

## झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत ..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 25 मई, 2026

शिकायतवाद संख्या- 07 / 2024

वादी:-

श्रीमती विमला देवी अग्रवाल, पति- श्री शंकर लाल अग्रवाल,  
पता- फ्लैट नं०- 205, ब्लॉक- B, Shivalik Green View,  
राजेन्द्र चौक, डोरण्डा, राँची

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. श्री अनुराग चावला, (Director of M/s sunny construction and LandOwner),
2. श्री अनुप चावला (Land Owner)
3. श्रीमती रीता चावला (Land Owner)

सभी का पता- The Sunny Constructions, A-103,  
Shivalik Green View, Doranda, Ranchi

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री प्रदीप कुमार दुबे एवं श्री स्वरूप कुमार सिन्हा  
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं शशि भूषण

एवं

शिकायतवाद संख्या- 80 / 2023

वादी:-

श्री मृत्यंजय प्रसाद सिन्हा  
पता- फ्लैट नं०- B-305,  
ब्लॉक- B, Shivalik Green View,  
राजेन्द्र चौक, डोरण्डा, राँची

—बनाम—

प्रतिवादी:-

1. श्री अनुराग चावला, (Director of M/s sunny construction and LandOwner),
2. श्री अनुप चावला (Land Owner)
3. श्रीमती रीता चावला (Land Owner)

सभी का पता- The Sunny Constructions, A-103, Shivalik  
Green View, Doranda, Ranchi

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री जॉन पाउल बरला एवं सुनील उरावँ  
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं शशि भूषण

एवं

शिकायतवाद संख्या- 81 / 2023

वादी:-

मिरन सिन्हा  
पता- फ्लैट नं०- B-304,  
ब्लॉक- B, Shivalik Green View,  
राजेन्द्र चौक, डोरण्डा, राँची

—बनाम—

प्रतिवादी:-

1. श्री अनुराग चावला, (Director of M/s sunny construction and LandOwner),
2. श्री अनुप चावला (Land Owner)
3. श्रीमती रीता चावला (Land Owner)

सभी का पता- The Sunny Constructions, A-103, Shivalik  
Green View, Doranda, Ranchi

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री जॉन पाउल बरला एवं श्री सुनील उरावें  
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं शशि भूषण

एवं

शिकायतवाद संख्या- 82 / 2023

वादी:-

प्रीति कुमारी, पति- श्री यशराज कुमार सिन्हा

पता- फ्लैट नं0- B-401,

ब्लॉक- B, Shivalik Green View,

राजेन्द्र चौक, डोरण्डा, राँची

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. श्री अनुराग चावला, (Director of M/s sunny construction and LandOwner),
2. श्री अनुप चावला (Land Owner)
3. श्रीमती रीता चावला (Land Owner)

सभी का पता- The Sunny Constructions, A-103, Shivalik

Green View, Doranda, Ranchi

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री जॉन पाउल बरला एवं श्री सुनील उरावँ  
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं शशि भूषण

एवं

शिकायतवाद संख्या— 83/2023

वादी:—

तजेन्द्र सिंह

पता— फ्लैट नं०— B-101,

ब्लॉक— B, Shivalik Green View,

राजेन्द्र चौक, डोरण्डा, राँची

—बनाम—

प्रतिवादी:—

1. श्री अनुराग चावला, (Director of M/s sunny construction and LandOwner),
2. श्री अनुप चावला (Land Owner)
3. श्रीमती रीता चावला (Land Owner)

सभी का पता— The Sunny Constructions, A-103, Shivalik

Green View, Doranda, Ranchi

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री जॉन पाउल बरला एवं श्री सुनील उरावँ  
प्रतिवादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री दीपक कुमार सिन्हा एवं शशि भूषण

निर्णय

1. उपरोक्त सभी वाद विभिन्न शिकायतकर्ताओं द्वारा एक ही प्रतिवादी कम्पनी और प्रतिवादियों के विरुद्ध सामान अनुतोषों हेतु लाया गया है अतः एक common judgement के द्वारा वादों का निष्पादन एक साथ कर रहा हूँ।

2. उपरोक्त सभी वाद शिकायतकर्ता विमला देवी (शिकायतवाद सं०- 07/2024), मृत्युंजय प्रसाद सिन्हा (शिकायतवाद सं०- 80/2023), मिरन सिन्हा (शिकायतवाद सं०- 81/2023), प्रीति कुमारी (शिकायतवाद सं०- 82/2023) और तजेन्द्र सिंह (शिकायतवाद सं०- 83/2023) द्वारा प्रतिवादी अनुराग चावला (डायरेक्टर मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस), अनुप चावला तथा रीता चावला (भू-स्वामी) के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है। शिकायतपत्रों के अनुसार शिकायतकर्ताओं का यह वाद है कि प्रतिवादियों ने एक एग्रीमेंट के तहत मिलकर अपने प्लॉट नं०- 110, खाता नं०- 213, डोरण्डा, राँची में 25 कड्डा भूमि पर मिलकर एक बहुमंजलीय भवन बनाने का करार किये। शिकायतकर्ता विमला देवी ने इस भवन "Shivalik Green View" में फ्लैट सं०- 205 बिल्ट-अप एरिया 1229 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया 1500 Sq. ft. खरीदने हेतु एक करार प्रतिवादियों के साथ किया। प्रतिवादी अनुराग चावला ने दिनांक- 09.12.2019 को यह फ्लैट शिकायतकर्ता के पक्ष में रजिस्ट्री कर दिया। इस फ्लैट का सुपर बिल्ट-अप एरिया 1500 Sq. ft. अंकित किया गया जबकि यह 1560 Sq. ft. होना था। इस प्रोजेक्ट में शिकायतकर्ता को 820 Sq. ft. proportionate share of land मिलना था लेकिन उन्हें 375 Sq. ft. proportionate share of land मिला। उसी तरीके से शिकायतवाद संख्या- 80/2023 के शिकायतकर्ता मृत्युंजय प्रसाद सिन्हा ने इस Shivalik Green View अपार्टमेंट में फ्लैट सं०- B-305 बिल्ट-अप एरिया 1229 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया 1500 Sq. ft. खरीदने का करार प्रतिवादी के साथ किया और

दिनांक- 18.04.2023 को प्रतिवादी ने इस प्लैट का सेल डीड मृत्युंजय प्रसाद सिन्हा के पक्ष में कर दिया। सेल डीड में proportionate share of land 375 Sq. ft. दिखाया गया है जबकि यह 809 Sq. ft. होना चाहिए था क्योंकि भवन का निर्माण 35 कच्चा जमीन पर किया गया है। साथ-साथ सुपर बिल्ट-अप एरिया 1540 Sq. ft. होना चाहिए। शिकायतवाद संख्या- 81/2023 के शिकायतकर्ता ने इसी प्रोजेक्ट में प्लैट सं०- B-304 बिल्ट-अप एरिया 925 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया 1128 Sq. ft. खरीदने का करार प्रतिवादी सं०- 1 से किया और प्रतिवादी अनुराग चावला ने दिनांक- 29.05.2023 को इस प्लैट का सेल डीड शिकायतकर्ता के पक्ष में कर दिया। जमीन के एरिया को देखते हुए proportionate share of land 593.97 Sq. ft. होना चाहिए जबकि सेल डीड में 282 Sq. ft. अंकित है। इसी तरीके शिकायतकर्ता प्रीति कुमारी ने इसी प्रोजेक्ट में प्लैट सं०- B-401 एरिया 910 Sq. ft. बिल्ट-अप एरिया 1058 Sq. ft. और सुपर बिल्ट-अप एरिया 1291 Sq. ft. खरीदने का करार प्रतिवादी के साथ किया और प्रतिवादी अनुप चावला ने दिनांक- 19.12.2019 को इस प्लैट का सेल डीड शिकायतकर्ता के पक्ष में कर दिया। कहा गया है कि proportionate share of land 679.38 Sq. ft. होना चाहिए जबकि सेल डीड में 322.75 Sq. ft. अंकित है। शिकायतवाद संख्या- 83/2023 में शिकायतकर्ता तेजन्द्र सिंह ने इसी प्रोजेक्ट में एक प्लैट B-101 बिल्ट-अप एरिया 1058 Sq. ft. सुपर बिल्ट-अप एरिया 1291 Sq. ft. खरीदने का करार शिकायतकर्ता अनुराग चावला से किया और उन्हें दिनांक- 18.04.2023 को इस प्लैट का निबंधन शिकायतकर्ता के पक्ष में कर दिया। शिकायतपत्र के अनुसार proportionate share of land 679.38 Sq. ft. होना चाहिए था जबकि सेल डीड में सिर्फ 322.75 Sq. ft. proportionate share of land अंकित है। अतः

सभी शिकायतपत्रों के शिकायतकर्ताओं ने यह आग्रह किया है कि सेल डीड में अंकित **proportionate share of land** को सुधार किया जाय और प्रतिवादियों से कहा जाय कि वह सुधार करते हुए नया सेल डीड शिकायतकर्ताओं के पक्ष में निष्पादित करें। शिकायतवाद सं०- 80/2023 के शिकायतकर्ता ने विचारण के क्रम में एक संशोधन आवेदन दिया था जिसे न्यायालय ने स्वीकार किया। इस संशोधन आवेदन के द्वारा शिकायतकर्ता ने **relief portion** में इस बात को अंकित किया कि लगभग 30 फीट \* 5.5 फीट एरिया का बारमदा जिसका कुल क्षेत्र 165 आता है और जो तीसरे तल्ले में अवस्थित है, गलत तरीके से बेच दिया गया है और इस पर कब्जा कर लिया गया है। अतः इस **illegal construction** को ध्वस्त कराया जाय और शिकायतकर्ता को 2 पार्किंग आवंटित किया जाय।

3. सभी शिकायतवादों में नोटिस निर्गत होने के पश्चात् प्रतिवादीगण उपस्थित हुए और उनके तरफ से एक ही लिखित जवाब सभी वादों में दाखिल किया गया। लिखित जवाब के अनुसार इस बात को स्वीकार किया गया है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादियों से उनके प्रोजेक्ट में एक-एक फ्लैट खरीदा है परन्तु यह फ्लैट मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस के द्वारा बेचा गया है और मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस को इस वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया है अतः यह वाद चलने योग्य नहीं है। लिखित जवाब में यह बात भी अंकित है कि जो फ्लैट शिकायतकर्ता को बेचा गया है उस फ्लैट के **proportion** में जो भूखण्ड आता है वह उनके सेल डीड में दर्शाया गया है। शिकायतकर्ताओं ने सिर्फ जो क्षेत्रफल का फ्लैट खरीदा है उसका पेमेंट उन्होंने किया है और अतिरिक्त एरिया का उनलोगों ने कोई भुगतान नहीं किया है। शिकायतकर्तागण रजिस्ट्री के बाद वर्षों से इस फ्लैट में रह रहे हैं और काफी विलम्ब के बाद यह वाद दाखिल किया

गया है अतः यह वाद चलने योग्य नहीं है। अतः यह कहा गया है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद निरस्त किया जाय।

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

### निष्कर्ष

5. सभी अभिलेखों का अवलोकन किया और सभी अभिलेखों में दाखिल दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। प्रस्तुत वाद में सभी शिकायतकर्तागण मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस द्वारा निर्मित प्रोजेक्ट Shivalik Green View के खरीदार है जिन्होंने अपना प्लैट प्रतिवादी अनुराग चावला या अनुप चावला से खरीदा है।

विचारण के क्रम में शिकायतकर्ताओं ने न्यायालय के समक्ष इस आशय का आवेदन दिया कि किसी व्यक्ति द्वारा निर्माणाधीन स्थल की जाँच करायी जाय और दिनांक— 18.02.2026 के आदेशानुसार यह आवेदन स्वीकार किया गया और स्ट्रक्चरल इंजीनियर, विकास कुमार को यह निदेशित किया गया कि वह निर्माण किये गये स्थल की जाँच कर अपना प्रतिवेदन न्यायालय में समर्पित करें। दिनांक— 25.03.2026 को स्ट्रक्चरल इंजीनियर ने अपना प्रतिवेदन न्यायालय में दाखिल किया। इस जाँच प्रतिवेदन के अवलोकन से प्रतीत होता है कि निरीक्षण के दौरान स्ट्रक्चरल इंजीनियर ने पाया कि सेट बैक क्षेत्र 3 मीटर के अतिरिक्त 7.5 मीटर अधिक अर्थात् पूरा 11 मीटर सेट बैक क्षेत्र पाया गया है जो आम जन के आवागमन के लिए पर्याप्त है। सेट बैक क्षेत्र में किसी बाउंड्री वॉल का निर्माण नहीं किया जायेगा और इसे खुला रखा जायेगा यह बात उन्हें बिल्डर द्वारा बताया गया। बाद में शिकायतकर्ताओं ने इस जाँच प्रतिवेदन को इस आधार पर चैलेंज किया कि जाँच प्रतिवेदन से पूर्व उन्हें किसी तरह का नोटिस नहीं

दिया गया था और उनके अनुपस्थिति में जाँच की गयी अतः इस रिपोर्ट को अमान्य घोषित किया जाय। दिनांक— 13.05.2026 के आदेशानुसार इस objection petition को प्राधिकार द्वारा निरस्त किया गया उसके पश्चात् प्रस्तुत वाद में बहस सुना गया। शिकायतकर्ताओं द्वारा लिखित बहस भी दाखिल किया गया है और इस लिखित बहस का भी अवलोकन किया। इस लिखित बहस में सेल डीड में proportionate share of land के संबंध में सुधार की माँग की गयी है और इसके अलावा illegal encroachment हटाने की भी माँग की गयी है। इसके अलावा यह भी माँग की गयी है कि प्रतिवादी द्वारा बनाये जा रहे दूसरे प्रोजेक्ट में जो सेट बैक एरिया है उसको प्रयोग में न लाने हेतु प्रतिवादियों को निर्देशित किया जाय जबकि शिकायतपत्र में इस तरह की कोई माँग नहीं की गयी है। लिखित बहस में यह भी माँग किया गया है कि पुनः इस प्रोजेक्ट का inspection कराया जाय। शिकायतकर्ताओं के अधिवक्ताओं का कथन है कि proportionate share of land कम करके सेल डीड में दर्शाया गया है और इस तरह प्रतिवादियों द्वारा उनके साथ छल और कपट किया गया है। अतः प्रतिवादियों को निर्देशित किया जाय कि वे सेल डीड में सुधार करते हुए वह लैंड शेयर उन्हें दे जिसके वे हकदार है। शिकायतकर्ता मृत्युंजय प्रसाद सिन्हा के अधिवक्ता का कथन है कि प्रतिवादी ने उन्हें 2 के जगह 1 पार्किंग दिया है जो गलत है अतः उन्हें निर्देशित किया जाय कि वह 1 और पार्किंग उन्हें आवंटित करें। इस संबंध में प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित जवाब में कोई बात नहीं कही गयी है। शिकायतपत्र में संशोधन के पश्चात् प्रतिवादियों ने अपने लिखित जवाब में कोई संशोधन नहीं किया है जिससे पता चलें कि शिकायतकर्ता मृत्युंजय प्रसाद सिन्हा को एक नहीं दो पार्किंग दी गयी है। प्रतिवादी के अधिवक्ता ने शिकायतकर्ताओं के अधिवक्ता के बहस का घोर विरोध किया। उनका कहना है

कि जो proportionate share of land बनता है वहीं proportionate share of land शिकायतकर्ताओं को दिया गया है। उनका यह भी कथन है कि पारित किये गये नक्शे के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि इस भवन का निर्माण नदी के किनारे किया गया है और नगर निगम ने कुल निर्माण किये जाने वाले एरिया में 60 फीट चौड़ा एरिया में नक्शा पारित नहीं किया है बल्कि इसे ग्रीन लैंड के रूप में विकसित करने का आदेश दिया था। अतः यह 60 फीट चौड़ा ग्रीन लैंड प्रतिवादियों के प्रोजेक्ट के बगल में अवस्थित है जिसका उपयोग कोई भी व्यक्ति कर सकता है। उनका यह भी कथन है कि जो निर्माण किया गया है वह लगभग 19 कट्टा जमीन पर किया गया है जबकि प्रोजेक्ट 29 कट्टा जमीन पर नक्शा पास करने हेतु आवेदन दिया गया था। लगभग 10 कट्टा जमीन वहाँ ग्रीन लैंड के रूप में छोड़ दिया गया है जिसकी रजिस्ट्री किसी भी पक्षकार के पक्ष में नहीं की जा सकती है। उनका आग्रह है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद आधारहीन है और इसे खारिज किया जाय।

6. पुनः सारे अभिलेखों का अवलोकन किया गया। भू-सम्पदा कानून के धारा 11 में प्रमोटर की क्या-क्या ड्यूटिज बनती है इस बात का जिक्र है। धारा 21 (f) में इस बात का जिक्र है कि विकासकर्ता का यह दायित्व है कि वह allottee के पक्ष में अपार्टमेंट का registered deed execute करें और जो common एरिया है उस common एरिया का registered deed association of allottees के पक्ष में निष्पादित करें न कि individual allottee के पक्ष में। शिकायतकर्ताओं द्वारा जो तर्क प्रस्तुत किया गया है उसमें इस बात का जिक्र है कि Ownership of apartment (Flat), act के धारा 10 के अंतर्गत इस बात का प्रावधान है कि percentage of undivided share of each flat owner in common area and facilities shall have permanent character and shall

not altered without the written consent of all the flat owners उनका कथन है कि proportionate share को चेंज करके प्रतिवादियों ने गैर कानूनी कार्य किया है। इस संबंध में मेरा विचार है कि अगर Ownership of apartment (Flat), act के प्रावधानों का उल्लंघन प्रतिवादियों द्वारा किया गया है तो इस संबंध में भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार को किसी तरह का आदेश पारित करने का अधिकार नहीं होगा चूँकि इस act के implementation के लिए सक्षम पदाधिकारी या प्राधिकार यह भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार नहीं है बल्कि राज्य सरकार ने नगर निगम को इस संबंध में प्राधिकृत किया है और इस संबंध में शिकायतकर्तागण नगर निगम में आवेदन दे सकते हैं।

7. प्रस्तुत वाद में निश्चित रूप से शिकायतकर्ताओं ने मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस से प्लैट खरीदा है। मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस के डायरेक्टर अनुराग चावला को तो प्रस्तुत वाद में पक्षकार बनाया गया है परन्तु मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस को पक्षकार नहीं बनाया गया है क्योंकि जो अनुतोष माँग गया है वह मुख्य रूप से मेसर्स सन्नी कंस्ट्रक्शनस से माँगा गया है न कि इसके डायरेक्टर से। मैंने पारित किये गये नक्शे का भी अवलोकन किया और नक्शे के अवलोकन से प्रतीत होता है कि लगभग भूखण्ड में 60 फीट चौड़ा एरिया ग्रीन लैंड के रूप में रेखांकित किया गया है जिसपर भवन का निर्माण नहीं किया गया है अतः कुल भूमि जिसपर प्रोजेक्ट का नक्शा पास कराने हेतु आवेदन दिया गया था उस कुल भूमि पर प्रोजेक्ट का निर्माण नहीं किया गया है बल्कि उससे काफी कम भूमि पर किया गया है। एक बात मैं और बताना चाहता हूँ कि प्लैट मालिक को उनके डीड में उतना ही proportionate share of land अंकित किया जायेगा जितने एरिया के लिए सेल डीड किया गया है और शेष

अगर भूमि बचती भी है तो इसका transfer association of allottees को किया जाता है न कि individual flat owners को।

8. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ताओं द्वारा लाया गया वाद त्रुतिपूर्ण है और कुछ mis conception में उनके द्वारा यह वाद दाखिल किया गया है। जहाँ तक शिकायतकर्ता मृत्युंजय प्रसाद सिन्हा का सवाल है अगर उन्हें प्रतिवादियों द्वारा 2 के जगह 1 कार पार्किंग आवंटित किया गया है तो ऐसी परिस्थिति में प्रतिवादियों को यह निर्देश दिया जाता है कि वह एक और पार्किंग इस शिकायतकर्ता को दें क्योंकि सेल डीड में 2 कार पार्किंग का जिक्र है। अन्य कोई अनुतोष शिकायतकर्तागण प्राप्त करने के हकदार नहीं है। अतः उपरोक्त सभी शिकायतवाद ससंघर्ष खारिज किया जाता है।