



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2026-03647

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री देवाशीष थातोई, पिता—श्री कमला कांता थातोई,
पता—प्लॉट नंबर—30, फेस—01, निर्वाणा गार्डन,
लोहराभाठा, नरदहा, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदक

विरुद्ध

मेसर्स जे.एस.आर. बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स,
द्वारा—श्री विजय कुमार,
पता—बंगला नंबर—30, प्लेटिनम,
अशोकारत्न, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री सिद्धार्थ तिवारी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“निर्वाणा गार्डन फेस—1”, नरदहा, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA270618000347

आदेश

(दिनांक—15 / 10 / 2026)

आवेदक श्री देवाशीष थातोई, पिता—श्री कमला कांता थातोई, पता—प्लॉट नंबर—30, फेस—01, निर्वाणा गार्डन, लोहराभाठा, नरदहा, जिला—रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के तहत अनावेदक के विरुद्ध सेवाओं में कमी, वादा की गई सुविधाओं की उपलब्धता और रायपुर के नरदहा, लाहराभाठा स्थित “निर्वाणा गार्डन” नामक परियोजना में आवेदक के आवासीय परिसर में पानी की आपूर्ति को अवैध रूप से बंद करने के लिये यह शिकायत प्रस्तुत की जा रही है। अनावेदक द्वारा विकसित निर्वाणा गार्डन परियोजना के फेस—01 में स्थित प्लॉट क्रमांक—30 खरीदा और

उसके बाद उक्त प्लॉट पर एक आवासीय मकान का निर्माण किया गया और अपने परिवार के सदस्यों के साथ उसमें निवास कर रहा है। दिनांक 06.05.2026 को सुबह लगभग 8:10 बजे अनावेदक द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना मांग नोटिस या सूचना जारी किये आवेदक के घर की पानी की आपूर्ति अवैध रूप से और मनमाने ढंग से बंद कर दी गई। अनावेदक का कृत्य पूरी तरह से मनमाना, अवैध, दंडात्मक और कानून के विपरीत है। जल आपूर्ति बुनियादी मानवीय जीवन के लिये आवश्यक एक अनिवार्य सेवा है और उचित प्रक्रिया के बिना इसे रोकना आवेदक और उसके परिवार के सदस्यों, जिनमें घर में रहने वाले बच्चे भी शामिल हैं, को विशेष रूप से मौजूदा भीषण गर्मी के दौरान अत्यधिक कठिनाई, मानसिक उत्पीड़न और पीड़ा का कारण बना हुआ है।

आवेदक सहित कॉलोनी के निवासियों द्वारा पहले भी अनावेदक के समक्ष विभिन्न लंबित विकास कार्यों और परियोजना में कमियों के संबंध में लिखित अभ्यावेदन प्रस्तुत किये गये थे। हाँलाकि अनावेदक द्वारा वैध आवेदक का समाधान करने में विफल रहा और इसके बजाय पानी की आपूर्ति रोककर उत्पीड़न और धमकी का सहारा लिया गया। परियोजना की बिक्री और विपणन के समय अनावेदक द्वारा आवेदक को यह आश्वासन दिया गया था कि कॉलोनी में कई सुविधाएँ और अवसंरचनात्मक विकास प्रदान किये जाएंगे, जिनमें निम्नलिखित शामिल है :- सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, कचरा उपचार प्रणाली, फूलों की बगीचा, जल निकास, दीवार परिसर एवं स्ट्रीट लाईट।

उपर्युक्त आश्वासन और उस प्रलोभन का हिस्सा थे, जिसके आधार पर आवेदक द्वारा परियोजना में भूखण्ड खरीदा था। हाँलाकि आज तक अनावेदक उपर्युक्त वादे के अनुसार सुविधाएँ और साधन उपलब्ध कराने में विफल रहा है। आवेदक को यह बताया गया है कि उपर्युक्त सुविधाएँ और विकास कार्य ब्रोशर में भी दर्शाये गये थे और वेबसाइट पर भी प्रदर्शित हैं। इसके बावजूद अनावेदक वादा किये गये बुनियादी ढांचे और सार्वजनिक सुविधाओं को पूरा करने या प्रदान करने में विफल रहा है।

आवेदक द्वारा अनावेदक से बार-बार अनुरोध किया गया था कि चूँकि यह एक कोने का भूखंड है, इसलिये भूखण्ड के उत्तरी भाग पर चारदीवार का निर्माण किया जाए। अनावेदक द्वारा पहले आश्वासन दिया गया था कि पार्श्व चारदीवारी को समतल करने के बाद अतिरिक्त स्थान उपलब्ध कराया जाएगा। हाँलाकि बार-बार अनुरोध और शिकायतों के बावजूद अनावेदक द्वारा समस्या का समाधान नहीं किया गया और न ही आवश्यक निर्माण कार्य प्रारंभ किया गया। आवेदक को प्लॉट क्रमांक-30 का कब्जा सौंपने में अनावेदक की ओर से अत्यधिक, अनुचित और घोर विलंब हुआ। आवेदक द्वारा अपने सभी दायित्वों को पूरा करने

और समय पर भुगतान करने के बावजूद, अनावेदक निर्धारित समय के भीतर कब्जा सौंपने में विफल रहा है और उसने लापरवाही बरती। आवेदक के लंबे निरंतर और बार-बार अनुरोधों, अनुवर्ती कार्रवाई और अभ्यावेदनों के बाद ही अंततः जनवरी, 2021 में कब्जा सौंपा गया, वह भी दोषपूर्ण और अपूर्ण अवस्था अनावेदक द्वारा स्वयं आवेदक को भेजे गये एक ईमेल के माध्यम से उक्त विलंब और कब्जा सौंपने में हुई खामियों को स्वीकार किया गया था। अनावेदक द्वारा यह स्वीकारोक्ति उसकी चूक की स्पष्ट, असंदिग्ध और बाध्यकारी स्वीकृति है और अधिनियम के तहत अनावेदक द्वारा अपने संविदात्मक और वैधानिक दायित्वों के उल्लंघन का निर्मायक प्रमाण है। आवेदक सुनवाई के समय उक्त ईमेल का उल्लेख करने और उस पर भरोसा करने की अनुमति चाहता है।

अनावेदक के कृत्य और चूक स्पष्ट रूप से अनुचित व्यापार व्यवहार, सेवा में कमी, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत अनावेदक के दायित्वों का उल्लंघन और आवेदक का जानबूझकर उत्पीड़न है। वाद का कारण सबसे पहले उस तारीख को उत्पन्न हुआ जब अनावेदक वादा की गई सुविधाएँ प्रदान करने में विफल रहा और दिनांक 06.05.2026 को उत्पन्न हुआ, जब अनावेदक द्वारा आवेदक के निवास पर पानी की आपूर्ति अवैध रूप से बंद कर दी गई और यह आज तक जारी है। अनावेदक, आवेदक को भरण-पोषण का कार्यभार सौंपने के लिये कहता है, जबकि उसने अपने दायित्वों को पूरा नहीं किया गया है, न तो उसे पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने की कोई सूचना दी गई है और न ही आज तक सदस्यों की कोई सूची साझा की गई है। अतः आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। वह आवेदक के निवास पर पानी की आपूर्ति तत्काल बहार करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अनावेदक द्वारा किये गये अभ्यावेदनों और अनुमोदित परियोजना योजनाओं के अनुसार परियोजना में वादा किये गये बुनियादी ढांचे, सुविधाओं और सामान्य सुविधाओं को पूरा करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये, वह आवेदक को भूखण्ड क्रमांक-30 का कब्जा सौंपने में हुई अत्यधिक और अनुचित विलंब के लिये पर्याप्त ब्याज का भुगतान भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-18 के प्रावधानों के अनुसार करें, जो जनवरी, 2021 में ही सौंपा गया था और जिसकी गणना बार-बार अनुरोध करने बाद और दोषपूर्ण स्थिति में कब्जे की तारीख से की जाए, जैसा कि अनावेदक द्वारा स्वयं ईमेल के माध्यम से स्वीकार किया गया है। आवेदक के भूखण्ड के उत्तरी भाग पर सीमा दीवार का निर्माण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये, आवेदक और उसके परिवार के सदस्यों को हुई मानसिक उत्पीड़न, असुविधा और पीड़ा के लिये मुआवजा प्रदान किया जाये। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन के लिये

अनावेदक पर जुर्माना लगाया जाये। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष प्रदान करने की मांग की गई है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(1) में वर्णित कथन कि आवेदक के द्वारा धारा-31 छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के तहत विरुद्ध पक्षकार के विरुद्ध इस आधार पर कि विरुद्ध अनावेदक के आधारहीन एवं झूठे तथ्यों के आधार पर निर्वाणा गाँउन आवासीय प्रोजेक्ट के द्वारा सेवा में कमी की गई है एवं कथित करार के अनुसार सुविधा प्रदान नहीं की गई है। वर्णित कथन पूर्णतः झूठा एवं असत्य है तथा अनावेदक के द्वारा पानी सप्लाई के संबंध में कथन है कि माननीय न्यायालय के आदेशानुसार अविलंब सभी आबंटितियों को समान रूप से पानी की सुविधा प्रदान कर दी गई है, जो अनवरत जारी है। माननीय छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा विरुद्ध अनावेदक के निर्वाणा गार्डन आवासीय प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। इस प्रकार से यह स्पष्ट है कि अनावेदक के द्वारा आवेदक को दी जाने वाली सेवा में किसी प्रकार की कोई कमी या निम्नता नहीं दी गई है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(2) में वर्णित कथन झूठा, भ्रामक और बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है। वास्तविकता यह है कि आवेदक कथित आवासीय प्रोजेक्ट में सपरिवार निवासरत है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(3) में वर्णित समस्त कथन पूर्ण रूप से झूठा व बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(4) में वर्णित कथन के संबंध में यह जवाब है कि अनावेदक द्वारा आवेदक को पानी की सप्लाई की जा रही थी। चूँकि आवेदक के द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन व पंजीयन दिनांक से आज दिनांक तक मेंटेनेंस राशि का भुगतान अनावेदक को नहीं किया गया है, इसलिये आवेदक को दिन में 02 बार पानी सप्लाई किया जा रहा था एवं उसे प्राधिकरण के निर्देशानुसार दिनांक 04.05.2026 से अनवरत समान रूप से पानी की सप्लाई की जा रही है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(5) में वर्णित समस्त कथन पूर्ण रूप से झूठा व बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है। वास्तविकता यह

है कि वर्तमान परिस्थिति में संपूर्ण निर्माण कार्य संपादित की जा चुकी है तथा इस संबंध में प्राधिकरण के द्वारा अनावेदक को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(6) में वर्णित समस्त कथन पूर्ण रूप से झूठा व बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(7) में वर्णित समस्त कथन पूर्णत रूप से झूठा व बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(8) में वर्णित समस्त कथन पूर्णत रूप से झूठा व बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है।

शिकायत की कंडिका-4 की उपकंडिका-(9) से (13) तक वर्णित समस्त कथन पूर्ण रूप से झूठा व बनावटी होने से स्पष्ट रूप से अस्वीकार है। वास्तविकता यह है कि वर्तमान परिस्थिति में संपूर्ण निर्माण कार्य संपादित की जा चुकी है तथा इस संबंध में प्राधिकरण के द्वारा अनावेदक को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

शिकायत की प्रार्थना कंडिका में आवेदक के द्वारा अनावेदक के विरुद्ध प्राधिकरण से चाही गई किसी भी प्रकार की सहायता एवं अनुतोष को वह प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं है।

अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदक मौजा नरदहा में स्थित परिवर्तित भूमि खसरा 1808/1-2-3 शामिल रकबा-3.83 हेक्टेयर पर निर्वाणा गार्डन नामक परिसर जो नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, रायपुर (छ.ग.) से आवासीय प्रयोजन हेतु स्वीकृत भू-अभिन्यास के अंतर्गत भूखण्ड क्रमांक-30, खसरा क्रमांक-1808/2 का भाग, रकबा-1277.9 वर्गफुट को कुल रूपये 12,14,005/- में पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 03.12.2018 के माध्यम क्रय किये गये थे। आवेदक एवं उसकी धर्मपत्नी श्रीमती बसंती लता थातोई द्वारा अपने संयुक्त नाम से विरुद्ध अनावेदक से उनके स्वामित्व व आधिपत्य की उपरोक्त वर्णित परिवर्तित भूखण्ड को क्रय करने के एवज में विक्रय प्रतिफल की राशि में से आंशिक प्रति की रकम की अदायगी हेतु आवेदक द्वारा अपने आई.सी.आई.सी.आई बैंक, शाखा-जमशेदपुर, में स्थित खाता क्रमांक-008901515432 के तीन चेक क्रमशः चेक क्रमांक-568142, दिनांक 06.06.2026 राशि रूपये 1,01,335/-, चेक क्रमांक-568143 दिनांक 05.06.2026 को रूपये 1,01,335/- एवं चेक क्रमांक-568144 दिनांक 12.06.2026 को रूपये 1,01,335/- का अपने हस्ताक्षर से जारी कर अनावेदक को भुगतान हेतु प्रदान किया गया था। उपरोक्त तीनों चेकों को आवेदक के द्वारा विक्रय विलेख दिनांक 03.12.2018 के निष्पादन व पंजीयन के

लगभग एक माह पूर्व दिनांक 29.11.2018 को प्रदान किया गया था, परन्तु उक्त तीनों चेकों में किसी दिनांक का उल्लेख आवेदक द्वारा यह कहकर नहीं किया गया था कि अनावेदक, आवेदक से संपर्क करने के पश्चात् उक्त तीनों चेक के दिनांक का उल्लेख कर भुगतान हेतु प्रस्तुत करें।

आवेदक के अनुसार अनावेदक द्वारा आवेदक से संपर्क कर उसके द्वारा भुगतान हेतु प्रदाय उपरोक्त तीनों चेक का भुगतान प्राप्त करने हेतु अनावेदक द्वारा उपरोक्त तीनों चेक को अपने आई.सी.आई.सी.आई. बैंक शाखा-वही.आई.पी. एस्टेट, थाना-खम्हारडीह, जिला-रायपुर स्थित बैंक खाता में प्रस्तुत किया गया, परन्तु आवेदक द्वारा अपने बैंक खाते में पर्याप्त रकम की व्यवस्था नहीं किये जाने के कारण उपरोक्त तीनों चेक को आवेदक के बैंक द्वारा "Funds Insufficient" की टीप के साथ अनादरित कर चेक अनादरण में दिनांक 12.06.2026 के माध्यम से अनावेदक को वापस कर दिया गया। इस प्रकार अनावेदक को आवेदक एवं उसकी धर्मपत्नी से विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि का भुगतान प्राप्त नहीं हुआ। इस कारण अनावेदक द्वारा श्रीमान तहसीलदार, मंदिर हसौद, जिला-रायपुर (छ.ग.) के द्वारा आवेदक एवं उसकी पत्नी के पक्ष में उक्त भूमि से संबंधित मैनुअल नामांतरण आदेश क्रमांक-18, मैनुअल खाता क्रमांक-966 श्रीमती बसंती लता थातोई व अन्य विरुद्ध अशोक कुमार शर्मा मुख्त्यार आम-जे.एस.आर बिल्डर एवं डेव्हलपर्स द्वारा अधिकृत भागीदार श्री विजय कुमार में पारित आदेश दिनांक 31.12.2018 को अपास्त किये जाने हेतु श्रीमान अनुविभागीय अधिकारी, आरंग, जिला-रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में लंबित है।

आवेदक एवं उसकी धर्मपत्नी के द्वारा अनावेदक को निर्वाणा गार्डन आवासीय प्रोजेक्ट के मेंटनेंस की राशि का भुगतान नहीं किये जाने के फलस्वरूप उनके विरुद्ध प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा आवेदक के द्वारा प्रस्तुत आवेदन को सव्यय निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
 1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** भू-संपदा प्रोजेक्ट "निर्वाणा गार्डन फेस-1" प्राधिकरण में रेरा रजिस्ट्रेशन

नंबर-PCGRERA270618000347 से पंजीकृत एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदक उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में “निर्वाणा गार्डन फेस-01” में प्लॉट नंबर-30 क्रय कर मकान बनाते हुए आबंटिती है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध दिए गए वचन के अनुरूप सुविधा उपलब्ध नहीं कराने के संबंध में परिवाद प्रस्तुत किया गया है। जिसका प्रतिवाद अनावेदक द्वारा किया गया है, अतः प्रकरण में प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि विधिवत् प्रोजेक्ट का हस्तांतरण रहवासियों की सहकारी समिती को नहीं हुआ है, अतः दिए गए वचन के अनुरूप सुविधा प्राप्त होने न होने के संदर्भ में विचारण आवश्यक है, अस्तु प्रस्तुत आवेदन कालसीमा के भीतर है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदक द्वारा दिनांक 18.05.2026 को अंतरिम आदेश पारित किए जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया कि आवेदक के जल-आपूर्ति प्रणाली को अनावेदक द्वारा विच्छेदित कर दिया गया है, अतः जल आपूर्ति की सुविधा यथावत् की जाए, जिसके परिपेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.05.2026 को अंतरिम आदेश पारित कर अन्य रहवासियों की भांति जलआपूर्ति सुनिश्चित करने का आदेश जारी किया गया है, जिसका पालन अनावेदक द्वारा किया गया है।

आवेदक द्वारा कब्जा सौंपने में विलंब को लेकर प्राधिकरण से याचना की गई है कि अधिनियम की धारा-18 के प्रावधानों के अनुसार निर्दिष्ट ब्याज दिया जाए। आवेदक के भूखंड के उत्तरी भाग पर बाउंड्रीवॉल का निर्माण एवं क्षतिपूर्ति प्रदान किया जाए। अनावेदक द्वारा प्रतिवाद किया गया है कि आवेदक द्वारा मेंटनेंस राशि प्रदान नहीं की जा रही थी, इसलिए जल आपूर्ति निरुद्ध की गई थी, जिसे बहाल किया जा चुका है, वस्तुतः आवेदक द्वारा 1,01,335/- रुपये के तीन चेक अनावेदक को भुगतान किया गया था, जिसका भुगतान नहीं हुआ है एवं बैंक द्वारा अनादरण मेमो के द्वारा अनावेदक को चेक वापिस किया गया है।

चूँकि विचाराधीन प्रोजेक्ट आवासीय भूखंड का प्रोजेक्ट है, जिसमें भूखंड का विक्रय विलेख दिनांक 03.12.2018 को उभय पक्ष के मध्य निष्पादित हुआ है, चूँकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र पंजीकृत किया गया है, अतः संव्यवहार की राशि के लेनदेन प्राधिकरण के विचारण की विषयवस्तु नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर द्वारा प्रतिवेदन दिया गया कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट नहीं बनाया गया है, बाउंड्रीवॉल बनाया जा चुका है, फ्लॉवर गार्डन विद्यमान है। सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा कहा गया कि रहवासियों द्वारा एस.टी.पी. के जगह मंदिर बना दो, जिसके कारण अनावेदक द्वारा एस.टी.पी.

की जगह मंदिर बना दिया गया, इसके लिए अनावेदक पुनरीक्षित अभिन्यास स्वीकृत कराया गया। जिसमें एस.टी.पी. का प्रावधान नहीं है। यह एक विचित्र स्थिति है। आवेदक द्वारा जब भूखंड खरीदा गया था, उस समय एस.टी.पी. का प्रावधान था, कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 17.08.2021 को प्राप्त करने के उपरान्त अनावेदक द्वारा अभिन्यास को पुनरीक्षित करवाते हुए एस.टी.पी. का प्रावधान हटा दिया गया। जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति प्रदान कर दी गई। किंतु यह कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने के बाद प्रस्तुत किया गया। अतः आवेदक अधिनियम की धारा-14(1) के अधीन क्षतिपूर्ति प्राप्त करने की पात्रता रखता है, इस संबंध में अधिनियम की धारा-71 के तहत आवेदक न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। शेष वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना युक्तियुक्त नहीं है। आवेदक द्वारा वर्ष 2018 में विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। आवेदक एवं अनावेदक के मध्य ऐसा कोई अनुबंध नहीं है, जिसमें भौतिक आधिपत्य प्रदान किये जाने की समयसीमा निश्चित की गई है। अतः इस संबंध में वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना उचित नहीं है।

8. अस्तु समग्र विचारण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
- आवेदक को प्राधिकरण के स्तर से कोई अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है, अतः आवेदन निरस्त किया जाता है। आवेदक द्वारा पृथक से क्षतिपूर्ति हेतु अधिनियम की धारा-71 के अधीन न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष पृथक से परिवाद प्रस्तुत किया जा सकता है।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष