

## झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 25 मई, 2026

शिकायतवाद संख्या- 24 / 2025

वादी:-

निपिन प्रसाद दुबे, पिता- स्व0 महेन्द्र प्रसाद दुबे,

पता- भवनेश अपार्टमेंट, रोड़ नं0- 3,

बिरसा नगर, हटिया, राँची, पोस्ट- हटिया,

थाना- जगन्नाथपुर, जिला- राँची, झारखण्ड

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. Satyabhama Builders Private Limited

पता- तारा निवास, एयरपोर्ट रोड़, हिनू,

पोस्ट + थाना- डोरण्डा, जिला- राँची, झारखण्ड

2. शोभा यादव, पिता- किशोरी सिंह यादव,

डायरेक्टर- Satyabhama Builders Private Limited

पता- 3K/29 के पीछे, हरमू हाउसिंग कॉलोनी,

राँची, पोस्ट- हरमू, थाना- अरगोड़ा, जिला- राँची, झारखण्ड

3. आनन्द कुमार यादव,

डायरेक्टर- Satyabhama Builders Private Limited



4. अक्षय कुमार,

डायरेक्टर— Satyabhama Builders Private Limited

5. अंशुल सहाय, पिता— स्व० नीरज सहाय

डायरेक्टर— Satyabhama Builders Private Limited

प्रतिवादी सं०— 3 से 5 का पता— तारा निवास,

एयरपोर्ट रोड़, हिनू, राँची, पोस्ट + थाना— डोरण्डा,

जिला— राँची, झारखण्ड

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री राकेश कुमार सिन्हा एवं श्री हरिश  
कुमार

प्रतिवादी सं०— 1, 3 एवं 4 के तरफ से विद्वान अधिवक्ता — श्री पल्लव  
कुमार एवं श्री  
रोहित कुमार

प्रतिवादी सं०— 2 के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री अनुप कुमार धर

प्रतिवादी सं०— 5 के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री विक्रमादित्य रॉय एवं  
श्री अभिषेक सिंह

### निर्णय

1. प्रस्तुत शिकायतवाद निपिन प्रसाद दुबे द्वारा प्रतिवादी Satyabhama Builders Pvt. Ltd. एवं अन्य 4 के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि दिनांक— 10.04.2018 को शिकायतकर्ता और Satyabhama Builders Pvt. Ltd. द्वारा इसके डायरेक्टर नीरज सहाय (मृतक) के बीच फ्लैट नं०— 3 एवं 4 सुपर बिल्ट—अप एरिया 2905 Sq. ft. खरीदने हेतु एक करार हुआ और यह फ्लैट

प्रतिवादी के प्रोजेक्ट "करण हाईट्स" में अवस्थित है। इस फ्लैट का कुल कीमत रूपये 60,60,000/- (साठ लाख साठ हजार) मात्र एक कार पार्किंग सहित रखा गया। इस सेल एग्रीमेंट के तहत शिकायतकर्ता ने रूपये 54,00,000/- (चौवन लाख) मात्र राशि का ड्राफ्ट और दिनांक- 04.02.2019 को रूपये 06,60,000/- (छः लाख साठ हजार) मात्र का ड्राफ्ट प्रतिवादी कम्पनी को सौंपा। अचानक दिनांक- 21.03.2024 को शिकायतकर्ता को यह पता चला कि नीरज सहाय की मृत्यु हो गयी है। नीरज सहाय ने उनसे वादा किया था कि जैसे ही प्रोजेक्ट का काम पूरा हो जाता है वह इस फ्लैट की रजिस्ट्री शिकायतकर्ता के नाम कर देंगे। नीरज सहाय की मृत्यु के पश्चात् शिकायतकर्ता प्रतिवादी सं०- 2 शोभा यादव और प्रतिवादी सं०- 5 अंशुल सहाय जो कम्पनी के डायरेक्टर है, के पास गयी और उनसे आग्रह किये कि प्रोजेक्ट का काम पूरा कर उनका फ्लैट उन्हें सौंपा जाय। बाद में प्रतिवादी सं०- 3, 4 और 5 को Satyabhama Builders Pvt. Ltd. का डायरेक्टर के रूप में शामिल किया गया। सेल एग्रीमेंट के clause-14 के अनुसार प्रतिवादी को एग्रीमेंट फोर सेल के 30 माह के अंतर्गत 6 महीना grace period के साथ कार्य पूरा कर फ्लैट शिकायतकर्ता को सौंप देना था लेकिन लम्बी अवधि बीत जाने के पश्चात् भी अपार्टमेंट का कार्य पूरा नहीं हुआ और फ्लैट उन्हें नहीं सौंपा गया है। भविष्य में भी कार्य पूरा होने की संभावना नजर नहीं आ रही है। शिकायतकर्ता ने फ्लैट के पूरी कीमत का भुगतान प्रतिवादी कम्पनी को कर दिया है। शिकायतकर्ता एक वृद्ध व्यक्ति है और उनके द्वारा दिनांक- 04.02.2019 और दिनांक- 11.02.2019 को ही पूरे consideration amount का भुगतान प्रतिवादी कम्पनी को कर दिया गया है। शिकायतकर्ता को पता चला कि उनके फ्लैट को लेकर प्रतिवादी कम्पनी ने श्रीमती रेणु कुमारी और

सुशील मिश्रा से एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया है। दिनांक— 22.11.2024 को शिकायतकर्ता ने प्रतिवादियों को एक pleaders notice भेजा जिसमें यह माँग की गयी है कि फ्लैट उन्हें सौंपा जाय परन्तु इसका जवाब प्रतिवादियों ने नहीं दिया। अतः यह आग्रह किया गया है कि रेरा द्वारा इस बात की जाँच करायी जाय कि प्रतिवादी का प्रोजेक्ट रेरा कानून के तहत और स्वीकृत प्लान के आलोक में बनाया जा रहा है अथवा नहीं। यह भी माँग की गयी है कि प्रतिवादियों को निर्देशित किया जाय कि वह करण हाईट्स में फ्लैट सं०— 3 और 4 शिकायतकर्ता को सौंपे और इस फ्लैट और अपार्टमेंट में सारी सुविधाओं को मुहैया करायें। विकल्प के रूप में यह माँग की गयी है कि प्रतिवादियों को निर्देशित किया जाय कि वह शिकायतकर्ता का रूपये 60,60,000 /— (साठ लाख साठ हजार) मात्र की राशि बैंक के Highest MCLR रेट से 2 प्रतिशत ज्यादा ब्याज के साथ उन्हें वापस करें।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और प्रतिवादीगण उपस्थित हुए। दिनांक— 02.04.2026 को प्रतिवादी सं०— 1 से 4 के द्वारा लिखित जवाब दाखिल किया गया है और उक्त तिथि को ही प्रतिवादी सं०— 5 के तरफ से एक अलग लिखित जवाब दाखिल किया गया है। प्रतिवादी सं०— 1 से 4 के द्वारा दाखिल लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है। यह कहा गया है कि शिकायतकर्ता ने नीरज सहाय के साथ एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किया परन्तु उनके जीवन काल में उन्होंने कभी अपने फ्लैट की माँग उससे नहीं की। यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ता और प्रतिवादियों के बीच सेल एग्रीमेंट दिनांक— 10.04.2018 को निष्पादित हुआ था जिसमें फ्लैट सं०— 203 और 204 खरीदने की बात थी और जिसकी कीमत रूपये 60,60,000 /—

(साठ लाख साठ हजार) मात्र रखी गयी। यह भी कहा गया है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक- 03.04.2019 को निष्पादित हुआ जबकि सेल एग्रीमेंट इससे एक वर्ष पूर्व दिनांक- 10.04.2018 को ही निष्पादित हो गया जो यह इंगित करता है कि शिकायतकर्ता प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में investor है न कि purchaser। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं0- 2 कम्पनी के डायरेक्टर नहीं है और उनका कोई भी claim इस कम्पनी में नहीं है। इस बात का भी जिक्र लिखित जवाब में है कि शिकायतकर्ता ने यह स्वीकार किया है कि रुपये 60,60,000/- (साठ लाख साठ हजार) मात्र की राशि उनके द्वारा चेक के माध्यम से भुगतान किया गया है और complaint petition के कण्डिका- 12 में इस बात का जिक्र है कि दिनांक- 04.02.2019 को draft के द्वारा रुपये 54,00,000/- (चौवन लाख) मात्र प्रतिवादी को दिया गया और draft के द्वारा ही दिनांक- 11.02.2019 को रुपये 06,60,000/- (छः लाख साठ हजार) मात्र प्रतिवादी को दी गयी। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद खारिज किया जाय।

4. प्रतिवादी सं0- 5 ने जो अलग से लिखित जवाब दाखिल किया है उसके अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और इसे खारिज कर देना चाहिए। लिखित जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी कम्पनी के साथ करार किया था न कि किसी अन्य व्यक्ति के साथ, अतः किसी अन्य व्यक्ति को इस वाद में प्रतिवादी बनाया जाना गलत है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं0- 5 इस कम्पनी में डायरेक्टर नहीं है अतः उनके विरुद्ध मामला वैसे ही समाप्त कर देना चाहिए। प्रतिवादी सं0- 5 ने दिनांक- 26.09.2024 को कम्पनी के डायरेक्टर पद से इस्तीफा दे दिया है।

दिनांक- 23.08.2025 को प्रतिवादी सं०- 1 और एक तोसिफ इमाम नामक व्यक्ति के बीच एक memorandum of understanding निष्पादित हुआ जिसके तहत तोसिफ इमाम ने कम्पनी का सारा भार अपने ऊपर ले लिया है। लिखित जवाब में कुछ बातों का जिक्र किया गया है और कहा गया है कि preliminary issue बनाकर इन तथ्यों की विवेचना की जाय और अगर यह पाया जाता है कि यह वाद maintainable नहीं है तो इसे खारिज कर देना चाहिए। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद निरस्त किया जाय।

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 अभिलेख पर उपस्थित सारे दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। एग्रीमेंट फोर सेल दिनांक- 10.04.2018 के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उक्त तिथि को प्रतिवादी सं०- 1 द्वारा इसके डायरेक्टर स्व० नीरज सहाय और शिकायतकर्ता के बीच एक एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ता प्रतिवादी द्वारा निर्माण किये जा रहे करण हाईट्स में दूसरे तल्ले पर 2905 Sq. ft. एरिया का फ्लैट नं०- 3 और 4 खरीदने हेतु राजी हुए। फ्लैट की कीमत रुपये 60,60,000/- (साठ लाख साठ हजार) मात्र निर्धारित की गयी और एग्रीमेंट फोर सेल के कण्डिका- 5 के अनुसार सारी राशि का भुगतान 2 बैंक ड्राफ्ट के द्वारा शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी को कर दिया है। एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादन के अधिकतम 36 माह के अंतर्गत शिकायतकर्ता को उनका फ्लैट

मिल जाना चाहिए था परन्तु यह प्लैट उन्हें अभी तक प्राप्त नहीं हुआ है।  
बहस के दौरान न्यायालय को इस बात की जानकारी हुई कि इस प्रोजेक्ट  
में फिल्हाल कोई कार्य नहीं हो रहा है। प्रतिवादियों का यह कथन है कि  
एग्रीमेंट फोर सेल के कण्डिका- 7 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि  
शिकायतकर्ता ने प्लैट के पूरे कीमत का 20 प्रतिशत हिस्सा ही प्रतिवादी  
कम्पनी को दिया था और इसका मतलब यह होता है कि प्लैट की कीमत  
रूपये 03,03,00,000/- (तीन करोड़ तीन लाख) मात्र हो जायेगी। अतः यह  
स्पष्ट है कि यह एग्रीमेंट फोर सेल जो है वो अवैध दस्तावेज है। प्रतिवादी  
सं०- 5 का यह दस्तावेज मेरे विचार से प्रतिवादी का यह तर्क आधारहीन है  
क्योंकि एग्रीमेंट फोर सेल पर कम्पनी के तरफ से इसके पूर्व डायरेक्टर नीरज  
सहाय का हस्ताक्षर है और निश्चित रूप से कहीं इस बात से इंकार नहीं  
किया गया है कि रूपये 60,60,000/- (साठ लाख साठ हजार) मात्र कम्पनी  
को ड्राफ्ट के माध्यम से प्राप्त नहीं हुआ है। हो सकता है कि कण्डिका- 7  
में कुछ लिपिकीय भूल हो लेकिन इतना तय है कि प्लैट की कीमत रूपये  
60,60,000/- (साठ लाख साठ हजार) मात्र ही थी और इस पूरे राशि का  
भुगतान शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी कम्पनी को कर दिया है। प्रतिवादी सं०-  
5 का यह तर्क है कि वे कम्पनी के डायरेक्टर नहीं हैं। प्रतिवादी सं०- 5 के  
तरफ से एक Memorandum of understanding-cum-contract of  
indemnity की छायाप्रति दाखिल की गयी है जिसके अवलोकन से यह  
प्रस्तुत होता है कि प्रतिवादी सं०- 5 इस कम्पनी में 25 प्रतिशत हिस्से की  
हिस्सेदार थी और उन्होंने तोसिफ इमाम नामक व्यक्ति के साथ एक एग्रीमेंट  
निष्पादित कर अपना हिस्सा उन्हें assets और liability के साथ सौंप दिया  
है लेकिन इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता है कि पूर्व में वे कम्पनी

की डायरेक्टर रही है और वे मुख्य डायरेक्टर स्व० नीरज सहाय की पत्नी है जब यह एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ उस वक्त वे कम्पनी की डायरेक्टर थी। कोई ऐसा दस्तावेज दाखिल नहीं किया गया जिससे पता चलें कि कम्पनी के other directors ने resolution पारित कर अंशुल सहाय को ऐसा करने के लिए प्राधिकृत किया हो। वे कम्पनी में केवल 25 प्रतिशत की भागीदार थी अतः उन्हें अपना हिस्सा दूसरे को भेजने के लिए Board of Directors की अनुमति लेनी चाहिए थी। वैसे भी प्रस्तुत वाद मूल रूप से Satyabhama Builders Pvt. Ltd. के विरुद्ध दाखिल किया गया है और निश्चित रूप से जो भी इस कम्पनी के डायरेक्टर या office bearer होंगे उनका यह दायित्व बनेगा कि वह शिकायतकर्ता को उनका फ्लैट सौंपे या ब्याज के साथ ली गयी राशि वापस करें। इस बात से कही भी इंकार नहीं किया जा सकता है और यह बात पूरी तरीके से स्थापित है कि पूरे राशि के भुगतान के पश्चात् भी शिकायतकर्ता को उसका फ्लैट नहीं मिला है। एग्रीमेंट फोर सेल में लिखी अवधि भी पहले ही समाप्त हो गया है और अभी भी फ्लैट का निर्माण कार्य बाधित है। प्रतिवादीगण इस बात को स्थापित करने में असफल रहें हैं कि शिकायतकर्ता ने इस प्रोजेक्ट में invest किया था और उनका status investor का है न कि purchaser का।

7. उपरोक्त परिस्थिति में मैं यह पाता हूँ कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद शतप्रतिशत सही है। शिकायतकर्ता ने पहला अनुतोष Delivery of possession of the flat की माँग है और वैकल्पिक अनुतोष Return of the money का है। मेरे विचार से निकट भविष्य में फ्लैट बनने की संभावना नजर नहीं आ रही है। अतः शिकायतकर्ता को माँगा गया वैकल्पिक अनुतोष

दिया जा सकता है। प्रतिवादी सं०- 1 तथा अन्य प्रतिवादियों को जो कम्पनी के डायरेक्टर है उन्हें निर्देशित किया जाता है कि वो इस न्याय निर्णय के 03 माह के अंतर्गत शिकायतकर्ता को उनसे लिया गया रूपये 60,60,000/- (साठ लाख साठ हजार) मात्र की राशि date of payment की तिथि से स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के highest MCLR रेट से 2 प्रतिशत ज्यादा ब्याज के दर से वापस करें और ब्याज की गणना actual date of payment तक की जायेगी।

8. उपरोक्त परिस्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद ससंघर्ष सफल रहा।

