

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत

..... बीरेंद्र भूषण

दिनांक— 19 जनवरी, 2026

शिकायतवाद सं०— 17/2023

वादी:—

1. संदीप उराँव, पिता— लक्षमण उराँव
2. श्रीमती कशिला कुमारी, पति— संदीप उराँव
दोनों का पता— क्वार्टर नं०— 16/IV,
CIMFR कॉलोनी, बरवा रोड़,
पोस्ट— CIMFR, थाना + जिला— धनबाद

—बनाम—

प्रतिवादी:—

1. M/s Samay Homes Pvt. Ltd.,
ऑफिस पता — बाबी हाउस, एन—रोड़,
सोनारी वेस्ट लेआउट, पोस्ट & थाना— सोनारी,
जमशेदपुर, जिला— पूर्वी सिंहभूम
2. राजेश कुमार सिंह, पिता— स्व० मंगल सिंह
प्रोपराइटर— Samay Homes Pvt. Ltd.,
पता— बाबी हाउस, एन—रोड़,
सोनारी वेस्ट लेआउट, पोस्ट & थाना— सोनारी,
जमशेदपुर, जिला— पूर्वी सिंहभूम
3. राजेन्द्र कुमार सिंह, पिता— स्व० चन्द्र देव सिंह

4. कांति देवी, पति— स्व० बिनोद कुमार सिंह

प्रतिवादी सं०— 3 एवं 4 का पता— 2nd Floor &

3rd Floor, देव रेसिडेंसी, गली नं— 7, सर्वेस्वरी आश्रम,

जय प्रकाश नगर, पोस्ट + थाना— धनबाद, जिला— धनबाद

5. अजय सिंह, पिता— स्व० चन्द्र देव सिंह

6. विजय प्रताप सिंह, पिता— स्व० चन्द्र देव सिंह

7. रंजीत सिंह, पिता— स्व० बिनोद कुमार सिंह

प्रतिवादी सं०— 5 से 7 का पता— गली नं०— 7,

जय प्रकाश नगर, जिला— धनबाद

वादी के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री अंकित बर्मन एवं श्री कुशल कुमार

प्रतिवादी सं०— 1 एवं 2 के तरफ से विद्वान अधिवक्ता — श्री सिद्धार्थ सुधांशु
एवं श्री प्रियांशु

प्रतिवादी सं०— 3 से 7 के तरफ से विद्वान अधिवक्ता— श्री सौरभ राज एवं श्री
विनीत बोरिसा एक्का

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता संदीप उराँव और कशिला कुमारी के द्वारा मूल रूप से प्रतिवादी सं०— 1 और 2 Samay Homes Pvt. Ltd. तथा राजेश कुमार सिंह (Samay Homes Pvt. Ltd. के मालिक) के विरुद्ध विभिन्न अनुतोषों हेतु लाया गया है। विचारण के क्रम में प्रतिवादी राजेन्द्र कुमार सिंह, अजय सिंह, विजय प्रताप सिंह, कांति देवी और रंजीत सिंह, जो निर्माणाधीन भवन के जमीन के जमीन मालिक है, को दिनांक— 22.01. 2024 के संशोधन आदेश के आलोक में प्रतिवादी बनाया गया है।

2. शिकायतपत्र के अनुसार शिकायतकर्ता का यह वाद है कि शिकायतकर्ता सं०— 1 Central Institute of Mining & Fuel Research

(CIMFR) के Senior technical officer है और इन्हें एक फ्लैट की आवश्यकता थी और इस नियत से दोनों शिकायतकर्तागण प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पास फ्लैट खरीदने हेतु पहुँचे। जयप्रकाश नगर, धनबाद में प्रतिवादी द्वारा DND Heights नामक अपार्टमेंट का निर्माण किया जा रहा था। शिकायतकर्ता ने इस अपार्टमेंट के छठें तल्ले पर 1230 Sq. ft. एरिया का फ्लैट पार्किंग स्पेस के साथ बुक किया और इस संबंध में उभय पक्षों के बीच buyer's agreement निष्पादित हुआ जिसके तहत यह वादा किया गया कि शिकायतकर्तागण अगर फ्लैट में कुछ बदलाव चाहते हैं तो उन्हें यह करने दिया जायेगा। शिकायतकर्ता ने रुपये 1,01,000/- (एक लाख एक हजार) मात्र की राशि बुकिंग amount के रूप में प्रतिवादियों को दिया। फ्लैट की कीमत रुपये 33,20,000/- (तीस लाख बीस हजार) मात्र निर्धारित थी और उन्हें proportionate share of flat भी मिलना था। रुपये 1,01,000/- (एक लाख एक हजार) मात्र की राशि के अलावा जो शेष राशि थी उसे विभिन्न installment में अदा करना था। प्रतिवादियों द्वारा शिकायतकर्ताओं को एक फ्लैट allotment letter दिनांक- 28.09.2021 के द्वारा allot किया गया। शिकायतकर्ताओं ने रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र की राशि चेक के द्वारा पहले किस्त के रूप में प्रतिवादियों को दिया और यह राशि दिनांक- 10.11.2021 को शिकायतकर्ता के बैंक खाते से debit हुआ। प्रतिवादी सं०- 1 और शिकायतकर्ता सं०- 1 दिनांक- 15.11. 2021 को buyer's agreement निष्पादित किये और इस buyer's agreement के अनुसार बुकिंग तिथि के 365 दिन के अंतर्गत प्रतिवादियों को निर्माण कार्य पूर्ण कर लेना था। शिकायतकर्ताओं ने पुनः रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि 2nd installment के रूप में

प्रतिवादियों को चेक के माध्यम से दिया जो दिनांक- 07.12.2021 को उनके बैंक खाते से debit हुआ। इसके अलावा शिकायतकर्ताओं ने पुनः रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि प्रतिवादियों को चेक के माध्यम से दिया। शिकायतकर्ताओं ने रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र की राशि हाउसिंग लोन भी HDFC Bank से लिया और इसके तहत 15 वर्षों की अवधि में शिकायतकर्ताओं को यह राशि ब्याज के साथ चुकता करना था और उनका monthly installment रुपये 17,643/- (सत्रह हजार छः सौ तैंतालीस) मात्र था। लोन एग्रीमेंट के schedule के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि इस रुपये 16,68,000/- (सौलह लाख अड़सठ हजार) मात्र की राशि बैंक द्वारा Samay Homes Pvt. Ltd. के खाते में जमा किया गया और इस तरह शिकायतकर्ताओं ने रुपये 25,69,000/- (पच्चीस लाख उनहत्तर हजार) मात्र की राशि प्रतिवादियों को फ्लैट खरीदने के एवज में दिया है। शर्त के अनुसार शिकायतकर्ताओं को अपने फ्लैट में कोई बदलाव प्रतिवादियों द्वारा नहीं करने दिया गया। प्रतिवादियों के प्रोजेक्ट को MADA, Dhanbad द्वारा approve किया गया ततपश्चात् प्लान स्वीकृति का काम धनबाद नगर निगम को दे दिया गया। इसके बाद जमीन मालिक अजय कुमार सिंह द्वारा शिकायत की गयी कि प्रतिवादियों द्वारा अवैध निर्माण किया जा रहा है और इस आधार पर नगर निगम ने एक जाँच करवाया। जाँच रिपोर्ट के अनुसार यह पाया गया कि निर्माण में बहुत सारी त्रुटियाँ हैं। स्वीकृत प्लान के अनुसार बिल्डिंग का निर्माण G+7 था और यह 2 ब्लॉक में किया जाना था। स्वीकृत प्लान में upper basement of floor ग्राउण्ड लेवल से 5 Ft. 2 inch ग्राउण्ड के लेवल से नीचे दिखाया गया था परन्तु जाँच के क्रम में पाया गया कि यह ग्राउण्ड लेवल के 1 Ft. 3 inch ऊपर तक है। यह भी पाया गया कि आठवीं मंजिल का निर्माण भी

प्रतिवादियों द्वारा कर दिया गया है। पूरे बिल्डिंग की ऊँचाई 78 Ft. 8 inch थी परन्तु यह पाया गया कि प्रतिवादी ने 91 Ft. ऊँचाई तक इसका निर्माण किया है। स्वीकृत प्लान के अनुसार प्रत्येक फ्लोर का एरिया 6192 Sq. ft. था और इस हिसाब से 10 फ्लोर का एरिया 61920 होता परन्तु यह पाया गया कि कुल फ्लोर का एरिया 69200.68 Sq. ft. है अन्य त्रुटियाँ भी निर्माण में पायी गयी। इस जाँच रिपोर्ट आने के पश्चात् प्रतिवादियों एवं उपरोक्त वर्णित अजय सिंह को धनबाद नगर निगम में बुलाया गया और प्रतिवादियों को निर्माण कार्य बन्द करने का आदेश दिनांक- 25.03.2022 को दिया गया। प्रतिवादी सं०- 2 ने दिनांक- 02.04.2022 को सहायक नगर आयुक्त को एक प्रतिवेदन दिया और उसमें आग्रह किया गया कि चलाये जा रहे proceeding को रोक दिया जाय। जमीन मालिक विजय प्रताप सिंह ने 09.04.2022 को Executive Engineer, Electricity Division, Dhanbad को एक आवेदन दिया जिसमें यहाँ कहा गया कि DND Heights में एक फुट भी वायरिंग नहीं हुई है और कोई इलेक्ट्रोनिक पेनल भी नहीं लगाया गया है और प्रतिवादी द्वारा इन चीजों के बिना ही मीटर लगाने की कोशिश की जा रही है। तत्पश्चात जमीन मालिकों ने प्रतिवादियों को दिया गया पावर ऑफ अट्रार्नी को रद्द कर दिया। दिनांक- 26.07.2022 को नगर निगम धनबाद ने प्रतिवादियों के ऊपर रुपये 2,08,18,905/- (दो करोड़ आठ लाख अठारह हजार नौ सौ पाँच) मात्र का जुर्माना लगा दिया। शिकायतकर्ताओं के द्वारा कुल 25,69,000/- (पच्चीस लाख उनहत्तर हजार) मात्र की राशि प्रतिवादियों को दी गयी है और शिकायतकर्तागण रुपये 14,715/- (चौदह हजार सात सौ पंद्रह) मात्र EMI प्रतिमाह हाउसिंग लोन के विरुद्ध चुक्ता कर रहे थे। शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादियों को अपने फ्लैट में कुछ परिवर्तन लाने का भी आग्रह किया परन्तु प्रतिवादीगण इसका

अनुपालन नहीं किये। प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता के साथ छल किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को यह आदेश दिया जाय कि वह रुपये 25,69,000/- (पच्चीस लाख उनहत्तर हजार) मात्र की राशि 15 % ब्याज के दर से उन्हें वापस करें। यह भी आग्रह किया गया है कि जो राशि शिकायतकर्ताओं ने बैंक लोन के विरुद्ध EMI के रूप जमा किया है उसे भी 15 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करें और रुपये 75,000/- (पचहत्तर हजार) मात्र Litigation Cost और रुपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र मानसिक प्रताड़ना के रूप में भी माँग की गयी है।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् दोनों प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और नोटिस के आधार पर प्रतिवादीगण न्यायालय में उपस्थित हुए। दिनांक- 27.12.2023 को प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के तरफ से जवाब दाखिल किया गया। यह जवाब आंशिक रूप से Counter Claim था क्योंकि इस जवाब में शिकायतकर्ताओं के विरुद्ध भी कुछ आरोप लगाये गये हैं और उनसे तथा जमीन मालिक से अनुतोष माँगा गया है। इस जवाब के अनुसार प्रतिवादी सं०- 1 और 2 भू-स्वामीगण अजय कुमार सिंह, राजेन्द्र सिंह, विनोद सिंह और विजय प्रताप सिंह के साथ दिनांक- 13.12.2014 को एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किये और बाद में विनोद सिंह की मृत्यु हो गयी और बाद में उनके जगह श्रीमती कांति देवी और रंजीत सिंह के साथ दिनांक- 02.09.2021 को डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया गया जिसके तहत 70.5 डेसिमल जमीन जो हीरापुर, मौजा- धनबाद में स्थित है, पर भवन का निर्माण किया जाना था। भू-स्वामीगण ने irrevocable general पावर ऑफ अट्रार्नी दिनांक- 28.01.2015 प्रतिवादी सं०- 1 के पक्ष में निष्पादित किया। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार प्रतिवादी सं०- 1 और 2

को बहुमंजलीय भवन का निर्माण करना था। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने इस निर्माण में लगभग 18 करोड़ की राशि खर्च किया है। लेकिन इस बीच भू-स्वामीगण ने General Power of Attorney को दिनांक- 28.01.2015 को revoke कर दिया। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 का नक्शा MADA द्वारा दिनांक- 27.02.2016 को स्वीकृत किया गया। तत्पश्चात प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने अपने प्रोजेक्ट का निबंधन भू-सम्पदा प्राधिकार में भी करवाया। भू-स्वामीगण के कारण जून, 2016 से सितम्बर, 2016 और उसके पश्चात् नवम्बर, 2017 से मार्च, 2018 तक निर्माण कार्य बाधित रहा। भू-स्वामी अजय सिंह बराबर शिकायतकर्ता को धमकी देते थे और उन्होंने बहुत सारे बिल्डिंग मेटेरियल और प्लम्बिंग मेटेरियल की चोरी भी करवा दी। सबसे पहले भू-स्वामी अजय सिंह शिकायतकर्ता को डेवलप किये जाने वाले भूमि का कुछ अंश सौंपने में बाधा उत्पन्न किये और इस एवज में उन्होंने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से नाजायज पैसे की माँग की। भू-स्वामीगण के नाजायम माँग के कारण निर्माण कार्य हमेशा बाधित रहा है। लिखित जवाब में यह भी कहा गया है कि भू-सम्पदा कानून के धारा 2(zk) में प्रमोटर की परिभाषा लिखी गयी है और इस परिभाषा के तहत भू-स्वामी भी प्रमोटर के श्रेणी में आते हैं। पुनः यह कहा गया है कि भू-स्वामियों द्वारा पूरी भूमि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को नहीं सौंपने के कारण प्रोजेक्ट निर्माण में अनावश्यक विलम्ब हुआ। यह भी कहा गया है कि प्रोजेक्ट का 90% कार्य पूरा कर दिया है और शिकायतकर्ता ने उन्हें सिर्फ 82% राशि भुगतान किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि जमीन मालिकों को यह निर्देशित किया जाय कि वे नया पावर ऑफ अट्रार्नी प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पक्ष में निष्पादित करें और फ्लैट मालिकों के फ्लैट निबंधन में सहयोग करें।

साथ-साथ यह भी माँग किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद को खारिज किया जाय।

4. इसके पश्चात् प्रतिवादी सं०- 1 और 2 की तरफ से इस आशय का एक आवेदन दिया गया है कि इस वाद में भू-स्वामियों को भी पक्षकार बनाया जाय। इस आवेदन पर विस्तृत सुनवाई के पश्चात् दिनांक- 22.01. 2024 को आदेश पारित किया गया जिसके तहत भू-स्वामियों को प्रतिवादी बनाने का आदेश दिया गया। जब भू-स्वामीगण प्रतिवादी बन गये तो उनके विरुद्ध भी नोटिस निर्गत किया गया और नोटिस के आलोक में प्रतिवादी सं०- 3 से 7 न्यायालय में उपस्थित हुए और उन्होंने भी अपना जवाब दाखिल किया। इस लिखित जवाब के अनुसार प्रतिवादी सं०- 1 और 2 की तरफ से दाखिल आवेदन पूर्ण रूप से निराधर है। इसमें यह भी कहा गया है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के विरुद्ध वाद दाखिल किया है और उन्हें इन प्रतिवादियों से अर्थात् प्रतिवादी सं०- 3 से 7 से कोई अनुतोष नहीं माँगा गया है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 सभी वाद माननीय उच्च न्यायालय, RRDA Appellate Tribunal तथा धनबाद नगर निगम में हार चुके हैं। यह भी कहा गया है प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने शिकायतवाद सं०- 82/2022 इन भू-स्वामियों के विरुद्ध दाखिल किया था जिसे भू-सम्पदा प्राधिकार ने आदेश दिनांक- 30.08.2022 के द्वारा यह कहकर खारिज कर दिया कि यह maintainable नहीं है। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 शिकायतवाद सं०- 82/2022 जो उन्होंने भू-स्वामियों के विरुद्ध लाया था, हार चुके हैं। अतः उन्हें भू-स्वामियों से किसी तरह का कोई अनुतोष माँगने का अधिकार नहीं है। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने माननीय उच्च न्यायालय में Arbitration Application No. -

39/2022 दाखिल किया था जिसे बाद में उन्होंने वापस ले लिया था। पुनः उन्होंने Arbitration Application No. – 08/2023 दाखिल किया और यह आवेदन भी उन्होंने दिनांक– 25.10.2024 को वापस लें लिया। यह भी कहा गया है कि धनबाद नगर निगम ने दिनांक– 10.10.2023 को आदेश पारित करते हुए इन प्रतिवादियों पर रुपये 1,66,74,505/– (एक करोड़ छियासठ लाख चौहत्तर हजार पाँच सौ पाँच) मात्र का दण्ड लगाया है और इस आदेश के विरुद्ध जो अपील प्रतिवादी सं०– 1 और 2 ने RRDA Appellate Tribunal में दाखिल किया वह अपील सं०– 54/2023 भी Appellate Tribunal द्वारा खारिज कर दिया गया। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं०– 1 आर 2 ने शिकायतकर्ताओं एवं अन्य खरीदारों से पैसा लिया है और इस पैसों का कोई भी अंश भू-स्वामियों को प्राप्त नहीं हुआ है। यह भी कहा गया है कि निर्माण कार्य धनबाद नगर निगम के आदेश से बन्द हुआ है न कि भू-स्वामियों के किसी कार्य से। यह भी कहा गया है कि भू-सम्पदा कानून के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी सं०– 1 और 2 ने भू-स्वामियों के पास रुपये 1,51,50,000/– (एक करोड़ इक्यावन लाख पचास हजार) मात्र की राशि जमा की है जिसके विरुद्ध रसीद भी जारी किया है। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं०– 1 और 2 के कार्यों से परेशान होकर जमीन मालिकों ने उनके विरुद्ध Criminal Cases भी दाखिल किया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रस्तुत वाद में भू-स्वामियों के विरुद्ध कोई आदेश न पारित करते हुए प्रतिवादी सं०– 1 और 2 के विरुद्ध समुचित आदेश पारित किया जाय और जो अनुतोष शिकायतकर्ताओं ने इस प्राधिकार से माँगा है उन अनुतोषों को उन्हें दिया जाय।

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

निष्कर्ष

6. सभी पक्षकारों का पूर्ण बहस सुना और अभिलेख तथा उपस्थित सभी दस्तावेजों का सूक्ष्मता से अवलोकन किया। शिकायतकर्ताओं के अधिवक्ता का कथन है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के प्रोजेक्ट में जिसका नाम DND Heights है छठें तल्ले पर 1230 Sq. ft. एरिया का एक फ्लैट बुक किया था और इस एवज में सर्वप्रथम शिकायतकर्ताओं ने रुपये 1,01,000/- (एक लाख एक हजार) मात्र प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को दिया। फ्लैट की कुल कीमत रुपये 33,20,000/- (तीस लाख बीस हजार) मात्र तय हुआ था। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने भूस्वामियों के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया और बाद में एक भूस्वामी विनोद सिंह की मृत्यु के बाद पूरक डेवलपमेंट एग्रीमेंट उनके वारिसान कांति देवी और रंजीत सिंह के साथ दिनांक- 02.09.2021 को निष्पादित किया। शिकायतकर्ताओं ने Housing Development Finance Corporation (HDFC) से रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) मात्र का हाउसिंग लोन भी लिया था और लोन खाते के जरिये शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को फ्लैट की कीमत के एवज में कुल रुपये 16,68,000/- (सोलह लाख अड़सठ हजार) मात्र का भुगतान किया। दिनांक- 15.11.2021 को शिकायतकर्ताओं एवं प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के बीच एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित हुआ। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को Buyers Agreement के अनुसार एग्रीमेंट की तिथि से 365 दिन के अंतर्गत भवन का निर्माण पूरा कर देना था परन्तु वे ऐसा करने में विफल रहें। इन लोगों ने पारित नक्शे

का भी विचलन किया और इस कारण धनबाद नगर निगम ने निर्माण कार्य रोक दिया और बाद में इनपर आर्थिक दण्ड भी लगाया। इनके व्यवहार से तंग आकर जमीन मालिकों ने पावर ऑफ अट्रानी भी रद्द कर दिया और निश्चित रूप से निर्माण कार्य पूर्णतयः बाधित है। बड़ी राशि चुक्ता करने के बावजूद भी शिकायतकर्ताओं को उनका फ्लैट नहीं मिला है। अतः विद्वान अधिवक्ता का आग्रह किया है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को यह निर्देशित किया जाय कि वे शिकायतकर्ताओं से ली गयी राशि का भुगतान 15 % ब्याज दर के साथ करें और शिकायतकर्ताओं द्वारा जो monthly installment बैंक को बैंक लोन के विरुद्ध दिया गया है उस राशि का भी भुगतान 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ करें तथा मुकदमें का खर्चा और मुआवजे की भी माँग विद्वान अधिवक्ता ने की है।

7. प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के अधिवक्ता का यह कथन है कि निश्चित रूप से इन प्रतिवादी और शिकायतकर्ताओं के बीच Buyers Agreement निष्पादित हुआ था जिसके तहत शिकायतकर्ता एक फ्लैट DND Heights में खरीदने हेतु सहमत हुए थे। इस बात से इन्कार नहीं किया जा सकता है कि शिकायतकर्ताओं द्वारा अच्छी खासी रकम प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को फ्लैट के कीमत के एवज में दी गयी है। उनका यह भी कथन है कि प्रोजेक्ट का कार्य लगभग 90% पूरा हो चुका है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि जमीन मालिकों द्वारा धनबाद नगर निगम में शिकायत की गयी जिसके कारण नगर निगम ने निर्माण कार्य बन्द करवा दिया और बाद में नगर निगम ने बहुत ज्यादा जुर्माना प्रतिवादी सं०- 1 और 2 पर नक्शा विचलन के कारण लगाया। उनका यह भी कथन है कि भूस्वामीगण जो प्रतिवादी सं०- 3 से 7 हैं, ने बराबर प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को परेशान

किया है और इन लोगों ने पावर ऑफ अट्रानी भी रद्द कर दिया है। साथ-साथ इन लोगों ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से एक बहुत बड़ी राशि Rera Delay Payment के नाम पर प्राप्त किया है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने भू-स्वामियों के विरुद्ध रेरा में एक मुकदमा दायर किया था जिसका नं०- 82/2022 है और प्राधिकार ने इस वाद को खारिज कर दिया है। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन है कि इस प्रोजेक्ट में प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने लगभग 18 करोड़ की राशि अभी तक खर्च किये हैं। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन है कि भू-स्वामियों ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से 1 करोड़ 54 लाख की राशि रेरा ब्याज और security deposit के रूप में प्राप्त किया और इस संबंध में उनलोगों ने ब्याज का रसीद भी जारी किया और रसीदों की छायाप्रति अभिलेख पर है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि भू-स्वामी भी प्रमोटर की श्रेणी में आते हैं और भवन निर्माण अगर किया जा रहा है तो इसमें उनकी भी सहभागिता होनी चाहिए। अतः विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया है कि भू-स्वामियों को यह निर्देशित किया जाय कि वे रुपये 1,54,00,000/- (एक करोड़ चौवन लाख) मात्र की राशि 18 ब्याज दर से प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को वापस करें।

8. भू-स्वामियों के अधिवक्ता का भी पूर्ण बहस सुना। उनका कथन है कि भू-स्वामियों ने शिकायतकर्ताओं से कोई भी राशि फ्लैट के एवज में नहीं लिया है। अतः प्रश्न ही नहीं उठता है कि भू-स्वामी इस राशि को शिकायतकर्ताओं को ब्याज सहित वापस करें। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि भवन निर्माण में जो विलम्ब हुआ है उसके लिए प्रतिवादी सं०- 1 और 2 दोषी हैं क्योंकि इनलोगों ने नक्शा विचलन कर भवन का निर्माण

किया जिस कारण धनबाद नगर निगम ने निर्माण कार्य पर रोक लगा दिया और प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के विरुद्ध आदेश पारित करते हुए उनपर भारी आर्थिक दण्ड लगाया। भू-स्वामीगण प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के व्यवहार से तंग आंकर पावर ऑफ अट्रार्नी रद्द किया। इस बात को स्वीकार किया गया है कि भू-स्वामीगण प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से Rera Penalty के मद में बड़ी राशि प्राप्त किये है लेकिन इस एवज में उनलोगों ने रसीद भी जारी किया है और यह राशि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने उन्हें स्वेच्छा से दिया है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि शिकायतकर्ताओं को उनके द्वारा प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को दी गयी राशि ब्याज सहित वापस मिलना चाहिए।

9. पुनः अभिलेख का अवलोकन किया। सभी पक्षकारों के द्वारा प्रस्तुत तर्कों की विवेचना की। इस बात में कहीं दो मत नहीं है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के प्रोजेक्ट में जिसका नाम DND Heights है, में एक फ्लैट खरीदने हेतु एग्रीमेंट फोर सेल निष्पादित किये। इस बात से प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के द्वारा इन्कार नहीं किया गया है कि फ्लैट की कीमत रुपये, 33,20,000/- (तीस लाख बीस हजार) मात्र निर्धारित थी और इस एवज में शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को रुपये 25,69,000/- (पच्चीस लाख उनहत्तर हजार) मात्र की राशि भुगतान की है। Buyers Agreement में निर्धारित अवधि के तहत शिकायतकर्ताओं को उनका फ्लैट निश्चित रूप से नहीं मिला है। भू-सम्पदा कानून के धारा 19(4) के अंतर्गत समय अवधि के तहत अगर फ्लैट पूरा नहीं होता है तो और उसका पोजेशन उन्हें नहीं मिला है तो दी गयी राशि वह ब्याज के साथ वापस ले सकते है। अब प्रश्न यह उठता है कि DND Heights का

निर्माण समय अवधि के तहत क्यों नहीं हुआ। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के अनुसार इस भवन का निर्माण करने में उन्होंने 18 करोड़ की राशि खर्च की है और सिर्फ 10% काम बाकी रह गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि नक्शा विचलन कर भवन का निर्माण किया गया है और इस संबंध में धनबाद नगर निगम में एक शिकायतपत्र सौंपा गया और धनबाद नगर निगम ने निर्माण कार्य पर रोक लगा दी और एक जाँच करवायी और दिनांक- 10.03.2022 को जाँच प्रतिवेदन जारी हुआ और जिसके तहत पाया गया कि भवन निर्माण में स्वीकृत नक्शे हटकर बहुत सारे निर्माण किये गये हैं और यह भी पाया गया कि स्वीकृत नक्शे के अनुसार 2 वर्ष के अंतर्गत ही भवन का निर्माण हो जाना था परन्तु यह निर्माण नहीं किया गया है। पुनः नगर निगम द्वारा एक Enquiry करवाया गया और इसका रिपोर्ट दिनांक- 06.06.2022 को समर्पित किया गया है जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि भवन निर्माण में Major deviation किया गया है और Total deviation or time extension की दंड राशि रुपये 2,08,18,905/- (दो करोड़ आठ लाख अठारह हजार नौ सौ पाँच) मात्र है। तत्पश्चात धनबाद नगर निगम ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 पर कुल रुपये 2,08,18,905/- (दो करोड़ आठ लाख अठारह हजार नौ सौ पाँच) मात्र का जुर्माना लगाया। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने appellate tribunal के समक्ष इस आदेश के विरुद्ध misc. appeal no.- 17/2022 दाखिल किया और Appellate Authority ने दिनांक- 17.04.2023 के आदेशानुसार इसे खारिज कर दिया। पुनः धनबाद नगर निगम ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को उनके समक्ष उपस्थित होने हेतु नोटिस भेजा और दिनांक- 10.10.2023 को नगर निगम ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 पर कुल रुपये 1,66,74,505/- (एक करोड़ छियासठ लाख चौहत्तर पाँच सौ पाँच) मात्र का अर्थ दण्ड लगाया। अभिलेख अवलोकन से

यह भी प्रतीत होता है कि डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को 70.5 जमीन पर भवन का निर्माण करना था। भू-स्वामियों ने निर्माण हेतु पावर ऑफ अट्रार्नी प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पक्ष में निष्पादित किया परन्तु दिनांक- 28.03.2022 को भू-स्वामियों ने गोविन्दुपर रजिस्ट्री ऑफिस जाकर उस पावर ऑफ अट्रार्नी को revoke कर दिया। अभिलेख अवलोकन से यह भी प्रतीत होता है कि भू-स्वामियों ने निर्माण किये जाने वाले जमीन का कुछ अंश प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को निर्माण हेतु दिया परन्तु जमीन का एक बड़ा हिस्सा उन्होंने ससमय प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को नहीं दिया। अभिलेख अवलोकन एवं मनी रसीदों की छायाप्रति के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि भू-स्वामियों ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से कुल रुपये 1,50,00,000/- (एक करोड़ पचास लाख) मात्र की राशि Delay penalty (Rera) के तहत प्राप्त किया है और Security Deposit के रूप में रुपये 40,00,000/- (चालीस लाख) मात्र भी प्राप्त किया है जबकि old structure removal के एवज में रुपये 4,00,000/- (चार लाख) मात्र प्राप्त किया है। Security Deposit और Old structure removal के एवज में जो राशि प्राप्त की गयी है उसे कुछ हद तक जायज भी ठहराया जा सकता है परन्तु Delay penalty (Rera) के अंतर्गत जो राशि भू-स्वामियों ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से प्राप्त की है वह पूरी तरीके से नाजायज है। इस राशि का भुगतान बिना भू-सम्पदा प्राधिकार की अनुमति से भू-सम्पदा प्राधिकार के नाम पर लिया गया है जो गैर वाजिब है। भू-स्वामियों के द्वारा दिनांक- 12.09.2025 को एक पूरक शपथ पत्र दाखिल किया गया है जिसमें यह कहा गया है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 अपने प्रोजेक्ट को WPC No. 913/2025 के निष्पादन के 06 महीने के अंतर्गत पूरा कर लेंगे। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा WPC No. 913/2025

में पारित आदेश दिनांक- 18.09.2025 के अवलोकन से प्रतीत होता है कि इस WPC No. 913/2025 का निष्पादन माननीय उच्च न्यायालय द्वारा नहीं किया गया है परन्तु माननीय माननीय उच्च न्यायालय ने इतना अवश्य कहा है कि अगर आवेदक (प्रतिवादी सं०- 1 और 2) रूपये 75,00,000/- (पचहत्तर लाख) मात्र की राशि जमा कर देते हैं तो वे निर्माण कार्य को कर सकते हैं। इस आदेश के आलोक में धनबाद नगर निगम ने प्रतिवादी सं०- 1 आर 2 को इस प्रोजेक्ट के संबंध में पास किये गये नक्शे का एक वर्ष का अवधि विस्तार दिया है। धनबाद नगर निगम का यह पत्र दिनांक- 12. 11.2025 को जारी किया गया है।

10. सारे तथ्यों के विवेचनाओं से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी सं० 1 और 2 ने निश्चित रूप से पास किये गये नक्शे के विपरीत बहुत सारे deviations बनाये जा रहे DND Heights में किया जिस कारण निर्माण कार्य पर धनबाद नगर निगम द्वारा रोक लगायी गयी और उन्हें आर्थिक रूप से दण्डित भी किया गया। निश्चित रूप से मामला माननीय उच्च न्यायालय तक पहुँचा है और माननीय उच्च न्यायालय ने यह अंतरिम आदेश जारी किया कि रूपये 75,00,000/- (पचहत्तर लाख) मात्र दण्ड की राशि अगर प्रतिवादी सं०- 1 और 2 जमा करते हैं तो उन्हें निर्माण कार्य पुनः प्रारम्भ करने हेतु छूट दी जा सकती है और इस आलोक में नगर निगम ने नक्शे की वैधता एक वर्ष के लिए बढ़ा दी है। भू-स्वामियों द्वारा डेवलपमेंट एग्रीमेंट के तहत वर्णित पूरी भूमि प्रतिवादी सं०- 1 एवं 2 को एकसाथ नहीं दिये जाने के कारण भी निर्माण कार्य में विलम्ब हुआ। Delay penalty (Rera) के नाम पर भू-स्वामीगण प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से रूपये 1,50,00,000/- (एक करोड़ पचास लाख) मात्र की राशि लिये है। यह राशि निर्माण कार्य में

लगाया जा सकता था और यह राशि निश्चित रूप से जबरन उनसे ली गयी है। निश्चित रूप से अगर ससमय शिकायतकर्ताओं को उनके द्वारा बुक किया गया फ्लैट नहीं मिलता है तो वे refund के हकदार है परन्तु प्रस्तुत वाद में मुझे ऐसा लगता है कि प्रतिवादी सं०- 1 एवं 2 के द्वारा लगभग 18 करोड़ की राशि भवन निर्माण पर खर्च किया गया है और लगभग 2 करोड़ की राशि भू-स्वामीगण उनसे प्राप्त किये है और लगभग रूपये 75,00,000/- (पचहत्तर लाख) मात्र दण्ड की राशि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने नगर निगम में जमा किया है। अतः मेरा यह विचार है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 6 महीने के अंदर भवन का निर्माण पूरा कर शिकायतकर्ताओं को उनका फ्लैट सौंप देते है तो यह गलत नहीं होगा बल्कि ब्याज के साथ अगर शिकायतकर्ताओं को उनकी राशि का भुगतान का आदेश दिया जाता है तो निश्चित रूप से यह प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के लिए अच्छा नहीं होगा।

11. उपरोक्त परिस्थिति में यह आदेश पारित किया जाता है कि भू-स्वामीगण प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को उनके द्वारा Delay penalty (Rera) के रूप में दिया गया रूपये 1,50,00,000/- (एक करोड़ पचास लाख) मात्र की राशि 8% बैंक ब्याज दर के साथ वापस करें और अविलम्ब प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पक्ष में पावर ऑफ अट्रार्नी निष्पादित करें। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को यह आदेश दिया जाता है कि पूरे भवन का निर्माण वह इस न्याय निर्णय के 06 माह के अंतर्गत पूरा करें और शिकायतकर्ता को उनके द्वारा बुक किया गया फ्लैट उन्हें सौंपे और इसकी रजिस्ट्री उनके पक्ष में करें। अगर 06 माह के अंतर्गत शिकायतकर्ताओं को उनका फ्लैट नहीं मिलता है तो वैसी परिस्थिति में प्रतिवादी सं०- 1 और

2 को आदेश दिया जाता है कि वे शिकायतकर्ता द्वारा फ्लैट खरीदने के एवज में ली गयी राशि स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के Highest MCLR रेट से 2% ज्यादा ब्याज दर के साथ वापस करेंगे और इस राशि का 50 भाग भू-स्वामी वहन करेंगे क्योंकि भू-स्वामी भी डेवलपर के श्रेणी में आते हैं और उनके करतूत के कारण ही शिकायतकर्ताओं को उनका फ्लैट नहीं मिल पाया है। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को यह आदेश दिया जाता है कि वे शिकायतकर्ता को रुपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र की राशि Litigation Cost के रूप में अविलम्ब भुगतान करें और फिलहाल रुपये 2,00,000/- (दो लाख) मात्र की राशि मुआवजें के रूप में उन्हें दें।