

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 11 मई, 2026

शिकायतवाद संख्या- 01/2025

वादी:-

अशोक कुमार वर्णवाल, पिता- स्व० जगत नारायण लाल,

पता- फ्लैट नं०- 302, सुवर्णा अपार्टमेंट,

विकास नगर, सारले, हजारीबाग, जिला- हजारीबाग

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. Kashyap Contractors and Developers Private Limited

द्वारा डायरेक्टर- संतोष कुमार, पिता- श्री उपेन्द्र प्रसाद

2. संतोष कुमार, पिता- श्री उपेन्द्र प्रसाद

प्रतिवादी सं०- 1 एवं 2 पता- A-2,

साहनी अपार्टमेंट्स पी०पी० कम्पाउण्ड,

थाना- हिंदपीढ़ी, राँची, जिला- राँची, झारखण्ड

3. अजय कुमार जायसवाल, पिता- स्व० जगदीश प्रसाद जायसवाल

4. अजीत जायसवाल, पिता- स्व0 जगदीश प्रसाद जायसवाल

5. आनन्द कुमार जायसवाल, पिता- स्व0 जगदीश प्रसाद जायसवाल

प्रतिवादी सं0- 3 और 5 का पता- बड़ा बाजार,

सदर चौक, हजारीबाग, थाना- सदर, हजारीबाग, झारखण्ड

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

प्रतिवादी सं0 1 एवं 2 के तरफ से विद्वान अधिवक्ता - श्री पी0 रंजन पाठक एवं

श्री पियुष मिश्रा

प्रतिवादी सं0- 3 से 5 की तरफ से- अनुपस्थित

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता अशोक कुमार वर्णवाल द्वारा प्रतिवादी Kashyap Contractors and Developers Pvt. Ltd. तथा अन्य 4 के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार प्रतिवादी सं0- 1 एक registered construction company है और प्रतिवादी सं0- 2 इसके डायरेक्टर है। प्रतिवादी सं0- 3, 4 और 5 भू-स्वामी है। दिनांक- 16.09.2021 को शिकायतकर्ता प्रतिवादी द्वारा निर्मित भवन (प्रभा अपार्टमेंट) में दुकान सं0- 25 और 26 खरीदने हेतु एक करार किये जिसके तहत शिकायतकर्ता इस प्रभा अपार्टमेंट में 2 दुकाने जिसका क्षेत्रफल 198 Sq. ft. और 288 Sq. ft. है खरीदने हेतु राजी हुए। दुकानों की कुल कीमत रूपये 17,01,000/- (सत्रह लाख एक हजार) मात्र निर्धारित की गयी। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं0- 2 जो कंस्ट्रक्शन कम्पनी के डायरेक्टर है, दिनांक- 05.10.2020 को प्रतिवादी सं0- 3, 4 और 5 के साथ इस भवन का

निर्माण करने हेतु डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किये। एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित करने के पश्चात् शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 2 को दुकान के कीमत के एवज में विभिन्न तिथियों को विभिन्न राशि का भुगतान किया और कुल मिलाकर रूपये 14,27,000/- (चौदह लाख सत्ताईस हजार) मात्र की राशि उन्होंने भुगतान किया और रूपये 2,67,000/- (दो लाख सड़सठ हजार) मात्र की राशि बकाया है। इस राशि का भुगतान शिकायतकर्ता द्वारा इसलिए रोक कर रखा गया है क्योंकि दुकान वाले भवन का निर्माण कार्य पूरी तरीके से पूर्ण नहीं हुआ था जबकि उनसे वादा किया गया था कि एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित होने के 6 माह के अंतर्गत निर्माण कार्य अच्छे तरीके से पूर्ण दिया जायेगा। शिकायतकर्ता को दोनों दुकानों का पोजेशन मिल गया है और यह कहा गया है कि जल्द ही सेल डीड भी उनके पक्ष में कर दिया जायेगा। शिकायतकर्ता अपने इस दुकान में "श्री राम सेल्स एण्ड सर्विस" नामक दुकान चला रहे है। इसके अलावा शिकायतकर्ता का एक और बिजनेस Power Tech Sales नाम से भी चल रहा है। शिकायतकर्ता ने अपने इस दुकानों में बिजली का कनेक्शन भी ले रखा है। प्रतिवादी 3, 4 और 5 शिकायतकर्ता से पैसा एठने के नियत से उसे परेशान करने लगे और उन्होंने झारखण्ड बिजली वितरण निगम लिमिटेड के असिस्टेंट इंजीनियर को एक पत्र भी भेजा ताकि शिकायतकर्ता का लाईन कट सके और लाईन कट भी गया और बाद में शिकायतकर्ता ने आवेदन देकर बिजली का लाईन पुनः स्थापित करवाया। प्रतिवादी सं०- 5 ने दिनांक- 18.09.2024 को एक जेनरल नोटिस जारी करते हुए शिकायतकर्ता और अन्य खरीदारों के दुकानों पर चिपकाया और इस नोटिस में यह कहा गया है कि वे प्रतिवादी सं०- 2 के साथ किये गये डेवलपमेंट एग्रीमेंट को रद्द कर रहे है और प्रतिवादी सं०-2 का इस प्रभा अपार्टमेंट से कोई संबंध नहीं रहेगा। यह भी कहा गया है कि इस भवन में जो भी दुकानें चल रही है वे

सारे दुकानदार अपने सामानों को 30 दिन के अन्दर वहाँ से हटा ले अन्यथा उनका सामान हटवा दिया जायेगा। प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 बहुत सारे हटकंडे अपना रहें है और शिकायतकर्ता को व्यापार करने में व्यवधान उत्पन्न कर रहे है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाय कि वे इस भवन का निर्माण कार्य अतिशीघ्र पूरा करें और शिकायतकर्ता को उसके दुकानों की रजिस्ट्री करें। रूपये 10,00,000/- (दो लाख) मात्र मुआवजें की भी माँग की गयी है और रूपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र Litigation Cost भी माँगा गया है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और प्रतिवादी सं०- 1 और 2 न्यायालय में उपस्थित होकर अपना लिखित जवाब दाखिल किये। प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 भी न्यायालय में तो उपस्थित हुए परन्तु उनके तरफ से कोई जवाब दाखिल नहीं किया गया है और दिनांक- 11.03.2026 के आदेशानुसार उन्हें जवाब दाखिल करने से वंचित किया गया। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के तरफ से दाखिल जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा वाद में लगाया गया आरोप निराधार है और प्रतिवादी सं०- 1 और 2 इस भवन का निर्माण पूर्ण करने में हमेशा तैयार है लेकिन प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 के असहयोगपूर्ण रवैया के कारण निर्माण कार्य की प्रगति बाधित है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 जो भू-स्वामी है उन्होंने अपनी जमीन जिसका एरिया 5 कड्डा, 45 धूर और 49 धूरकी है और जो हजारीबाग, बड़ा बाजार में अवस्थित है, इस जमीन पर निर्माण करने हेतु प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किये। यह भी कहा गया है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित होने के पश्चात् प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने इस प्रोजेक्ट का नक्शा दिनांक- 05.03.2008 को पास करवाया और रूपये

2,73,59,498 /- (दो करोड़ तिहत्तर लाख उनसठ हजार चार सौ अठानबे) मात्र का खर्च कर भवन का आंशिक निर्माण किया। इसके पश्चात् प्रतिवादी 3, 4 और 5 के असहयोगात्मक रवैया के कारण प्रतिवादी सं०- 2 को निर्माण कार्य बन्द करना पड़ा। इसके काफी समय बाद पुनः भू-स्वामीगण प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पास इस भवन के निर्माण कार्य को पूरा करने हेतु आये और आग्रह किये और पुनः एक नया डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ जिसके तहत जमीन मालिकों को निर्मित भवन का 45 प्रतिशत हिस्सा और विकासकर्ता को 55 प्रतिशत हिस्सा मिलना तय हुआ। इसके बाद प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 से जमीन संबंधित सारे कागजात माँगे ताकि sanctioned plan की validity को बढ़ाया जा सके और इस प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में कराया जा सके परन्तु इन प्रतिवादियों ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को भूमि संबंधी कोई कागजात नहीं दिया। यह भी कहा गया है कि इस भवन में 27 दुकानों का निर्माण किया जा चुका है और शेष निर्माण भू-स्वामियों द्वारा जमीन कागजात उपलब्ध नहीं कराने के कारण नहीं हुआ है। यह भी कहा गया है कि एग्रीमेंट के अनुसार शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को पैसे का भुगतान नहीं किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद को खारिज किया जाय।

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

निष्कर्ष

5. अभिलेख का अवलोकन किया और अभिलेख पर उपस्थित सारे दस्वावेजों का भी अवलोकन किया। अभिलेख के आदेश फलक के अवलोकन से यह प्रतीत

होता है कि इस वाद के विचारण के दौरान शिकायतकर्ता ने इस आशय का आवेदन दिया कि प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 को शिकायतकर्ता को परेशान करने से रोका जाय ताकि वह समूचित तरीके से अपना व्यापार कर सें और दिनांक- 30.07.2025 के आदेशानुसार न्यायालय ने वाद के निष्पादन तक प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 को यह आदेश दिया कि वे शिकायतकर्ता के शॉप सं०- 25 और 26 के peaceful possession में व्यवधान न डालें। सेल एग्रीमेंट दिनांक- 16.09. 2021 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के साथ उनके द्वारा निर्माण किये जा रहे प्रभा अपार्टमेंट में शॉप सं०- 25 और 26 खरीदने हेतु एक एकरारनामा किया था। इस दुकानों का एरिया 198 Sq. ft. और 288 Sq. ft. था और इसकी कीमत रुपये 17,01,000/- (सत्रह लाख एक हजार) मात्र निर्धारित की गयी थी। इस सेल एग्रीमेंट के अनुसार एग्रीमेंट की तिथि से 6 महीने के अन्दर प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को शॉप का निर्माण पूर्ण कर शिकायतकर्ता को देना था। शिकायतकर्ता ने इन दोनों दुकानों की कीमत के एवज में प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को कुल रुपये 14,27,000/- (चौदह लाख सत्ताईस हजार) मात्र का भुगतान किया है और इस बात को प्रतिवादी सं०- 1 और 2 इंकार भी नहीं करते हैं। कुल रुपये 2,67,000/- (दो लाख सड़सठ हजार) मात्र की राशि देय है जो शिकायतकर्ता देने हेतु तैयार है। अभिलेख अवलोकन से यह भी विदित होता है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने इस दोनों दुकानों का पोजेशन शिकायतकर्ता को सौंप दिया था और शिकायतकर्ता इन दुकानों में अपना व्यवसाय करते हैं। शिकायतकर्ता का आरोप है कि प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 को प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के साथ विवाद है और जिस कारण वे शिकायतकर्ता से पैसा एठने के नियत से उन्हें उनका व्यापारिक कार्यों में बाधा डाल रहे हैं। भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार ने अपने अंतरिम आदेश से

प्रतिवादी सं०-3, 4 और 5 को ऐसा करने से रोका था। अभी फिल्हाल इस प्रोजेक्ट में निर्माण कार्य बाधित है क्योंकि पूर्व में पारित sanctioned plan का revalidation प्रतिवादी सं०-3, 4 और 5 असहयोगात्मक रवैया के कारण नहीं हो सका है और साथ-साथ भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार में भी इस प्रोजेक्ट का निबंधन नहीं हो सका है। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 कभी भी इन दोनों दुकानों का रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के पक्ष में करने हेतु तैयार है परन्तु रजिस्ट्रेशन के लिए भी प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 का होना और सेल डीड पर हस्ताक्षर करना आवश्यक है। प्रोजेक्ट का काम आगे बढ़ाने हेतु प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को निर्देशित नहीं किया जा सकता है चूँकि उनका sanctioned plan revalidate नहीं हुआ है और revalidation के अभाव में इस प्रोजेक्ट में अग्रिम कार्य करने हेतु आदेश देना उचित नहीं होगा।

6. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता उनके द्वारा खरीदे जा रहे दोनों दुकान में व्यवसाय कर रहे हैं और उनका सिर्फ यह grievance है कि इस दुकानों का रजिस्ट्रेशन उनके पक्ष में नहीं हुआ है और कुछ सुविधाएँ इस प्रोजेक्ट में प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के द्वारा उपलब्ध नहीं कराया जा रहा है। शिकायतकर्ता द्वारा माँगा गया अनुतोष बिल्कुल ही जायज है।

7. उपरोक्त परिस्थिति में यह आदेश दिया जाता है कि सभी प्रतिवादी मिलकर इस दोनों दुकानों की रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के पक्ष में इस आदेश के 02 माह के अंतर्गत करेंगे और जो बकाया राशि है उसका भुगतान शिकायतकर्ता प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को रजिस्ट्रेशन होने के पूर्व कर देंगे। यह भी आदेश दिया जाता है कि प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 शिकायतकर्ता को उनके व्यापार में या उनके दखल कब्जे में कोई बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे। जब सभी प्रतिवादीगण

मिल-जुलकर sanctioned plan का revalidation करा लेंगे और उनके प्रोजेक्ट का रेरा में निबंधन हो जायेगा तब प्रतिवादी सं०- 1 और 2 निर्माण कार्य को पूर्ण करेंगे और उन सारी सुविधाओं को प्रोजेक्ट में प्रदान करेंगे जो सेल एग्रीमेंट में वर्णित है। जहाँ तक मुआवजे का सवाल है शिकायतकर्ता मुआवजा हेतु अधिनिर्णयन पदाधिकारी के न्यायालय में वाद ला सकते है और जहाँ तक litigation cost का सवाल है किसी तरह का litigation cost शिकायतकर्ता को नहीं दिया जा सकता है।

8. उपरोक्त परिस्थिति में प्रस्तुत वाद असंघर्ष सफल रहा।

