छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2025-02711

– समक्ष –
श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्री राजीव मंत्री, पिता–श्री रवि मंत्री,
निवासी– मधुरम क्रमांक–डी–09, प्रियदर्शनी नगर,
सेक्टर–06, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

(1) मेसर्स अविनाश डेव्हलपर्स प्रा.लि.,
द्वारा–डायरेक्टर श्री आनंद सिंघानिया,
पता–अविनाश हाउस, मारूति बिजनेस पार्क,
जी.ई. रोड, जिला–रायपुर (छ.ग.)
(2) अविनाश प्राईड रेसीडेन्सियल को–ऑपरेटिव्ह सोसायटी
लिमिटेड, द्वारा–अध्यक्ष श्रीमती प्रियंका श्रीवास्तव,
पता–अविनाश प्राईड के सामने, अय्यपा मंदिर,
रिंग रोड क्रं.–02, हीरापुर, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **अनावेदकगण**

उपस्थिति :–

(1) श्री आदित्य श्रीवास्तव, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री पी. आर.साहू, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक क्रमांक–02।

(प्रोजेक्ट–''अविनाश प्राईड एक्सटेंशन'', पता–हीरापुर, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA19122001563

आदेश

(दिनाँक–23/04/2025)

आवेदक श्री राजीव मंत्री, पिता–श्री रवि मंत्री, पता–मधुरम क्रमांक–डी–09, प्रियदर्शनी नगर, सेक्टर–06, 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–ङ (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है।

आवेदक का कथन है कि आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा जारी ''अविनाश प्राईड एक्सटेंशन'' की ब्रोशर ले–आउट नक्शा तथा अन्य प्रस्तावित विशिष्टियों पर भरोसा करके अनावेदक क्रमांक–01 से उक्त प्रोजेक्ट में उल्लेखित

वचनों एवं दायित्वों के अनुपालन का विधिक प्रत्याशा के अंतर्गत एक भूखण्ड क्रय किया गया है। ''अविनाश प्राईड एक्सटेंशन'' का रेरा पजीयन नंबर–PCGRERA191222001563 के साथ पंजीकृत है और अनावेदक क्रमांक–01 के ब्रोशर के अनुसार दिनाँक 19.12.2022 को विधिवत् पंजीकृत है। अनुमोदित ले–आउट के अनुसार ''अविनाश प्राईड एक्सटेंशन'' का प्रवेश द्वार तथा पहुँच सड़क अनावेदक क्रमांक–02 के परिसर के भीतर और इसके विहित गेट से होकर दिया गया है। परिणामस्वरूप क्रय किये गये भूखण्ड में पहुँचने के लिये आवेदक को अनावेदक क्रमांक–02 के कैंपस से होकर जाने की आवश्यकता थी। यह तथ्य ब्रोशर में स्पष्ट रूप से उल्लेखित था, जिससे आवेदक के लिये विधिसंगत प्रत्याशा उत्पन्न हुई थी कि भूखण्ड में पहुँचने के संबंध में कोई विवाद अथवा बाधा नहीं थी। अच्छी अवस्थित, अनुकूल वातावरण तथा छ.ग. में अविनाश ग्रुप की स्थापित प्रतिष्ठा पर भरोसा करके आवेदक रिंग रोड नं.–02, हीरापुर रोड, रायपुर में स्थित ''अविनाश प्राईड एक्सटेंशन'' में भूखण्ड क्रमांक–04 क्रय करने के लिये अनुबंध किया गया है। आवेदक द्वारा प्रतिफल राशि रूपये 12,20,000/–, स्टाम्प शुल्क रूपये 80,600/–, पंजीयन शुल्क 48,000/– रूपये तथा सेवा शुल्क 1920/– रूपये कुल 13,51,320/–विधिवत् अनावेदक क्रमांक–01 को भुगतान कर दिया गया है एवं दिनाँक 10.06.2024 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। इस प्रकार अनुबंध के अंतर्गत सभी वित्तीय दायित्वों का पूरी तरह निर्वहन कर दिया गया है। परिणामस्वरूप आवेदक के पास शांतिपूर्ण आधिपत्य एवं उक्त संपत्ति में बिना बाधा के पहुँचने का विधिक अधिकार निहित है। दिनाँक 12.12.2024 को आवेदक द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के निरीक्षण किया गया, तो कैंपस को जाने वाला प्रवेश द्वार गैर–कानूनी रूप से बंद था। आवेदक अपने विधिपूर्ण अधिकारों का उपयोग करते हुये अनावेदक क्रमांक–02 के पास गया, जो अविनाश प्राईड के प्रबंधन का पद धारण किये गये हैं। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा गेट को खोलने से प्रबलतापूर्वक अस्वीकार कर दिया गया और परिसर से अशिष्ट एवं असभ्य रीति से आवेदक को बलपूर्वक बाहर कर दिया गया। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अशिष्टतापूर्वक घोषित किया गया कि वह न तो गेट को खोलेंगे, न ही मुख्य प्रवेश द्वार से होकर पहुँचने के लिये आवेदक को अनुमति ही देंगे, इस प्रकार जान–बूझकर आवेदक के अपने संपत्ति में विधिपूर्ण प्रवेश करने में बाधा डाल रहे हैं एवं सुखाधिकारों का उल्लंघन कर रहा है। आवेदक द्वारा हल की मांग करते हुये तथा सामान्य क्षेत्रों में पहुँच तथा अपने सुखाधिकारों को बहाल करने की माँग करते हुये तत्काल अनावेदक क्रमांक–01 के पास गया था, रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(3) के अंतर्गत अनावेदक क्रमांक–01 आधिपत्य देने तथा संपत्ति में बिना बाधा के पहुँच सुनिश्चित करने के लिये सांविधिक रूप से आबद्ध है। सतत् संसूचनाओं के बाद भी अनावेदक क्रमांक–02 के कर्मचारीगण जो पूर्व में आवेदक के संपर्क में थे, समस्या को अनसुलझा छोड़ते हुये सभी प्रभार के संपर्क को बंद

कर दिये गये। निष्क्रिय एवं सहयोग के अभाव से निराश होकर आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 के पंजीकृत कार्यालय गया था। उक्त कार्यालय के वरिष्ठ कार्यकारी तथा कार्मिक आवेदक से बातचीत करने से जान–बूझकर नजरअंदाज कर दिया गया। इस समस्या को हल करने के लिये आवेदक द्वारा कई बार जाने तथा लगातार प्रयत्नों के बावजूद संबद्ध अधिकारीगण या तो अनुपस्थित थे या जान–बूझकर नहीं थे। आवेदक को अवांछित लापरवाही के अधीन कई अवसरों में घंटों तक प्रतीक्षा करने के लिये छोड़ दिया गया। ऐसे व्यवहार से उत्तरदायित्व से भागने का तथा आवेदक के उनके विधिपूर्ण उपधारों से इंकार करने का सुनियोजित प्रयत्न परिलक्षित होता है। अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 का कार्य गैर–कानूनी, विद्वेषपूर्ण, विभेदकारी है और जान–बूझकर मिथ्या निरूपण अपराधिक न्यास भंग एवं कपट की श्रेणी में आता है। अनावेदक क्रमांक–02 विशेष रूप से या तो विधिक या संविदा के अंतर्गत आवेदक को अपनी संपत्ति में पहुँचने से रोकने का कोई प्राधिकार नहीं रखता है। उनके कृत्य से आपराधिक अभिवास गठित होता है और आवेदक को तंग करने, छल करने तथा धोखा देने के आशय से करते हुये उद्दापनकर्ता प्रकृति के समान व्यवहार है। अनावेदकगण सामान्य आशय के साथ सामांजस्य में कार्य करते हुये आवेदक को उसके विधिक अधिकारों से वंचित करने के लिये कार्य किया गया है। अनावेदकगण द्वारा विश्वास, निष्पक्षता एवं साम्या के सिद्धांतों का उल्लंघन किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। आवेदक के सुखाधिकारों को बहाल करते हुये ले–आउट तथा अनुबंध के अनुसार भूखण्ड क्रमांक–04 में बाधा रहित पहुँच को सुनिश्चित करने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित करने तथा रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–19(3) के अंतर्गत सांविधिक दायित्व को पूरा करते हुये शांतिपूर्ण आधिपत्य प्रदान करने तथा आवेदक को अपनी संपत्ति में बिना बाधा या रूकावट के पहुँचने हेतु अनावेदक क्रमांक–01 को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई–मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–01 ''अविनाश प्राईड'' नामक प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, जो भूसंपदा प्राधिकरण में पंजीयन नंबर– PCGRERA191222001563 के साथ पंजीकृत है, जिसे मेसर्स अविनाश डेव्हलपर्स प्रा.लि. द्वारा विकसित किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा सभी प्रत्याशित अनुपालन कर दिये गये हैं तथा वचनों को अनावेदक क्रमांक–01 की तरफ से पूर्ण कर दिये गये हैं। अनावेदक

क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.7 अस्वीकार किया गया है कि बाधारहित पहुँच सांविधिक दायित्व अनावेदक क्रमांक–01 का है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा विधिपूर्ण संपत्ति का अभिहस्तांतरण कर दिया गया है, जिसे विधिपूर्ण पूरा दिया गया है और विधिक पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा आवेदक को हस्तांतरित कर दिया गया है। जहाँ तक जाने में गैरकानूनी बाधा है। अनावेदक क्रमांक–01 संप्रवर्तक होने से विधि एवं आदेश लागू करने की आशा नहीं की जा सकती है। क्योंकि यह न तो शक्ति में है, न ही उनका उत्तरदायित्व है। यह भी अस्वीकार किया जाता है कि अनावेदक क्रमांक–01 के कर्मचारीगण सभी संसूचना बंद कर दिये गये हैं। वस्तुतः आवेदक को शीघ्रतापूर्वक सूचना दी गई है कि यह गैर–कानूनी बाधा अनावेदक क्रमांक–01 की तरफ से नहीं है। यह अनावेदक क्रमांक–02 है, जिससे आक्षेपित प्रवेश बंद कर दिया गया है। ऐसी बाधा की जानकारी प्राप्त होने के पश्चात् अनावेदक क्रमांक–01 समस्या का सौहार्दपूर्वक हल निकालने के लिये अनावेदक क्रमांक–02 से संपर्क किया गया है, परन्तु अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा इस सलाह पर कोई ध्यान नहीं दिया गया। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.8 भी पूर्वोक्त आधारों पर अस्वीकार किया जाता है कि आवेदक को हर समय ठीक परिदृश्य की जानकारी दी गई है। कथित प्रतीक्षा या अधिकारियों की अनुपस्थिति कभी आशयपूर्ण नहीं थी, बजाय सामान्य निगमित प्रथा है, जिसमें कुछ बातें बिना किसी कारण की होती है, यह मात्र एक संयोग है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.9 अस्वीकार किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा कोई कार्य नहीं किया गया है, जो अविधिपूर्ण, विद्वेषपूर्ण, विभेदकारी अथवा जान–बूझकर मिथ्या निरूपण की कोटि में आता है। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक क्रमांक–01 को प्रकरण में मुक्त करने का अनुरोध किया गया है।

अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अपने विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–01 में वर्णित कथन जानकारी के अभाव में इंकार है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–2.2 में वर्णित कथन का जवाव यह है कि अविनाश प्राईड सोसायटी का पंजीयन अविनाश प्राईड रेसीडेन्सियल सहकारी संस्था मर्यादित के नाम से हुआ है एवं सोसायटी की अध्यक्ष श्रीमती प्रियंका श्रीवास्तव है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–03 में वर्णित कथन जानकारी के अभाव में इंकार है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.1 से 4.5 में वर्णित कथन जानकारी के अभाव में इंकार है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.6 में वर्णित समस्त कथन इंकार है। वास्तविकता यह है कि अनावेदक को आवेदक के द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना में अनावेदक क्रमांक–01 से प्लॉट खरीदने के संबंध में जानकारी ही नहीं था। अनावेदक को आवेदक के

द्वारा नोटिस के उपरांत ही प्राप्त हुई है। अनावेदक क्रमांक–01 के द्वारा अनावेदक को जानकारी प्रदान नहीं किया गया है कि उनके द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना का प्लॉट आवेदक को विक्रय किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना के संबंध में अनावेदक से किसी प्रकार का कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया गया है। और न ही अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना का ले–आउट प्रदान किया गया है, इसलिये अनावेदक क्रमांक–02 को अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.7 से 4.8 में वर्णित कथन जानकारी के अभाव में इंकार है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–4.9 में वर्णित कथन का जवाब है कि अनावेदक को आवेदक द्वारा अनावेदक क्रमांक–01 से अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना में प्लॉट खरीदने की जानकारी नहीं था और न ही अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना के संबंध में रास्ते को लेकर कोई अनुबंध निष्पादित हुआ है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 को अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना का ले–आउट प्रदान नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना में जाने के लिये रास्ता ऐसे जगह पर बनाया गया है, जो अविनाश प्राईड बहुमंजिला परियोजना के ई.डब्ल्यू.एस. जाने के रास्ते से 20 मीटर की दूरी पर है और सीमेंटेड दीवार से कवर है। सीमेंटेड दीवाल के तोड़े जाने पर ही अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना में बने रास्ते का उपयोग किया जा सकता है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना में जाने के लिये रास्ता बनाया गया है। अनावेदक क्रमांक–02 के निवासियों का कार वाशिंग एरिया है एवं अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आज दिनाँक तक स्पष्ट नहीं किया गया है कि यदि अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना के लिये रास्ता अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा उपलब्ध कराया जाता है। कार वाशिंग एरिया को कहाँ शिफ्ट किया जायेगा। ई.डब्ल्यू.एस. जाने के लिये रास्ता बनाया गया है, उसकी उपयोगिता पहले जैसा नहीं रह गया है। अनावेदक क्रमांक–02 अपनी सुरक्षा के लिये बंद कर रखा था। क्योंकि पूर्व में दो तीन बार चोरिया हो गई है, सुविधा के लिये अनावेदक क्रमांक–01 उस रास्ते का उपयोग करते आया है। प्राधिकरण के दिनाँक 05.03. 2025 के परिपालन में उक्त गेट को खोल दिया गया है। वर्तमान में ई.डब्ल्यू.एस. नहीं है, इसलिये कोई भी उक्त रास्ते का उपयोग अपने प्लॉट पर जाने के लिये नहीं कर सकता है। क्योंकि ई.डब्ल्यू.एस. को अनावेदक क्रमांक–01 के द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना में परिवर्तित करा लिया गया है, जिसमें रास्ता पूर्व के ई.डब्ल्यू.एस. मुख्य गेट से 20 मीटर की दूरी पर बनाया गया है, जो अविनाश प्राईड बहुमंजिला परियोजना के कार वाशिंग एरिया पर है। अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदन की कंडिका–5.1 से 5.4 एवं 6.1 से 6.3 के

संबंध में जवाब प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा आवेदक को तथ्यों को छिपाते हुये प्लॉट विक्रय किया गया है अनावेदक क्रमांक–01 के द्वारा अनावेदक क्रमांक–02 से अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना के संबंध में कोई अनुबंध नहीं हुआ है। अनावेदक क्रमांक–01 द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना में जाने के लिये रास्ता अविनाश प्राईड बहुमंजिला परियोजना के कार वाशिंग एरिया पर बनाया गया है, जो मुख्य गेट से 20 मीटर की दूरी पर है। अविनाश प्राईड बहुमंजिला परियोजना में निवास करने वाले लोगों की वाहनों की धुलाई होती है। अनावेदक क्रमांक–01 अभी तक स्पष्ट नहीं किया गया है कि कार वाशिंग एरिया को कहाँ सिफ्ट किया जायेगा। कार वाशिंग एरिया को अविनाश प्राईड भूखण्डीय परियोजना के रास्ते के उपयोग किया जाता है, तो निश्चित ही अविनाश प्राईड बहुमंजिला परियोजना में निवास करने वाले निवासियों का हित प्रभावित हो जावेगा। अनावेदक क्रमांक–1 के द्वारा अविनाश प्राईड भूखण्डीय विकास परियोजना के लिये रास्ता संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, रायपुर से अनुज्ञा पत्र अनावेदक क्रमांक–02 के सहमति से बगैर प्राप्त किया गया है। प्राधिकरण आवेदक के पक्ष में कोई पारित करता है। प्राधिकरण से अनुरोध है कि उक्त आदेश से अनावेदक क्रमांक–02 का हित अर्थात् अविनाश प्राईड बहुमंजिला परियोजना के निवासियों का हित प्रभावित न हो। प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 05.03.2025 के परिपालन में अनावेदक क्रमांक–02 मुख्य गेट को खोल दिया गया है, जिसकी सूचना आवेदक एवं अनावेदक क्रमांक–01 को दे दी गई है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चिय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

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 :–** समस्त पक्ष द्वारा स्वीकृत किया गया है कि आवेदक अविनाश प्राईड एवं अविनाश एक्सटेंशन का आबंटिती है, अनावेदक क्रमांक–01 भू–संपदा प्रोजेक्ट का संप्रवर्तक है, अनावेदक क्रमांक–02 ''अविनाश प्राईड रेसीडेन्सियल को–आपरेटिव सोसायटी के पदाधिकारी के रूप में ''अविनाश प्राईड'' भू–संपदा प्रोजेक्ट के आबंटितियों के विधि के अनुक्रम में गठित एवं पंजीकृत संगम के पदाधिकारी हैं। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31, नियम–35 के अधीन अपने भू–संपदा में पहुँचने के मार्ग में अवरोध उत्पन्न करने से क्षुब्ध होकर अनावेदक पक्ष के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है,

अतः प्राधिकरण का अभिमत है कि अधिनियम के प्रावधानों के अधीन प्रस्तुत आवेदन पर निराकरण की अधिकारिता है एवं प्राधिकरण को विचारण क्षेत्राधिकार है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** चूँकि प्रस्तुत आवेदन में स्वीकृत अभिन्यास अनुसार अपने भू–संपदा में पहुँचने के मार्ग में अवरूद्ध उत्पन्न करने को लेकर परिवाद का विषय है, जो कि अधिनियम की धारा–14 के अधीन प्राधिकरण के विचारण क्षेत्राधिकार में है व अधिनियम की धारा–34 (च) के अधीन प्राधिकरण के कृत्य में सम्मिलित है, अतः आवेदन के निराकरण के लिए समय सीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है। चूँकि आवेदन अनुसार दिनाँक 12.12.2024 को आवेदक की भू–संपदा में पहुँच मार्ग को अवरूद्ध करने की घटना हुई, अतः प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** अनावेदक क्रमांक–01 एवं 02 के जवाब से स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक–02 द्वारा आवेदक के मार्ग को उनके अनुसार कतिपय सुरक्षात्मक दृष्टिकोण से गेट लगाकर बंद किया गया था, जो कि वर्तमान में खोल दिया गया है। स्पष्ट है कि आवेदक का आवागमन का अधिकार अवरूद्ध हुआ था। चूँकि अवरोध हटा दिया गया है, इसलिए आवेदन की परिवेदना की विषयवस्तु ही समाप्त हो चुकी है, किंतु तर्क के दौरान आवेदक द्वारा यह अनुरोध किया गया कि भविष्य में पुनः अवरोध लगाए जाने पर उन्हें समस्या उत्पन्न हो सकती है, अतः निदेश जारी किया जाए। प्राधिकरण द्वारा आशंका अथवा अनुमान के आधार पर कोई आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। यह स्वीकृत तथ्य है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में भू–संपदा प्रोजेक्ट ''अविनाश प्राईड एक्सटेंशन'' में प्रवेश के लिए ''अविनाश प्राईड'' भू–संपदा प्रोजेक्ट के भीतर से ही रास्ता दिया गया है। सुरक्षात्मक दृष्टिकोण से ''अविनाश प्राईड'' के रहवासियों की सहकारी संस्था द्वारा मार्ग में गेट लगा दिया गया था, जिसे हटा भी दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास का पालन करना संप्रवर्तक, आबंटिती एवं रहवासियों की सहकारी समिती का दायित्व एवं कर्तव्य है, अधिनियम की धारा–14(1) के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा मंजूर रेखांक एवं अभिन्यास के अनुसार ही विकास किया जाएगा, अधिनियम की धारा–17 के अधीन प्रोजेक्ट हस्तांतरण के पश्चात् यह दायित्व रहवासियों की सहकारी समिति के ऊपर भी लागू हो जाता है, अतः प्राधिकरण यह उचित समझता है कि अनावेदक क्रमांक–01 एवं अनावेदक क्रमांक–02 भविष्य में भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास का कठोरतापूर्वक पालन करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष