

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 18 मई, 2026

शिकायतवाद संख्या- 83/2025

वादी:-

रीना कुमारी, पति- श्री राजेन्द्र कुमार चौधरी
पता- हाउस नं0- 102, शिवाजी रोड़, हटिया,
पोस्ट- हटिया, थाना- जगन्नाथपुर,
जिला- राँची, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. M/s Arya Building Construction Pvt. Ltd.

द्वारा डायरेक्टर- श्री विपिन कुमार

ऑफिस पता- मंजु विला, हाउस नं0- 165,

पोस्ट & थाना- फुलवारी, जिला- पटना, बिहार

2. बिपिन कुमार, पिता- माहेश्वरी प्रसाद सिंह,

पता- 308-बी, लोटस अपार्टमेंट, पाटलिपुत्र कॉलोनी,

नियर आई0आई0टी0 पटना, न्यू पाटलिपुत्र,

पोस्ट & थाना- फुलवारी, जिला- पटना, बिहार

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता- श्री प्रशांत कुमार श्रीवास्तव एवं सोनम
अनिकेत

प्रतिवादीगण के तरफ से – अनुपस्थित

निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद शिकायतकर्ता रीना कुमारी द्वारा प्रतिवादी M/s Arya Building Construction Pvt. Ltd. एवं इसके डायरेक्टर विपीन कुमार के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया है।
2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि शिकायतकर्ता मौजा– डिवाडीह, खाता नं०– 3/5, 3532, प्लॉट नं०– 47 एरिया 6482 Sq. ft. थाना– जसीडीह, जिला– देवघर की मालिक है और दिनांक– 18.07.2019 को उनका प्रतिवादी कम्पनी के साथ एक करार हुआ जिसके तहत प्रतिवादी कम्पनी इस जमीन पर "P.R. Baidyanath Heights" नामक भवन का निर्माण करने हेतु राजी हुए। उक्त तिथि को डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ और यह तय हुआ कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट की तिथि से 03 वर्ष 06 महीने के अंदर प्रतिवादी कम्पनी इस प्रोजेक्ट का निर्माण करेंगे और इस प्रोजेक्ट में कुल 8 फ्लैट शिकायतकर्ता का होगा। यह भी तय हुआ कि developed area में 40 प्रतिशत हिस्सा शिकायतकर्ता का और 60 प्रतिशत हिस्सा प्रतिवादी कम्पनी का होगा। प्रतिवादी कम्पनी ससमय प्रोजेक्ट को पूरा करने में असफल रहे और उसके पश्चात् उन्होंने देवघर नगर निगम से प्लान का revalidation कराया और इसे दिनांक– 11.01.2025 तक अवधि विस्तार दिया गया। उक्त तिथि तक भी प्रतिवादी कम्पनी इस प्रोजेक्ट को पूरा करने में असफल रहे है। प्रतिवादी कम्पनी ने इस प्रोजेक्ट में लिफ्ट, जेनरेटर आदि नहीं लगाया है, टाईल्स का काम बकाया है, बिजली का काम बकाया है, stair, railing, severe system का काम भी बकाया है। साथ–साथ प्रतिवादी कम्पनी ने ग्राउण्ड फ्लोर

पर एक 2 BHK फ्लैट का निर्माण कर दिया है जो sanctioned plan में वर्णित नहीं है। अतः यह आग्रह किया गया है कि यह घोषित किया जाय कि प्रतिवादी कम्पनी defaulter है क्योंकि उसने ससमय काम पूरा नहीं किया है। यह भी आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी कम्पनी को यह निदेश दिया जाय कि वह शिकायतकर्ता को उनके हिस्से का फ्लैट सारा काम करने के पश्चात् सौंपे और जो विलम्ब कारित किया है उसके लिए शिकायतकर्ता को मुआवजा भी प्रदान करें।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादी कम्पनी के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया परन्तु वे उपस्थित नहीं हुए। बाद में दैनिक समाचारपत्र में नोटिस प्रकाशित किया गया और उसके पश्चात् भी प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुए तब दिनांक- 01.04.2026 के आदेशानुसार वाद एकपक्षीय सुनवाई हेतु निर्धारित कर दिया गया।

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

निष्कर्ष

5. शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का पूर्ण बहस सुना और शिकायतकर्ता के तरफ से दाखिल सारे दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। चूँकि वाद का एकपक्षीय सुनवाई चल रहा है अतः प्रतिवादी के तरफ से न कोई जवाब अभिलेख पर है और ही उनके तरफ से किसी तरह का कोई तक प्रस्तुत किया गया। डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 18.07.2019 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता के भूमि पर प्रतिवादी कम्पनी द्वारा एक बहुमंजलीय भवन

का निर्माण किया जाना था जिसका नाम P.R. Baidyanath Heights है। इस बहुमंजलीय भवन में 40 प्रतिशत हिस्सा शिकायतकर्ता का होता और 60 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता का। प्रतिवादी को निर्माण कार्य एग्रीमेंट की तिथि से 3 साल 6 महीने के अंतर्गत पूरा करना था परन्तु जब ससमय निर्माण कार्य पूरा नहीं हुआ तब प्रतिवादी ने देवघर नगर निगम से पारित नक्शे को revalidate कराया और इसके तहत प्रतिवादी कम्पनी को एक वर्ष 8 महीना का extension दिया गया जो दिनांक- 11.01.2025 को समाप्त हो गया। Certificate for extension of registration of the project की छायाप्रति अभिलेख पर है। शिकायतकर्ता के अनुसार अभी तक निर्माण कार्य अधूरा है और इस प्रोजेक्ट में बहुत सारे कार्य प्रतिवादी कम्पनी द्वारा नहीं किया गया है। शिकायतकर्ता को जो 8 फ्लैट मिलने की बात थी वह भी उन्हें अभी तक नहीं मिल पाया है। चूँकि प्रतिवादी प्रस्तुत वाद में उपस्थित नहीं हुए हैं तो यह न्यायालय उनका सफाई सुनने में असफल रहा है। शिकायतकर्ता का आरोप है कि प्रतिवादी ने इस प्रोजेक्ट में ग्राउण्ड फ्लोर पर भी एक 2 BHK फ्लैट का निर्माण कर दिया है और निश्चित रूप से अगर यह निर्माण किया गया है तो यह अवैध गलत है क्योंकि sanctioned plan में ग्राउण्ड फ्लोर पर किसी तरह का फ्लैट का निर्माण permissible नहीं है। जिस दिन प्रस्तुत वाद में अंतिम बहस किया जा रहा था उस दिन तक शिकायतकर्ता को उनके हिस्से का फ्लैट प्राप्त नहीं हुआ है और ऐसा प्रतीत होता है कि सही में प्रतिवादी कम्पनी द्वारा इस अपार्टमेंट में बहुत सारे काम नहीं कराया गया है।

6. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद एकपक्षीय सफल रहा। प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय

के 3 माह के अंदर प्रोजेक्ट में सारा बकाया कार्य को पूरा कर शिकायतकर्ता को प्राप्त होने वाले फ्लैटों का पोजेशन उन्हें प्रदान करें और एक 2 BHK का निर्माण जो ग्राउण्ड फ्लोर पर करा दिया गया है उसे वह वहाँ से हटायें। शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह इस 2 BHK फ्लैट के संबंध में देवघर नगर निगम के कार्यालय को भी सूचित करें और निश्चित रूप से नगर निगम कार्यालय भी इस संबंध में कदम उठाते हुए 2 BHK फ्लैट को ध्वस्त करेंगे। चूँकि शिकायतकर्ता को ससमय उनके हिस्से का फ्लैट प्राप्त नहीं हुआ है अतः प्रतिवादी को यह आदेश दिया जाता है कि मुआवजें के तौर पर शिकायतकर्ता को वह रुपये 3,00,000/- (तीन लाख) मात्र की राशि इस न्याय निर्णय के 03 माह के अंतर्गत प्रदान करें। चूँकि यह वाद एकपक्षीय निष्पादित हुआ है अतः शिकायतकर्ता को यह आदेश दिया जाता है कि वह इस न्याय निर्णय की एक प्रति अपने खर्च पर इस न्यायालय के माध्यम से प्रतिवादी को आदेश के अनुपालन हेतु भेजे। उन्हें यह भी आदेश दिया जाता है कि इस न्याय निर्णय की एक प्रति वह नगर आयुक्त, देवघर नगर निगम को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु भेजे।