छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक–M-PRO-2024-02626

– समक्ष –

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

श्री महेश भवनानी, पिता–श्री त्रिलोक नाथ भवनानी,
निवासी–ए–81, सफायर ग्रीन्स, ग्राम–आमासिवनी,
विधानसभा, जिला–रायपुर (छ.ग.) ..... **आवेदक**

विरूद्ध

मेसर्स सांईनाथ बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर्स,
द्वारा–पार्टनर, श्री राज खिलवानी,
पता–43, जोन–2, एम.पी. नगर, जिला–भोपाल (म.प्र.) ..... **अनावेदक**

उपस्थिति :–

(1) श्री ऋषभ शर्मा, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
(2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट–''सफायर ग्रीन्स फेस–1''एच'', आमासिवनी, जिला–रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर– PCGRERA290319000955

आदेश

(दिनाँक–03/03/2025)

आवेदक श्री महेश भवनानी, पिता–श्री त्रिलोक नाथ भवनानी, निवासी–ए–81, सफायर ग्रीन्स, ग्राम–आमासिवनी, विधानसभा, जिला–रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 एतद् पश्चात् अधिनियम 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 अनावेदक द्वारा अपने आश्वासनों को पूरा करने के वचन पर आधारित होकर आवेदक द्वारा प्रोजेक्ट में इकाई क्रमांक–ए–81 क्रय किया गया है। आवेदक द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने के पश्चात् पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। अनावेदक द्वारा विभिन्न सुख–सुविधाओं को विशेष रूप से प्रोजेक्ट में संबद्ध सड़कों से पहुँचने के वचन पर आधारित होकर आवेदक अनावेदक के प्रोजेक्ट में इकाई क्रय किया गया है और वर्तमान में प्रोजेक्ट में निवास कर रहा है। अनावेदक के प्रश्नगत प्रोजेक्ट से लगे

हुये अन्य प्रोजेक्ट है और यह आश्वस्त किया गया है कि तालमेल से सड़के संनिर्मित की जायेगी। यथा आश्वासित सड़के तालमेल से विकसित और संनिर्मित की गई है तथा उन्हें प्रोजेक्ट के आबंटितियों द्वारा उपयोग किया जा रहा है। परन्तु पिछले 03–04 महीनों से सड़क के बीच में नये गेट लगवा दिये गये हैं, जिससे प्रोजेक्ट में आवेदक तथा आबंटितियों की पहुँच बाधित हो रही है और आबंटितियों का अधिकारों का उल्लंघन हुआ है। अनावेदक द्वारा आश्वासनों से इंकार कर रहा है तथा प्रोजेक्ट के अनुमोदन की शर्तों का उल्लंघन कर रहा है। अनावेदक द्वारा निम्नलिखित सुख–सुविधाओं का आश्वासन दिया गया है, जिसे आज दिनाँक तक विकसित नहीं किया गया है :–

क्रमांक	विवरण	टिप्पणी
1.	मंदिर	उचित रूप से संधारित नहीं।
2.	खुली व्यायाम शाला	विकसित नहीं किया गया।
3.	प्रतिभोज हॉल	उचित रूप से संधारित नहीं।
4.	प्रमोदभवन	विकसित नहीं किया गया।
5.	संलग्न प्रोजेक्ट के तालमेल से विकसित सड़के	विकसित की गई है, परन्तु वर्तमान में उसमें गेटों को लगाकर बंद कर दिया गया है, जिसमें पहुँचना अनावेदक की दया पर निर्भर है।

कई अवसरों में आवेदक द्वारा अनावेदक से संपर्क करने का प्रयत्न किया गया है, परन्तु प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा सामना की जा रही गंभीर समस्याओं के प्रति उनमें से किसी के द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया है। गैरकानूनी रूप से सड़कों में गेट बनाकर उसे बन्द कर दिया गया है। आबंटितियों के संघ को प्रोजेक्ट सुपुर्द किये जाने तक अनावेदक का कर्तव्य है कि कि प्रभावी रूप से प्रोजेक्ट का संधारण करे तथा सुनिश्चित करे कि उसके दायित्वों को पूरा किया गया है। यह हमारे लिये सर्वथा आघात पूर्ण है कि एक भी आपात धरना यान स्वीकृत नहीं किया गया है। क्योंकि गेट बंद कर दिया गया है और उसे खोलने से गार्ड द्वारा मना कर दिया गया, जिससे गंभीर परिणाम हो सकते हैं, जिससे प्रोजेक्ट के आबंटितियों की सुरक्षा की गंभीर चिन्ता बन गई है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष चाहा गया है। अनावेदक द्वारा लगाये गये गेटों को हटाकर प्रोजेक्ट में संलग्न ले–आउट में चिन्हित समन्वय सड़कों में पहुँच को सुनिश्चित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने तथा आश्वासित सभी सुविधाओं के साथ प्रोजेक्ट को विकसित करके पूर्ण करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किये जाने का अनुरोध किया गया है। रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–59, 60 एवं 61 के अंतर्गत सांविधिक शास्ति अनावेदक पर अधिरोपित किये जाने का अनुरोध किया गया है। मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 50,000/– दिलाये जाने तथा अनावेदक के विरूद्ध

कार्यवाही प्रारंभ करने के लिये सक्षम प्राधिकारी को निर्देशित करे जिससे मानकों के अनुसार अनुमतियों के अनुरूप प्रोजेक्ट को सुनिश्चित किया जा सके।

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 बाबत् 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। अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा किये गये सभी अभिकथनों, निवेदनों तथा दावों को अस्वीकार करता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–3 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से अस्वीकार है कि ''आवेदक घोषणा करता है कि दावा की विषयवस्तु विनियामक प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है। क्योंकि प्रश्नगत प्रोजक्ट प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत है।'' आवेदक को वर्तमान परिवाद प्रस्तुत करने का वाद कारण प्राप्त नहीं है, इसलिये खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(i) की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं प्रत्यक्ष रूप से काल्पनिक, मिथ्या एवं स्वरूप में भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि अनुमोदित ले–आउट में यथा रेखांकित सभी सुविधाओं को तथा संवर्धनात्मक सामाग्रियों को पूरी तरह प्रदान किया गया है। आवेदक का आरोप विपरीत, असारभूत एवं आधारहीन है। अनावेदक द्वारा आवेदक द्वारा यथा कथित सड़क पहुँच में बाधा करने में किसी प्रकारसे संलिप्तता को अस्वीकार करता है। वर्तमान प्रोजेक्ट के भीतर समन्वय सड़कों में निर्मित गेटों में संलग्न प्रोजेक्ट के 2–3 रहवासियों द्वारा कारित गैरकानूनी कृत्य के कारण बाधा है। अनावेदक इन व्यक्तियों से कोई संबंध या दुरभिसंधि नहीं है और उनके कृत्यों के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है, अनावेदक प्रोजेक्ट के विकास के समय प्रोजेक्ट के आबंटितियों के सुरक्षा और संरक्षा का ध्यान रखा है। अनावेदक द्वारा लगाया गया गेट अवरोध नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त अनावेदक स्थल पर उसे ठीक कराने के लिये सभी युक्तियुक्त प्रयत्न कर रहा है। इसके अतिरिक्त प्रोजेक्ट में पहुँच को तालमेल से संलग्न प्रोजेक्ट के सड़क द्वारा पहुँच को अनुमोदित किया गया है और उसे तद्नुसार विकसित किया गया है। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि कुछ समन्वय सड़के प्रोजेक्ट के संनिर्माण के समय अस्थायी दीवाल बनाकर रोक दी गई है, जिससे पर्याप्त सुरक्षा और संरक्षा प्रदान की जा सके, जिसे आवेदक और उसकी सोसायटी अपनी आवश्यकतानुसार गिरा सकते हैं। अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के लिये पहुँच सड़क का अनुरक्षरण करने में किसी लापरवाही को विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। इसके विरूद्ध अनावेदक द्वारा समस्या को हल करने के लिये तहसीलदार तथा स्थानीय पुलिस थाना में शिकायते करने सहित सक्रिय उपायों को किया है। आवेदक का अभिकथन

अनावेदक द्वारा कार्य करने में असफल हुआ है, गलत है। इस तथ्य की भलीभांति जानकारी आवेदक को भी है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(4) की विषय वस्तु काल्पनिक, भ्रामक तथा स्वरूप में मिथ्या होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा संलग्न भूमियों में सड़कों के समन्वय में वर्तमान प्रोजेक्ट को विधिवत संनिर्मित किया गया है। इस परिस्थिति में यह उल्लेखित करना सुसंगत है कि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट के मध्य में गेटों को लगवाया गया है। जबकि प्रोजेक्ट अभी भी विकासशील फेस के अंतर्गत है, जिससे आवेदक सहित आबंटितियों की सुरक्षा तथा संरक्षा सुनिश्चित हो सके। यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि प्रश्नगत प्रोजेक्ट आज दिनाँक तक अनावेदक द्वारा संधारित किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त अनावेदक द्वारा अनुमोदन की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है। इसके विपरीत सुरक्षा और संरक्षा के दिमाग में रखते हुये कुछ समन्वित सड़के गेटों तथा अस्थायी दीवाल द्वारा बंद कर दी गई थी, जिसे प्रोजेक्ट के विकास और संनिर्माण के समय अनावेदक द्वारा किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(5) की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से तथा प्रत्यक्ष रूप से भ्रामक, मनमाना तथा स्वरूप में गुमराहकारी होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि खुली जिम तथा प्रमोद भवन अनावेदक द्वारा सम्यक रूप से विकसित किया गया है तथा वह पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 14.03.2023 से स्पष्ट है, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनावेदक को प्रदान की गई है। जहाँ तक मंदिर और प्रतिभोज हाल का संबद्ध है। वह शेष अन्य सुविधाओं के साथ विधिवत अनावेदक द्वारा संधारित की जा रही है। इस तथ्य का उल्लेख करना भी आवश्यक है कि आवेदक द्वारा अपने अभिवचन को प्रमाणित करने के लिये कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे मात्र अभिकथन रह गये हैं, जिस आधार पर वर्तमान प्रकरण प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त जहाँ तक सड़कों में आंतरिक गेटों का संबंध है, बहुत सारे पहुँच बिन्दु है। अनुमोदित ले–आउट में वर्णित है; विकसित किया गया है और प्रोजेक्ट में विद्यमान है। सुरक्षा औंर संरक्षा बनाये रखने के लिये फेस संनिर्माण के दौरान कुछ दीवाल अनावेदक द्वारा अस्थायी रूप से विकसित की गई है। उसी उद्देश्य से गेटों को भी लगाया गया है। अनावेदक का आचरण प्रत्यक्ष है, सद्भाविक रहा है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है।

अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(6) की विषयवस्तु भ्रामक, गुमराहकारी तथा मनमाना होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा पुनर्रावृत्ति करता है कि संबद्ध गेटों को रहवासियों की सुरक्षा और संरक्षा को सुनिश्चित करने के लिये ही लगवाया गया है। जबकि प्रोजेक्ट निर्माणाधीन है। उसे विधिवत् पूरा कर लिया गया है। कुछ रहवासीगण जिसे अनावेदक नहीं जानता है, अनावेदक द्वारा लगाये गये गेटों को नियंत्रण में ले लिया

है तथा उन्हे रात में बंद कर रहे हैं। इसलिये विस्तारपूर्णक वर्णित स्थिति के कारण यह पूरी तरह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा रखी गई समस्यायें अनावेदक के नियंत्रण के बाहर है तथा अनावेदक की तरफ से कोई उल्लंघन नहीं है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(7) की विषयवस्तु भ्रामक, मनमाना तथा काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्राधिकरण से निवेदन किया गया स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा कोई सबूत पेश नहीं किया गया है और अनावेदक के विरूद्ध समुचित एफ.आई.आर/परिवाद प्रस्तुत किया होता, परन्तु वह पेश नहीं किया गया है, जिससे यह तथ्य स्थापित होता है कि आवेदक भ्रामक तथा निरर्थक निवेदनों को किया गया है। इस कारण से वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(8) की विषयवस्तु गुमराहकारी, काल्पनिक तथा भ्रामक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा यह पुनरावृत्ति की जाती है कि अनावेदक द्वारा आवेदक या किसी आबंटितीगण को अपने प्रोजेक्ट में निवेश करने को प्रलोभित नहीं किया गया है। आवेदक को नक्शा, अनुमोदन तथा अवस्थिति वर्तमान प्रोजेक्ट संनिर्मित है कि संतुष्टि करने के पश्चात् करने के पश्चात् में निवेश किया गया है, इसलिये वर्तमान आवेदन प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। इसके अतिरिक्त समन्वय सड़कों में पहुँच पूर्व ही प्रोजेक्ट में विद्यमान है। केवल कुछ सड़कें अस्थायी रूप से बंद कर दी गई है, वह भी आबंटितियों के लाभ को ध्यान में रखते हुये तथा 2 सड़कों के गेटों को चालू कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(11) (क) की विषयवस्तु स्वरूप में काल्पनिक, भ्रामक तथा संदिग्ध होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा पुनः पुनरावृत्ति करता है कि अनावेदक सुविधिाओं के संबंध में अपने सभी आश्वासनों का सम्मान किया गया है और वह पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 14.03.2023 से स्पष्ट है, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनावेदक को प्रदान किया गया है, इसलिये वर्तमान परिवाद प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(11) (ख) की विषयवस्तु स्वरूप में भ्रामक, मनमाना तथा स्वरूप में काल्पनिक होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि अनावेदक पुनरावृत्ति करता है कि आवेदक द्वारा कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्थापित होता हो कि अनावेदक द्वारा ही आंतरिक सड़कों में गेटों दीवाल को बनाकर पहुँच को रोक दिया गया है, जिसकी अनुपस्थिति में वर्तमान प्रकरण प्राधिकरण द्वारा खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(11) (ग) एवं कंडिका–4(11)(घ) की विषयवस्तु स्वरूप में भ्रामक, संदिग्ध तथा मनमाना होने से अस्वीकार किया गया है। आवेदक द्वारा अपने अभिवचनों को प्रमाणित करने में निराशाजनक रूप से असफल हुआ है तथा अनावेदक के विरूद्ध अपने दावा को स्थापित करने के लिये कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल हुआ है। इसके अतिरिक्त अनावेदक को पूर्व ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण

दिनाँक 14.03.2023 प्रदान किया जा चुका है, भी स्थापित साक्ष्य के रूप में सहायता करता है। प्रोजेक्ट सुविधाओं के संबंध में आश्वासनों के अनुसार अनावेदक द्वारा विधिवत् पूरा किया जा चुका है तथा अनावेदक द्वारा विकसित किया गया है, इसलिये इस आधार पर प्राधिकरण द्वारा वर्तमान प्रकरण खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–4(11) (ङ) के संबंध में कथन किया गया है कि अनावेदक द्वारा रेरा अधिनियम, 2016 के अंतर्गत विहित अपने प्रत्येक उत्तरदायित्वों को पूरा कर रहा है तथा इस जवाब के साथ संलग्न पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 14.03.2023 से स्पष्ट है, जिससे यह पर्याप्त रूप से स्थापित होता है कि प्रोजेक्ट में किसी तरह की कोई कमी नहीं है, इसलिये इस आधार पर प्राधिकरण द्वारा वर्तमान परिवाद खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–5 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से एवं स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि आवेदक किन्हीं अनुतोषों का हकदार नहीं है। क्योंकि अनावेदक द्वारा अनुमोदित नक्शों एवं ले–आउट के अनुसार वर्तमान प्रोजेक्ट को विधिवत् विकसित किया गया है और पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 14.03.2023 से प्रमाणित है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–6 की विषयवस्तु स्वरूप में भ्रामक, गुमराहकारी, मनमाना तथा छलपूर्ण होने से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से निवेदन किया गया है कि आवेदक द्वारा कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह स्थापित हो कि गेटों तथा दीवालों को बनाकर आंतरिक सड़कों में पहुँच को अनावेदक द्वारा रोक दिया गया है, इसलिये आवेदक किसी अपूरणीय क्षति तथा सुविधा संतुलन को स्थापित करने में असफल हुआ है, इसलिये किसी अंतरिम अनुतोष का हकदार नहीं है। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण से प्रार्थना किया गया है कि वर्तमान प्रकरण को खारिज किये जाने तथा न्यायहित में आवेदक पर कॉस्ट अधिरोपित किया जाये।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने, उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकों द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन करने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैः–

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
2. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निर्धारित समयसीमा के भीतर है ?
3. क्या आवेदक वांछित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है, यदि हाँ, तो उसका स्वरूप एवं मात्रा क्या होगी?

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–01 के विनिश्चयन का आधार :–** यह स्वीकृत तथ्य है कि अनावेदक सफायर ग्रीन्स फेस–1 एच का संप्रवर्तक है, जो कि प्राधिकरण में पंजीयन क्रमांक PCGRERA290319000955 द्वारा पंजीकृत है। आवेदक उक्त प्रोजेक्ट में भू–संपदा क्रमांक–ए–81 क्रय कर निवास करते हुए आबंटिती है।

अनावेदक एवं आवेदक के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है। आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–31 के अधीन समन्वय सड़कों में बाधा उत्तपन्न करते हुए संप्रवर्तक द्वारा कतिपय निर्माण किए जाने एवं गेट लगाने तथा कतिपय विकास कार्य पूर्ण नहीं किए जाने के संबंध में अनावेदक के विरूद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के कतिपय प्रावधान के उल्लंघन को लेकर विवाद है, जिसके निराकरण की प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार है व प्रकरण सुनवाई हेतु प्रचलन योग्य है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–02 के विनिश्चयन का आधार :–** अनावेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि प्रश्नगत भू–संपदा प्रोजेक्ट का कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम प्राधिकारी दिनाँक 14.03.2023 को प्राप्त किया गया है। आवेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत अक्टूबर 2024 में प्रस्तुत की गई है। भारतीय कालसीमा अधिनियम–1963 के सामान्य प्रावधान के अनुसार परिवाद कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के तीन वर्ष के भीतर है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन सामान्य कालसीमा के भीतर है।

7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक–03 के विनिश्चयन का आधार :–** आवेदक द्वारा अपने आवेदन में पाँच बिंदुओं पर परिवाद प्रस्तुत किया गया है, जो कि मंदिर, ओपन जिम, बैंकवेट हॉल, गजीबो एवं समन्वय सड़क के ऊपर अनाधिकृत निर्माण के संदर्भ में है, साथ ही आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–59, 60, 61 के अधीन शास्ति अधिरोपण व 50,00,000/– रूपये क्षतिपूर्ति की भी माँग की गई है। अनुतोष याचना में समन्वय सड़क पर निर्मित गेट को हटवाने के लिए निदेश दिए जाने व समस्त सुख सुविधा उपलब्ध किए जाने हेतु निदेश दिए जाने की याचना की गई है।

सुनवाई के प्रक्रम में दिनाँक 17.01.2024 को आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा–35 के अधीन कमिश्नर नियुक्ति के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिस पर उभय पक्ष की सहमति से आवेदक द्वारा आवेदन की कंडिका–05 में उल्लेखित सुविधाओं के संबंध में स्थल निरीक्षण कर प्रतिवेदन दिए जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा कमिश्नर नियुक्ति का आदेश पारित किया गया। दिनाँक 31.01.2025 को कमिश्नर प्रतिवेदन उभय पक्ष को प्रदान करते हुए प्रकरण में अंतिम तर्क सुना गया।

कमिश्नर द्वारा फोटोग्राफ सहित मंदिर, ओपन जिम, बैंकवेट हॉल एवं गजीबो प्रोजेक्ट में उपलब्ध होने का प्रतिवेदन दिया गया। उभय पक्ष द्वारा इस पर सहमति व्यक्त की गई। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि इस संबंध में कोई भी अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

कमिश्नर द्वारा यह प्रतिवेदन दिया गया, कि दस समन्वय सड़कों में से मात्र दो समन्वय सड़के खुली है एवं आठ समन्वय सड़कें बाउंड्रीवॉल बनाया जाकर बंद है, कमिश्नर द्वारा यह भी प्रतिवेदन दिया गया, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास में कोई बाउंड्रीवॉल अथवा गेट दर्शित नहीं है, किंतु निरीक्षण में कई स्थानों पर गेट एवं बाउंड्रीवॉल बनाया गया है, जो कि स्वीकृत अभिन्यास के समन्वय में नहीं है, कमिश्नर द्वारा बाउंड्रीवॉल एवं गेट का छायाचित्र भी प्रतिवेदन में संलग्न किया गया है।

आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी, संयुक्त संचालक नगर एवं ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा प्रदत्त विकास अनुज्ञा क्रं.–1863, रायपुर, दिनाँक 19.01.2018 प्रस्तुत किया गया। जिसकी कंडिका–08 में स्पष्ट उल्लेखित है, कि स्वीकृत अभिन्यास के 7.5 वर्गमीटर पहुॅच मार्ग के तहत् कोऑडिनेशन किया जाए। साथ ही कंडिका–18 में ''पहुँच मार्ग की चौड़ाई छ.ग. भूमि विकास नियम–1984 एवं नियोजन मापदंड अनुसार होनी चाहिए जिसकी उपलब्धता का दायित्व आवेदक का होगा। यदि पहुँच मार्ग हेतु आवश्यक चौड़ाई हेतु आवेदक को भूमि छोड़ना जरूरी है, तो इसका कोई एफ.ए.आर. देय नहीं होगा। सार्वजनिक सड़क से आवेदित भूमि तक पहुँचे मार्ग आवेदक के स्वामित्व/पट्टा या विधिक अधिकार की भूमि पर ही होना चाहिए एवं इसका विकास सक्षम स्वीकृति उपरांत आवेदक को करना होगा एवं पहुँच मार्ग का अन्य विकास अनुज्ञाओं के लिए समन्वय किया जा सकेगा।'' इस प्रकार स्पष्ट है, कि स्वीकृत अभिन्यास में समन्वय सड़क के संबंध में ही स्वीकृति प्रदान की गई है। अधिनियम की धारा–14(1) का उद्धरण निम्नानुसार हैः– संप्रवर्तक द्वारा मंजूर रेखांकों और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना–(1) संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित परियोजना का सक्षम प्राधिकारियों द्वारा यथा अनुमोदित अभिन्यास रेखांकों तथा मंजूर रेखांकों, विनिर्देशों के अनुसार विकास किया जाएगा और उसे पूरा किया जाएगा। अनावेदक द्वारा समन्वय सड़कों पर बिना अनुमति गेट लगाया गया एवं बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया गया है, जो कि अधिनियम की धारा 14 (1) के प्रावधानों का उल्लंघन है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि सुरक्षा कारणों से बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया गया है तथा कुछ सड़कों पर गेट लगाया गया है, समन्वय सड़कों के आवागमन को बाउंड्रीवॉल अथवा गेट लगाकर बाधित नहीं किया जा सकता है, यह सामान्य क्षेत्र है। सामान्य क्षेत्र में किसी प्रकार का कोई अतिरिक्त सन्निर्माण संप्रवर्तक द्वारा बिना सक्षम प्राधिकारी के अनुमति के नहीं किया जा सकता है। अतः इस संबंध में आवेदक का आवेदन स्वीकार करते हुए अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आवेदक का यह आवेदन की अधिनियम धारा–59, 60 एवं 61 के अधीन शास्ति अधिरोपित की जाए, पोषणनीय प्रतीत नहीं होता है। क्योंकि आवेदक उक्त निर्माण को स्वयं के व्यय से हटाने के लिए भी सहमत है एवं यह स्थापित

नहीं होता है, कि अनावेदक द्वारा कोई लाभ के हेतुक अथवा बदनीयती से उक्त निर्माण कार्य किया गया है। आवेदक द्वारा 50,00,000/– रूपये की क्षतिपूर्ति की माँग प्राधिकरण द्वारा विचारणीय नहीं है। इस संबंध में अधिनियम की धारा–71 के अधीन पृथक से प्रावधान है। अतः प्राधिकरण द्वारा कोई अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

8. उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :–

– समन्वय सड़कों पर संप्रवर्तक द्वारा किए गए बाउंड्रीवॉल का निर्माण एवं लगाए गए गेट को 45 दिवस के भीतर संप्रवर्तक द्वारा हटाया जाकर प्राधिकरण को रजिस्ट्रार के माध्यम से अवगत कराना सुनिश्चित करें।

सही/–
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही/–
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष