट रजिस्ट्री और फ्लैट के पोजेशन हेतु भेजा परन्तु प्रतिवादीगण इस कार्य को करने में असफल रहें है। जिस बैंक से शिकायतकर्ता ने होम लोन लिया है उस बैंक ने भी शिकायतकर्ता को इस आशय का नोटिस भेजा है कि वो जल्द से जल्द बैंक में registered sale deed जमा करें अन्यथा उनपर दण्ड लगाया जायेगा। अतः यह आग्रह किया गया है कि यह आदेश पारित किया जाय कि

प्रतिवादी शिकायतकर्ता को उसके फ्लैट का पोजेशन दें दे और फ्लैट का रजिस्ट्रेशन कार पार्किंग के साथ उसके नाम से अविलम्ब करें। यह भी आग्रह किया गया है शिकायतकर्ता के पक्ष में रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र मुआवजे का भी आदेश पारित किया जाय।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया और वे दिनांक- 23.09.2025 को न्यायालय में उपस्थित हुए और इसके पश्चात् दिनांक- 03.02.2026 को लिखित जवाब दाखिल किया गया। इस बीच अभिलेख को मध्यस्थता हेतु मध्यस्थ के पास भी भेजा गया परन्तु मध्यस्थता असफल रहा।

4. लिखित जवाब के अनुसार प्रतिवादियों का यह केस है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और इसे निरस्त कर देना चाहिए। इस बात को स्वीकार किया गया है कि दिनांक- 25.03.2021 को उभय पक्षों के बची फ्लैट सं०- 203, दूसरा तल्ला खरीदने हेतु एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ था जिसमें फ्लैट की कीमत रुपये 37,42,050/- (सैंतीस लाख बयालीस हजार पचास) मात्र रखी गयी लेकिन शिकायतकर्ता ने केवल रुपये 34,46,500/- (चौंतीस लाख छियालीस हजार पाँच सौ) मात्र की राशि प्रतिवादियों को दी है और रुपये 2,95,550/- (दो लाख पंचानबे हजार पाँच सौ पचास) मात्र अभी भी बाकी है। यह कहा गया है कि प्रतिवादियों को रजिस्ट्री के एवज में कोई राशि कुल रुपये 3,07,000/- (तीन लाख सात हजार) मात्र प्राप्त नहीं हुई है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादियों का प्रोजेक्ट पूरी तरीके से तैयार है और वे सेल डीड Execute करने हेतु भी तैयार है। प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता को pleaders notice भी भेजा कि वह बकाया राशि का भुगतान कर फ्लैट की रजिस्ट्री करवा लें। जहाँ तक फ्लैट रजिस्ट्री

की बात है प्रतिवादीगण शेष राशि प्राप्त कर फ्लैट रजिस्ट्री हेतु तैयार है और जहाँ तक मुआवजें का सवाल है शिकायतकर्ता किसी तरह के मुआवजें के हकदार नहीं है।

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

निष्कर्ष

6. अभिलेख का अवलोकन किया और उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का विवेचना किया। अभिलेख अवलोकन खासकर एग्रीमेंट फोर सेल के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादियों द्वारा बनाये जा रहे प्रोजेक्ट RD Enclave में शिकायतकर्ता ने एक फ्लैट बुक किया था जिसका नं०- 203, दूसरा तल्ला एरिया 1135 Sq. ft. साथ-साथ एक कार पार्किंग है और इसकी कुल कीमत रुपये 37,42,050/- (सैंतीस लाख बयालीस हजार पचास) मात्र GST के साथ है। प्रतिवादियों ने अपने लिखित जवाब में स्वीकार किया है कि उन्हें फ्लैट के कीमत के एवज में रुपये 34,46,500/- (चौंतीस लाख छियालीस हजार पाँच सौ) मात्र प्राप्त हो चुका है। अतः यह बात पूर्णतयः स्थापित है कि फ्लैट की कीमत के एवज में प्रतिवादियों को रुपये 34,46,500/- (चौंतीस लाख छियालीस हजार पाँच सौ) मात्र प्राप्त हो गया है। रुपये 2,95,000/- (दो लाख पंचानबे हजार) मात्र निश्चित रूप से बकाया है क्योंकि इस बात का जिक्र शिकायतपत्र में शिकायतकर्ता ने किया है और लिखित जवाब में प्रतिवादी ने भी किया है। शिकायतकर्ता का कथन है कि रुपये 2,95,550/- (दो लाख पंचानबे हजार पाँच सौ पचास) मात्र का DD सं०- 078017, दिनांक- 21.06.2024 बैंक द्वारा तैयार है जो प्रतिवादियों को प्राप्त हो जायेगा। शिकायतकर्ता

का कथन है कि उन्होंने सेल डीड का ड्राफ्ट भी तैयार करा लिया और सेल डीड execution के लिए stamp duty वगैरह भी खरीद लिया है जिसकी राशि रूपये 3,07,000/- (तीन लाख सात हजार) मात्र है। निश्चित रूप से यह राशि प्रतिवादियों को प्राप्त नहीं हुई है बल्कि इस राशि का खर्च शिकायतकर्ता ने stamp duty वगैरह खरीदने में किया है। अगर stamp duty की validity आज तक बन हुई है तो इस stamp duty को सेल डीड execution हेतु इस्तेमाल किया जा सकता है अन्यथा शिकायतकर्ता इसे रद्द कराकर पुनः stamp खरीद सकती है। इस राशि से प्रतिवादियों को कोई मतलब नहीं है परन्तु शिकायतपत्र के अनुसार यह तय है कि प्रतिवादियों ने अपने इस प्रोजेक्ट में बहुत सारा काम नहीं किया है जैसे जेनरेटर नहीं लगाया गया है, अपार्टमेंट का ट्रांसफॉर्मर नहीं है, लिफ्ट कार्य नहीं कर रहा है, टाइल्स की grouting नहीं की गयी है, fire safety system भी install नहीं है, अपार्टमेंट का प्रोपर बोरिंग भी नहीं है और कुछ-कुछ कार्य। बिना इन कार्यों को पूर्ण किये निश्चित रूप से शिकायतकर्ता को यह फ्लैट नहीं सौंपा जा सकता है और शिकायतकर्ता भी इस फ्लैट को लेने के लिए तैयार नहीं होंगी। प्रतिवादियों का यह दायित्व है कि water harvesting, firefighting system आदि की व्यवस्था वह अपने अपार्टमेंट में करें जो सरकार के नियमों के तहत आवश्यक है। एग्रीमेंट फोर सेल में जिन-जिन सुविधाओं की चर्चा की गयी है और जो कार्य अधूरा है उन सारे कार्यों को प्रतिवादीगण 02 महीने के अंदर पूरा कर अपार्टमेंट में जेनरेटर लगाकर, लिफ्ट को प्रोपर तरीके से functional कर इस फ्लैट का पोजेशन शिकायतकर्ता को सौंप देंगे और इसके पश्चात् शिकायतकर्ता के पक्ष में वे फ्लैट का रजिस्ट्री इस आदेश के 03 माह के अंदर कर देंगे। रजिस्ट्री के समय या रजिस्ट्री के तुरंत बाद बैंक द्वारा जो बकाया राशि प्रतिवादियों को देनी है

उसका भुगतान कर दिया जायेगा। जहाँ तक मुआवजें का सवाल है, मेर ख्याल से शिकायतकर्ता किसी तरह के मुआवजे के हकदार नहीं है अगर वो समझती है कि उन्हें मुआवजा मिलना चाहिए तो वे अधिनिर्णयन पदाधिकारी के न्यायालय में मुआवजें हेतु वाद दायर कर सकती है। हाँ शिकायतकर्ता को रूपये 50,000/- (पचास हजार) मात्र litigation cost अवश्य ही दिया जाता है जो प्रतिवादी उन्हें इस आदेश के 03 माह के अंतर्गत देंगे।

7. इस तरह प्रस्तुत वाद ससंघर्ष सफल रहा और प्रतिवादियों को आदेश दिया जाता है कि इस न्याय निर्णय में जो आदेश पारित किया गया है उसका अनुपालन समय सीमा के अंतर्गत करें अन्यथा उनके विरुद्ध कार्रवाई की जा सकती है।