

झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

न्यायालय अध्यक्ष, झारखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकार

प्रस्तुत बीरेंद्र भूषण

दिनांक- 19 जनवरी, 2026

शिकायतवाद सं०- 12/2023

वादी:-

1. संजीव कुमार सिंह, पिता- ओम प्रकाश सिंह
2. श्रीमती रीना सिंह, पति- संजीव कुमार सिंह
दोनों का पता- हाउस नं०- 161, महारोर्स हाउस,
नियर छठ तालाब, पोस्ट ऑफिस- मनीटांड,
थाना- बैंक मोड़, जिला- धनबाद

-बनाम-

प्रतिवादी:-

1. M/s Samay Homes Pvt. Ltd.,
ऑफिस पता- 410, दूसरा तल्ला, सिटी सेंटर,
इन फ्रंट ऑफ कम्बाइंड बिल्डिंग,
लूबी सर्कुलर रोड़, पोस्ट & थाना- धनबाद, जिला- धनबाद
2. राजेश कुमार सिंह, पिता- स्व० मंगल सिंह
प्रोपराइटर- M/s Samay Homes Pvt. Ltd.,
पता- बाबी हाउस, एन-रोड़, पोस्ट & थाना- सोनारी,
जमशेदपुर, जिला- पूर्वी सिंहभूम
3. राजेन्द्र कुमार सिंह, पिता- स्व० चन्द्र देव सिंह
4. अजय सिंह, पिता- स्व० चन्द्र देव सिंह

5. विजय प्रताप सिंह, पिता- स्व० चन्द्र देव सिंह
6. कांति देवी, पति- स्व० बिनोद कुमार सिंह
7. रंजीत सिंह, पिता- स्व० बिनोद कुमार सिंह

प्रतिवादी सं०- 3 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 नीलम कुमारी

निर्णय

1. प्रस्तुत वाद शिकायतकर्ता संजीव कुमार सिंह और रीना सिंह 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- 27.11.2024 के संशोधन आदेश के आलोक में प्रतिवादी बनाया गया है।

2. शिकायतकर्ता सं०- 01 Damper Technology Pvt. Ltd. नामक कम्पनी में एरिया सेल्स मैनेजर थे और कम्पनी के काम से वे जब जमशेदपुर आये तो प्रतिवादी सं०- 2 से उनकी मुलाकात हुई और प्रतिवादी सं०- 2 ने उन्हें अपनी कम्पनी में मार्केटिंग हेड के रूप में काम करने का निमंत्रण दिया और दिनांक- 11.02.2019 को शिकायतकर्ता सं०- 1 प्रतिवादी के कम्पनी में मार्केटिंग हेड के रूप में योगदान दिये। दिनांक- 24.08.2020 को प्रतिवादी

सं०- 1 के साथ शिकायतकर्ता का एक Memorandum of understanding निष्पादित हुआ जिसके तहत शिकायतकर्ता सं०- 1 को 9.5 करोड़ से लेकर 11.5 करोड़ तक के बिजनेस करने का ऑफर दिया गया और इस एवज में प्रतिवादी सं०- 2 ने उन्हें यह ऑफर दिया कि रुपये 38,74,101/- (अड़तीस लाख चौहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र का फ्लैट उन्हें रुपये 15,01,000/- (पंद्रह लाख एक हजार) मात्र में दिया जायेगा। इसके अलावा मौखिक रूप से यह भी तय हुआ कि प्रतिवादी सं०- 2 शिकायतकर्ता सं०- 1 को रुपये 15,000/- (पंद्रह हजार) मात्र उनके व्यक्तिगत खर्चों के लिए भी देंगे। शिकायतकर्ता सं०- 1 ने बहुत सारे खरीदारों को प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में फ्लैट खरीदने हेतु आमंत्रित किये और ये व्यक्ति फ्लैट खरीदने के लिए राजी हुए और इस तरह कम्पनी को रुपये 6,14,55,750/- (छः करोड़ चौदह लाख पचपन हजार सात सौ पचास) मात्र की आय हुई। इसके अलावा रुपये 5 अन्य व्यक्तियों से कम्पनी को रुपये 37,36,324/- (सैंतीस लाख छत्तीस हजार तीन सौ चौबीस) मात्र की आय हुई और इस तरह कुल रुपये 6,51,92,074/- (छः करोड़ इक्यावन लाख बानबे हजार चौहत्तर) मात्र का कुल आय कम्पनी को हुई। शिकायतकर्ता सं०- 2 जो शिकायतकर्ता सं०- 1 की पत्नी है प्रतिवादी के प्रोजेक्ट में एक फ्लैट खरीदने को राजी हुई। इस फ्लैट की कीमत रुपये 38,74,101/- (अड़तीस लाख चौहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र थी परन्तु Memorandum of understanding के आधार पर यह फ्लैट उन्हें कार पार्किंग और GST सहित रुपये 15,01,000/- (पंद्रह लाख एक हजार) मात्र में मिलना था। इस फ्लैट का नं०- B/802 है। शिकायतकर्ता सं०- 1 के प्रयास के कारण जो फ्लैट प्रतिवादी कम्पनी को बेचना था उससे प्रतिवादी कम्पनी की कुल आय रुपये 10,40,00,000/- (दस करोड़ चालीस लाख) मात्र होती। दिनांक- 24.08.2020 को शिकायतकर्ता सं०- 2 प्रतिवादी सं०- 1 के साथ

एक buyer's agreement निष्पादित किये जिसमें consideration amount और installment payment की राशि अंकित है। इसका मतलब यह हुआ कि शेष रूपये 23,73,101/- (तेईस लाख तिहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र की राशि को कुल 26 बिक्री होने वाले फ्लैट के मद में बाँटा गया। इस रूपये 23,73,101/- (तेईस लाख तिहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र को जब 26 फ्लैट के मद में बाँटा जाता है तो एक फ्लैट की कीमत रूपये 91,273/- (इक्यानबे हजार दो सौ तिहत्तर) मात्र आती है और इस तरह शिकायतकर्ता सं०- 1 रूपये 14,60,370/- (चौदह लाख साठ हजार तीन सौ सत्तर) मात्र की राशि पाने के हकदार है। दिनांक- 17.05.2019 को शिकायतकर्तागण को फ्लैट आवंटित किया गया। शिकायतकर्ता सं०- 1 ने Buyer's agreement के सारे Terms and Condition को पूरा किया इसके बावजूद भी उनके फ्लैट में alternation और modification नहीं किया गया। प्रतिवादी सं०- 2 ने शिकायतकर्ता सं०- 1 के वेतन की राशि भी कम कर दी फिर भी शिकायतकर्ता सं०- 1 कम्पनी के साथ काम करते रहें। प्रतिवादी कम्पनी का प्रोजेक्ट MADA, Dhanbad द्वारा स्वीकृत था और बाद में धनबाद नगर निगम को इस कार्य के लिए प्राधिकृत किया गया और चूँकि फ्लैट के निर्माण में बहुत सारी खमियाँ थी। नगर निगम ने प्रतिवादी कम्पनी के ऊपर भारी जुर्माना भी लगाया। इस बीच जमीन मालिक अजय सिंह ने नगर निगम में निर्माण को लेकर कुछ शिकायत की और नगर निगम ने अजय सिंह तथा प्रतिवादी सं०- 1 को अपने कार्यालय में बुलाया और inquiry report दिनांक- 10.03.2022 के आलोक में दिनांक- 23.03.2022 को 03:30 PM बजे उभय पक्ष नगर निगम न्यायालय में पहुँचे। बाद में नगर आयुक्त, धनबाद ने प्रतिवादी सं०- 1 के ऊपर रूपये 2,08,18,905/- (दो करोड़ आठ लाख अठारह हजार नौ सौ पाँच) मात्र दण्ड गलत निर्माण को लेकर लगाया। इस बीच शिकायतकर्ता के

पास पैसे की कमी हो गयी तो उन्होंने जीवन बीमा निगम से रूपये 5,40,000 /- (पाँच लाख चालीस हजार) मात्र का कर्ज अपने कार्यों के करने के लिए लिया। भवन निर्माण दिसम्बर, 2021 में बन्द हो गया। शिकायतकर्ता ने कुल 16 फ्लैटों की बिक्री करने में प्रतिवादी की मदद की परन्तु उन्हें न फ्लैट मिला और न ही कमीशन की राशि। बाद में शिकायतकर्ता को पता चला कि प्रतिवादी का प्रोजेक्ट धनबाद नगर निगम से स्वीकृत ही नहीं है। उन्हें यह भी पता चला कि प्रतिवादी कम्पनी ने बहुत सारें गलत निर्माण इस प्रोजेक्ट में किये है। इस तरह यह कहा गया है कि प्रतिवादियों ने शिकायतकर्ता के साथ धोखाधड़ी की है। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादियों को यह निर्देशित किया जाय कि वह शिकायतकर्ता को advance में दिये गये राशि रूपये 2,21,000 /- (दो लाख इक्कीस हजार) मात्र 15 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करें और रूपये 5,00,000 /- (पाँच लाख) मात्र मानसिक प्रताड़ना और रूपये 75,000 /- (पचहत्तर हजार) मात्र Litigation Cost के एवज में भी दें।

3. वाद ग्रहण होने के पश्चात् दोनों प्रतिवादियों के विरुद्ध नोटिस निर्गत किया गया और नोटिस के आधार पर ये प्रतिवादीगण उपस्थित हुए और दिनांक- 27.12.2023 को उनकी तरफ से जवाब दाखिल किया गया। जवाब के अनुसार शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद पोषणीय नहीं है और इसे खारिज कर देना चाहिए। इस जवाब के अनुसार प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने भू-स्वामीगण अजय कुमार सिंह, राजेन्द्र कुमार सिंह, विनोद सिंह और विजय प्रताप सिंह के साथ दिनांक- 13.12.2014 को एक डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किये और बाद में विनोद सिंह के मृत्यु के पश्चात् उनके जगह श्रीमती कांति देवी और रंजित सिंह के साथ दिनांक- 02.09.2021 को डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया जिसके तहत 70.5 डेसिमल जमीन जो हीरापुर, मौजा- धनबाद

में स्थित है, पर भवन का निर्माण किया जाना था। डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को बहुमंजलीय भवन का निर्माण करना था जिसमें 40 प्रतिशत सुपर-बिल्ट अप एरिया भू-स्वामियों को प्राप्त होना था और 60 प्रतिशत हिस्सा प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को प्राप्त होना था। इसमें यह भी वर्णित है कि निर्माण के दौरान प्रतिवादीगण फ्लैट बिक्री के एवज में अग्रिम राशि प्राप्त करेंगे और वे अपने हिस्से का फ्लैट और Commercial space खरीदारों को बेच सकेंगे। दिनांक- 28.01.2015 को भू-स्वामियों ने registered power of attorney प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पक्ष में निष्पादित किया। भू-स्वामी विनोद कुमार सिंह की मृत्यु हो गयी है और इसके पश्चात् उनके उत्तराधिकारी श्रीमती कांति देवी और श्री रंजीत कुमार सिंह तथा प्रतिवादियों के बीच नया डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ। दिनांक- 26.08.2021 को श्रीमती कांति देवी और रंजीत कुमार सिंह ने registered power of attorney प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के पक्ष में निष्पादित किया। इसके पश्चात् प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के द्वारा निर्माण कार्य किया जाने लगा और ब्लॉक- A और ब्लॉक- B में करीब-करीब पूरा कार्य कर दिया गया है और finishing work बाकी है। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को दिया जाने वाले जमीन का 25 प्रतिशत हिस्सा भू-स्वामियों द्वारा नहीं सौंपा गया क्योंकि इस हिस्से पर जो भू-स्वामीगण के किरायेदार रहते थे उन्हें नहीं हटाया गया था और इस 25 प्रतिशत भाग में जो भवन बना हुआ था वह भी जस का तस था। यह भी कहा गया है कि प्रतिवादियों ने इस प्रोजेक्ट में करीब 18 करोड़ का खर्च किया है लेकिन दिनांक- 28.03.2022 को भू-स्वामियों ने registered power of attorney को revoke कर दिया और revocation deed govindpur sub-registry ऑफिस में निष्पादित किया गया था। भू-स्वामियों और उनके रिश्तेदारों के कारण भवन निर्माण में अनावश्यक विलम्ब हुआ। प्रतिवादियों ने

भू-स्वामी को 25 प्रतिशत हिस्सा अविलम्ब उपलब्ध कराने हेतु कई एक बार आग्रह किया परन्तु वे टाल-मटोल करते रहे। यह आरोप लगाया गया है कि भू-स्वामीगण जोर जबरदस्ती से rera penalty तथा अन्य पेमेंट के मद में एक बहुत बड़ी राशि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से वसूल किये। इसके पश्चात् भू-स्वामीगण ने धनबाद नगर निगम में इस आशय का आवेदन दिया कि प्रतिवादियों द्वारा किये गये निर्माण में बहुत सारी त्रुटियाँ हैं और नगर निगम का आदेश Ranchi Regional Development Authority Tribunal, राँची में M.A. No.- 54/2023 के अंतर्गत अभी भी विचारणीय है। यह कहा गया है कि पॉवर ऑफ अट्रार्नी को जो revoke किया गया है वो पूरी तरीके से गलत है और यह revocation केवल व्यवहार न्यायालय में ही हो सकता था। लिखित जवाब में यह बात भी अंकित है कि निर्माण कार्य में जो विलम्ब हुआ है वह भू-स्वामियों के कृत के कारण हुआ है क्योंकि allotted जमीन का 25 प्रतिशत हिस्सा इन भू-स्वामियों द्वारा प्रतिवादियों को नहीं दिया गया है। लिखित जवाब के अवलोकन से प्रतीत होता है कि शिकायतकर्तागण द्वारा जो बातें flat allotment के संबंध में शिकायतपत्र में की गयी है उसका कोई भी माकूल जवाब प्रतिवादी द्वारा दाखिल लिखित जवाब में नहीं है। सारी बातें जो लिखित जवाब में अंकित है वह भू-स्वामियों के विरुद्ध है और यह कहा गया है कि उन्हीं की गलती के कारण प्रोजेक्ट के निर्माण में विलम्ब हुआ है। अतः यह आग्रह किया गया है कि शिकायतकर्ता द्वारा लाया गया वाद 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- 27.11.2024 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 जिसमें 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 ले 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 रूपये 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 उस पर उपस्थित सभी दस्तावेजों का अवलोकन किया। शिकायतकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि शिकायतकर्ताओं ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के प्रोजेक्ट जिसका नाम DND Heights है, के आठवें तल्ले पर फ्लैट नं०- B/802 बुक किया था। उनका यह भी कथन है कि चूँकि शिकायतकर्ता सं०- 1 प्रतिवादियों के कम्पनी

में Marketing Head के रूप में कार्य करते थे। अतः उन्हें फ्लैट के कीमत रूपये 38,74,101/- (अड़तीस लाख चौहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र की जगह केवल रूपये 15,01,000/- (पंद्रह लाख एक हजार) मात्र देना था। Marketing Head के रूप में शिकायतकर्ता सं०- 1 ने प्रतिवादी कम्पनी के 16 फ्लैट की बिक्री करायी और कमीशन के रूप में उन्हें फ्लैट की शेष राशि माफ कर दी गयी थी। शिकायतकर्ता सं०- 1 को 9.5 करोड़ से लेके 11.5 करोड़ के फ्लैट की बिक्री करने का टारगेट दिया गया था जो उन्होंने पूरा किया। Memorandum of Understanding दिनांक- 24.08.2020 के Clause- 9 में यह स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता सं०- 2 श्रीमती रीना सिंह जो शिकायतकर्ता सं०- 1 की पत्नी है को कार पार्किंग GST मिलाकर रूपये 15,01,000/- (पंद्रह लाख एक हजार) मात्र की राशि में फ्लैट दिया जायेगा जिसकी कीमत रूपये 38,74,101/- (अड़तीस लाख चौहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि यह फ्लैट उन्हें अभी तक नहीं सौंपा गया है और जैसा कि प्रतिवादियों द्वारा वादा किया गया था कि फ्लैट में कुछ modifications करवाये जायेंगे वह भी नहीं किया गया है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि प्रतिवादियों ने पारित नक्शे का भी विचलन किया है और धनबाद नगर निगम ने प्रतिवादियों के इस कुकृत के कारण निर्माण कार्य पर रोक लगा दिया है और इनके ऊपर आर्थिक दण्ड भी लगाया गया। इस दौरान भू-स्वामियों ने प्रतिवादियों को दिये गये पावर ऑफ अट्रार्नी को भी रद्द कर दिया। अतः यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को निर्देशित किया जाय कि वह इनके द्वारा प्रतिवादियों को दिये गये रूपये 2,01,000/- (दो लाख एक हजार) मात्र की राशि 15 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करें और रूपये 5,00,000/- (पाँच लाख) मात्र उन्हें मानसिक प्रताड़ना हेतु प्रदान

Autho.

करें और रूपये 75,000/- (पचहत्तर हजार) मात्र Litigation Cost के रूप में भी दें।

7. प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के अधिवक्ता का कथन है कि निश्चित रूप से प्रतिवादियों को शिकायतकर्ताओं को एक फ्लैट मुहैया कराना था परन्तु निर्माण कार्य पूरा नहीं हो सका है और इसका कारण भू-स्वामियों द्वारा प्रतिवादियों को परेशान करना और उनसे मोटी राशि ले लेना है। प्रोजेक्ट का 90 प्रतिशत कार्य पूरा हो चुका है और चूँकि भू-स्वामियों ने धनबाद नगर निगम में प्रतिवादियों की शिकायत की इस कारण निर्माण कार्य पर धनबाद नगर ने रोक लगा दिया और प्रतिवादियों के ऊपर आर्थिक दण्ड भी लगाया। भू-स्वामियों ने प्रतिवादी के पक्ष में किया गया पावर ऑफ अट्रार्नी भी रद्द कर दिया है। भू-स्वामियों ने प्रतिवादी से Rera delay payment के नाम पर बहुत बड़ी राशि ले ली है। उन्होंने रूपये 1,54,00,000/- (एक करोड़ चौवन लाख) मात्र की राशि Rera delay payment के नाम पर और Security Deposit के नाम पर प्राप्त प्रतिवादियों से लिया है। अतः यह आग्रह किया गया है कि भू-स्वामियों को निर्देशित किया जाय कि वह रूपये 1,54,00,000/- (एक करोड़ चौवन लाख) मात्र की राशि 18 प्रतिशत ब्याज के साथ प्रतिवादियों 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 है क्योंकि इन लोगों 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 आकर 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।

an Auth.

9. पुनः अभिलेख क अवलोकन किया। सभी पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत तर्कों की विवेचना की। अभिलेख पर उपस्थित साक्ष्य तथा प्रतिवादी सं०- 1 और 2 द्वारा दाखिल जवाब के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि प्रतिवादियों द्वारा DND Height नामक एक प्रोजेक्ट का निर्माण हीरापुर, धनबाद में किया जा रहा था। शिकायतकर्ता सं०- 1 संजीव कुमार सिंह प्रतिवादियों के कम्पनी में Marketing Head के रूप में दिनांक- 11.02.2019 को योगदान दिये थे और दिनांक- 24.08.2020 को इनके तथा प्रतिवादियों के बीच एक Memorandum of Understanding निष्पादित हुआ जिसके तहत उन्हें 9.5 से लेकर 11.5 करोड़ रुपये सेल टारगेट दिया गया और इस एवज में उन्हें रुपये 38,74,101/- (अड़तीस लाख चौहत्तर हजार एक सौ एक) मात्र का फ्लैट रुपये 15,01,000/- (पंद्रह लाख एक हजार) मात्र में देने का वादा किया। शिकायतकर्ता सं०- 1 संजीव कुमार सिंह ने कुल 16 फ्लैटों की बिक्री हेतु एग्रीमेंट फोर सेल Execute करवाया और इससे कम्पनी को बहुत मोटी रकम हासिल हुई। प्रतिवादी सं०- 1 और 2 के अनुसार इस भवन का निर्माण करने

में उन्होंने 18 करोड़ की राशि खर्च की है और प्रोजेक्ट पूर्ण होने में सिर्फ 10 प्रतिशत कार्य बाकी 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 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 है 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 हजार 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 रूपये 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 रूपये 40,00,000/- (चालीस लाख) मात्र भी प्राप्त किया है जबकि old structure removal के एवज में रूपये 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 उच्च न्यायालय ने इतना अवश्य

कहा है कि अगर आवेदक (प्रतिवादी सं०- 1 और 2) रुपये 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 और 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 होता है कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 ने निश्चित रूप से स्वीकृत किये गये नक्शे के विपरीत बहुत सारे deviations DND Heights में किया जिसके कारण धनबाद नगर निगम ने निर्माण कार्य पर रोक लगायी और प्रतिवादियों को आर्थिक रूप से दण्डित भी किया। निश्चित रूप से यह मामला उच्च न्यायालय तक पहुँचा और माननीय उच्च न्यायालय ने यह अंतरिम आदेश जारी किया कि अगर रुपये 75,00,000/- (पचहत्तर लाख) मात्र दण्ड की राशि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 जमा करते हैं तो उन्हें निर्माण कार्य पुनः प्रारम्भ करने की छूट दी जा सकती है। इस आलोक में नगर निगम ने नक्शा की वैधता एक वर्ष के लिए बढ़ा भी दिया है। भू-स्वामियों द्वारा डेवलपमेंट एग्रीमेंट के तहत वर्णित पूरी भूमि प्रतिवादियों को एकसाथ नहीं दिये जाने के कारण भी निर्माण कार्य में विलम्ब हुआ। Delay penalty (Rera) के नाम पर भू-स्वामियों ने प्रतिवादी सं०- 1 और 2 से रुपये 1,50,00,000/- (एक करोड़ पचास लाख) मात्र की राशि प्राप्त की है। यह राशि निर्माण कार्य में लगाया जा सकता था और यह राशि निश्चित रूप से जबरन ली गयी है। RERA delay penalty के नाम पर जो राशि ली गयी है उस राशि को भू-स्वामियों ने रेरा के किसी फंड में जमा नहीं किया है बल्कि उन्होंने अपने पास इसे रखा है। यह राशि बिना रेरा के अनुमति

के उनके द्वारा प्राप्त की गयी है। निश्चित रूप से वे इस राशि को अपने पास नहीं रख सकते हैं। अतः उन्हें आदेश दिया जाता है कि इस राशि को 8 प्रतिशत ब्याज के साथ वे प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को वापस करे। प्रस्तुत वाद में शिकायतकर्ताओं ने केवल एक छोटी सी माँग रखी है कि उन्हें रुपये 2,01,000/- (दो लाख एक हजार) मात्र की राशि वापस की जाय जो उन्होंने प्रतिवादियों को advance के रूप में दिया है। निश्चित रूप से मामलें को उलझाया जाना उचित नहीं होगा बल्कि यह सही होगा कि प्रतिवादी सं०- 1 और 2 को यह आदेश दिया जाय कि वह यह राशि अर्थात् रुपये 2,01,000/- (दो लाख एक हजार) मात्र की राशि स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के Highest MCLR रेट से 2 प्रतिशत ज्यादा के साथ शिकायतकर्ताओं को इस न्याय निर्णय के 03 माह के अन्दर वापस करें और रुपये 20,000/- (बीस हजार) मात्र की राशि Litigation Cost के रूप में दें। वापस की गयी राशि का आधा भाग भू-स्वामीगण वहन करेंगे क्योंकि उनके कृत्यों के कारण ही शिकायतकर्ताओं को उनका फ्लैट प्राप्त नहीं हुआ है। प्रतिवादियों को आदेश दिया जाता है कि वे रुपये 1,00,000/- (एक लाख) मात्र की राशि मुआवज़े के तौर पर शिकायतकर्ताओं को इस न्याय निर्णय के 03 माह के अन्दर प्रदान करें।