



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02734

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य

- (1) श्री मलकीत सिंह, पिता—श्री मंशा सिंह,
- (2) श्रीमती अविनाश कौर, पति—श्री मलकीत सिंह,
पता—अय्यपा मंदिर के पास, अम्बेडकर वार्ड,
जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

..... आवेदकगण

विरुद्ध

बाजपेयी सिग्नेचर विला,
द्वारा—श्री राकेश बाजपेयी,
पता—राजकमल ज्वेलर्स के सामने,
मेन रोड, सदर वार्ड, जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.)

..... अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री आदित्य भगवानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदकगण।
- (2) श्री शाश्वत सुराना, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“बाजपेयी सिग्नेचर विला” ग्राम—नकटी, सेमरा, जगदलपुर)

रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA061020001151

आदेश

(दिनांक—23 / 07 / 2025)

आवेदक श्री मलकीत सिंह एवं श्रीमती अविनाश कौर, पता— अय्यपा मंदिर के पास, अम्बेडकर वार्ड, जगदलपुर, जिला—बस्तर (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। आवेदकगण का कथन है कि आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट “बाजपेयी सिग्नेचर विला” ग्राम—नकटी, तहसील—जगदलपुर, जिला—बस्तर (छ.ग.) में स्थित मकान नं.—08 क्षेत्रफल 1988 वर्गफीट को क्रय किया गया है। आवेदकगण और अनावेदक के मध्य दिनांक 22.05.2024 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है। ग्राम तथा नगर निवेश द्वारा अनुमोदित ले—आउट के अनुसार मकान नं.—8 के दक्षिण में आंतरिक निजी संनिर्मित सड़क को 9 मीटर चौड़ी होना था, तथापि अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित सड़क का निर्माण एवं विकास कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः अनावेदक सोसायटी के

रहवासियों को दिन-प्रतिदिन के आवाजाही के लिये संकीर्ण है। विक्रय विलेख तथा अनुमोदित ले-आउट अनुसार आवेदकगण के मकान के पश्चिम की ओर सड़क निर्मित है। मकान के दो दिशाओं में सड़क बनना है, जो दक्षिण एवं पश्चिम दिशा है। परन्तु अनावेदक द्वारा विक्रय-विलेख के निष्पादन के पश्चात् अतिरिक्त संनिर्माण करके प्रोजेक्ट में अवैध संनिर्माण खड़ा कर दिया गया है, जो ग्राम एवं नगर निवेश विभाग द्वारा अनुमोदित नहीं है। अवैध संनिर्माण के संबंध में अनावेदक से बार-बार निवेदन किया गया, अनावेदक द्वारा पश्चिम दिशा में सड़क पर अवैध रूप से 3 कमरों का गार्ड रूम बनाया जा रहा है, जिससे मकान नं.-8 की खिड़कियों को खोलने पर रोशनदान बंद हो जाती है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक सोसायटी से अवैध संनिर्माण हटाने के लिये अनावेदक से निवेदन करते हुये कई शिकायत किया गया, तथापि अनावेदक द्वारा आवेदकगण की शिकायतों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया, जो रेरा अधिनियम, 2016 का घोर उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा मकान नं.-8 के बगल में गार्ड रूम का अवैध संनिर्माण कर न केवल अनुचित व्यापार रीति है, अपितु घोर लापरवाही भी है। क्योंकि यह गार्डरूम का अवैध संनिर्माण है, जो ग्राम एवं नगर निवेश के अनुमोदित स्वीकृत ले-आउट के विरुद्ध है। अनावेदक ऐसे कृत्य के साथ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत दायी है। अनावेदक के तरफ से प्रोजेक्ट में इकाई खरीदने हेतु प्रारंभ में लालच देना पूरी तरह अनुचित है। कई सुविधायें होंगी और पश्चात् में ले-आउट तथा ब्रोशर के अनुसार विशेष रूप से आश्वासित प्रदान नहीं किया जाता है। अतः आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की गई है कि मकान नं.-8 के बगल में बनाये गये अवैध संनिर्माण को तत्काल नष्ट करने एवं गिराने के लिये अनावेदक को निर्देशित किया जाये। अनुमोदित ले-आउट तथा अनुमोदित चौड़ाई की आंतरिक सड़क निर्मित करने हेतु अनावेदक को निर्देशित किया जाये। आवेदकगण को मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु रूपये 2,00,000/- दिलाये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदकगण द्वारा वाद व्यय दिलाये जाने तथा अन्य राहत प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

2. 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 प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति में लेख किया गया है कि वर्तमान परिवाद प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है। क्योंकि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत किसी कार्यवाही योग्य वाद कारण को प्रकट करने में असफल हुआ है। छोटे सिविल विवादों और संनिर्माणात्मक शिकायत के संबंध में आधिपत्य के पश्चात् उठायी गई शिकायतें हैं तथा अंपजीयन, आधिपत्य की असफलता में विलंब या

अधिनियम की धारा-11 के अंतर्गत आवश्यक सेवाओं की सुपुर्दगी में असफलता से संबंधित नहीं है। आवेदकगण द्वारा स्पष्ट रूप से बढ़ा-चढ़ाकर तथा भ्रामक दावों को उठाकर अनावेदक पर अनुचित दबाव डालकर धन प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-2 में औपचारिक विशिष्टियाँ हैं तथा केवल यथार्थ नाम एवं पता के विस्तार तक अभिलेख में रखे गये हैं। अन्य सभी कथन, आरोप अथवा विवक्षित अनुमानों को अस्वीकार किया जाता है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-3 की विषयवस्तु विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि प्राधिकरण का वर्तमान परिवाद के विषयवस्तु में कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। आवेदकगण द्वारा उठायी गई शिकायतों का भूमि भाग रेरा के अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्ट का भाग नहीं है तथा प्रोजेक्ट योजना क्षेत्र से बाहर है। अनुमोदित ले-आउट तथा प्रोजेक्ट पंजीयन दस्तावेजों के अनुसार कुल प्रोजेक्ट भूमि क्षेत्र 3916 वर्गमीटर है तथा क्षेत्र जिसमें कथित संनिर्माण है, जो वस्तुतः प्रोजेक्ट का देखभाल करने के लिये गार्डरूम है तथा रहवासियों के सुरक्षा एवं संरक्षा के आशय मात्र से बना है, अतः आवेदकगण द्वारा उठाया विवाद रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट बाउंड्री के बाहर है। तदनुसार प्राधिकरण का परिवाद को सुनने का क्षेत्रीय एवं विषयवस्तु की न्यायधिकारिता का अभाव है तथा प्रारंभ में ही खारिज किये जाने योग्य है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-4.1 से 4.6 की विषयवस्तु पूरी तरह अस्वीकार किया गया है। प्रत्येक अभिकथन, आरोप, विवाद एवं किया गया निवेदन मिथ्या, भ्रान्त धारणा पर आधारित है एवं विशिष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है। विक्रय विलेख दिनांक 22.05.2024 पूर्ण प्रकटन तथा आवेदकगण द्वारा निरीक्षण के पश्चात् निष्पादित किया गया है, जिसने आस-पास के वातावरण, ले-आउट तथा सुख-सुविधाओं की पूर्ण जानकारी के पश्चात् इकाई को स्वीकार किया गया है। अनावेदक का कथन है कि मकान नं.-8 के दक्षिण की आंतरिक सड़क ले-आउट के अनुसार तैयार नहीं की गई है, तथ्यात्मक रूप से असत्य है। आंतरिक सड़क नगर एवं ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अनुमोदित ले-आउट योजना के सर्वथा अनुरूप बनाई गई है और सड़की की माप स्वीकृत चौड़ाई के सर्वथा अनुरूप है। अनावेदक द्वारा आवेदकगण की इकाई से संलग्न "किसी गैर-कानूनी संनिर्माण" कराने का पुनः अस्वीकार किया जाता है कि वर्तमान प्रकरण में सर्वाधिक सुसंगत बात यह है कि आवेदकगण के मकान के बगल में प्रोजेक्ट बाउंड्री पड़ती है, जिसके पश्चात् ऐसा संनिर्माण उठाया गया है, जो प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के भीतर नहीं है। आवेदकगण द्वारा निर्दिष्ट संनिर्माण प्रोजेक्ट के बाहर स्थित गार्ड/सुरक्षा ढाँचा है, जिसे सभी रहवासियों के लाभ के लिये बनाया गया है और प्रोजेक्ट ले-आउट के किसी स्वीकृत ले-आउट मानकों या योजना विधियों का उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक पुनरावृत्ति करता है कि आवेदकगण के अधिकारों या वेन्टिलेशन को प्रभावित करते हुये कोई उल्लंघन या अतिक्रमण, बाधा नहीं है तथा ऐसा कोई दावा न तो रेरा अधिनियम,

2016 के अंतर्गत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में ही आता है। परिवाद में किये गये दावे को प्रमाणित करने के लिये ग्राम एवं नगर निवेश या नगर निगम सहित किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई आपत्ति, नोटिस या विपरीत रिपोर्ट कभी नहीं जारी की गई है। “अनुचित व्यापार रीति” या “मिथ्या आश्वासन” का अभिकथन भ्रामक, आधारहीन तथा सारभूत विशिष्टियों से रहित है। आवेदकगण अनावेदक की तरफ से आश्वासन या मिथ्या निरूपणों को दर्शित करने वाला कोई ब्रोशर, विज्ञापन या दस्तावेज प्रस्तुत करने में असफल हुआ है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-5 के संबंध में लेख किया गया है कि आवेदकगण द्वारा माँगा गया प्रत्येक अनुतोष अस्वीकार किया जाता है, जिसने पुनर्निर्माण एवं क्षतिपूर्त की प्रार्थना न केवल आधारहीन एवं असारभूत है, अपितु रेरा के अंतर्गत पोषणीय भी नहीं है। आवेदकगण द्वारा अधिनियम, नियम या अनुमोदित ले-आउट का कोई उल्लंघन दर्शित नहीं किया गया है। किसी संरचनात्मक विचलन या विक्रय अनुबंध के अंतर्गत दायित्वों के उल्लंघन या रेरा मानकों के उल्लंघन के अभाव में कोई अनुतोष प्रदान नहीं की जा सकती है। आवेदकगण द्वारा की गई अंतरिम अनुतोष के लिये प्रार्थना पूरी तरह भ्रांत धारणा पर आधारित, गुण-दोष से रहित एवं कानूनी रूप से अग्राह्य है। अनावेदक का कथन है कि अंतरिम अनुतोष प्रदान करने के लिये किसी स्थापित घटकों का वर्तमान प्रकरण में समाधान नहीं किया गया है और आवेदन तथ्यों एवं विधि दोनों पर खारिज किये जाने योग्य है। आवेदकगण द्वारा प्रथम दृष्टया किसी अधिकार एवं विधिक हक को स्थापित करने में असफल हुआ है, जिसके लिये अंतरिम निषेधाता द्वारा संरक्षण की अपेक्षा हो। “अवैध संनिर्माण” का आरोप न तो किसी तकनीकी प्रतिवेदन द्वारा समर्थित है और न ही सक्षम योजना प्राधिकारी से आपत्ति या किसी आदेश द्वारा यथा नगर एवं ग्राम निवेश विभाग या नगर निगम। कोई दस्तावेजी साक्ष्य यह दर्शित करने के लिये अभिलेख में नहीं लाया गया है कि क्षेत्र जिसमें कथित संनिर्माण किया जा रहा है। रेरा के अंतर्गत पंजीकृत प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट के भीतर पड़ता है। बिना दस्तावेजी या तकनीका संपोषण के मात्र अभिकथन अंतरिम प्रक्रम में हस्तक्षेप के लिये आधार नहीं हो सकता है। सुविधा संतुलन पूरी तरह अनावेदक के पक्ष में है। आवेदकगण द्वारा निर्दिष्ट तथाकथित संनिर्माण न केवल छोटा एवं स्वरूप में गैर-आवासीय है, अपितु पंजीकृत प्रोजेक्ट के ले-आउट बाउंड्री के बाहरी क्षेत्र में स्थित है। अनावेदक भूमि मालिक एवं विकासकर्ता के रूप में अपने विधिपूर्ण अधिकारों के प्रयोग में केवल सुरक्षा संबंधित सिविल संकर्म करवा रहा है, जो आवेदकगण के किसी प्रवर्तनीय अधिकार को विपरीत रूप से प्रभावित नहीं किया गया है या उल्लंघन नहीं किया गया है। ऐसे संनिर्माण को रोकना प्रोजेक्ट की सुरक्षा एवं अन्य आबंटितियों के हित की संरक्षा को बनाये रखने की अनावेदक की क्षमता को तीव्र रूप में प्रभावित करेगा। आवेदकगण द्वारा कोई अपूरणीय नुकसान स्पष्ट करने में असफल हुआ है, जिसे मौद्रिक साधनों द्वारा क्षतिपूर्ति नहीं किया जा सकता है। यह सुस्थापित

सिद्धांत है कि अंतरिम निषेधाज्ञा प्रदान नहीं की जाती है, जब तक क्षति अपूरणीय न हो और बाद के प्रक्रम में अपचारित होने से असमर्थ न हो। वर्तमान प्रकरण में ऐसा कोई आसन्न गंभीर अथवा अनुरक्रमणीय नुकसान का अभिवचन नहीं किया गया है या साबित नहीं किया गया है। वेंटिलेशन का बंद होना या “दृश्य की हानि” का अस्पष्ट कथन विधि के अंतर्गत अपूरणीय हानि के कोटि में नहीं आता है तथा किसी विशेषज्ञ रिपोर्ट संरचनात्मक मूल्यांकन या स्थल फोटोग्राफ से समर्थित नहीं है। कथित संनिर्माण के संबंध में निष्पादित विवादित विषयवस्तु में प्राधिकरण को क्षेत्राधिकार का अभाव है। प्रशगत भूमि अंश जहाँ सुरक्षा केबिन/गार्डरूम संनिर्मित है, वह अनुमोदित ले-आउट के अनुसार पंजीकृत प्रोजेक्ट “बाजपेयी सिग्नेचर विला” के बाउंड्री के बाहर पड़ता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 सहिपठित धारा-3 एवं धारा-11 के अंतर्गत प्राधिकरण का क्षेत्राधिकार पंजीकृत प्रोजेक्टों तथा उसके भू-संपदा संव्यवहारों तक निबंधित है। यह निजी भूमि या असंबद्ध तृतीय पक्षकार के संनिर्माण द्वारा शासित है, इसलिये प्रारंभ से ही बाधित है। न्यायालयों एवं अधिकरणों द्वारा लगातार अवधारित किया गया है कि अंतरिम अनुतोष वहाँ प्रदान हीं किया जा सकता है, जहाँ दावा काल्पनिक, असारभूत है या अप्रत्यक्ष रूप से प्रस्तुत किया गया है। इसके अतिरिक्त सभी तीनों तथ्यों प्रथम दृष्टया प्रकरण सुविधा संतुलन और अपूरणीय क्षति को स्थापित करने का भार आवेदकगण पर है, इसमें असफल होने पर, कोई निषेधाज्ञा प्रदान नहीं की जा सकती है। वर्तमान परिवाद सभी वादों पर असफल है। यह सिद्धांत माननीय उच्च न्यायालय एवं कई उच्च न्यायालयों द्वारा कई प्रकरणों में बार-बार दोहराया गया है। आवेदकगण द्वारा प्रोजेक्ट ले-आउट के बाहर स्थित विधिपूर्ण ढाँचा को रोकने की माँग करने का कोई प्रवर्तनीय अधिकार नहीं है। दोषपूर्ण या आधारहीन दावे से कार्यवाही का कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होता, का सिद्धांत पूरी तरह लागू होता है। आवेदन रेरा के क्षेत्र के बाहर की जाने वाली वैध गतिविधियों में अनावेदक को तंग करने एवं प्रपीड़ित करने आशय से प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा आवेदन की कंडिका-8 एवं 9 के संबंध में लेख किया गया है कि यह प्रशासकीय एवं दस्तावेजी पक्षों से संबंधित है तथा अभिलेख का विषय है। अनावेदक इसमें किसी अशुद्धता को अस्वीकार करता है। अनावेदक द्वारा अतिरिक्त कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा ग्राम-नकटी, तहसील-जगदलपुर, जिला-बस्तर में स्थित “बाजपेयी सिग्नेचर विला” प्रोजेक्ट में मकान नं.-8 क्षेत्रफल 1988 का पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 22.05.2024 को निष्पादित किया गया है। प्रोजेक्ट एवं इकाई की सभी शर्तें एवं विशिष्टियाँ भलीभाँति हैं एवं निष्पादन के समय स्वेच्छापूर्वक सहमति है। विक्रय विलेख विशिष्ट रूप से कथन करता है कि आवेदकगण द्वारा स्वयं को संपत्ति की अवस्थित, बाउंड्री तथा शर्तों के संबंध में समाधान किया गया है तथा इसके पश्चात् कोई दावा नहीं किया गया है। मकान के दक्षिण में 9 मीटर चौड़ी आंतरिक सड़क के

विकासाधीन या असंनिर्माण के संबंध में अभिकथन पूरी तरह भ्रान्त धारणा पर आधारित है। सड़क अस्तित्व में है, चालू है और पूरी तरह सभी रहवासियों के आने-जाने के लिये संनिर्मित की गई है। अनुमोदित ले-आउट तथा फोटोग्राफ्स से स्पष्ट है। प्रोजेक्ट विधिवत् अनुमोदित है तथा ले-आउट का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा मकान नं.-8 के पश्चिम में “अवैध संनिर्माण” का कोई आरोप स्पष्ट रूप से इंकार किया गया है। अनावेदक द्वारा निर्दिष्ट संनिर्माण छोटे सुरक्षा केबिना या गार्ड सुविधा से संबद्ध है, जिसे संपूर्ण आवासीय परिसर के कल्याण एवं प्रोजेक्ट सुरक्षा के लिये खड़ा किया गया है। “अवैध संनिर्माण” तथा “अनुचित व्यापार रीति” का दोहराया गया कथन भ्रामक, असारभूत तथा विद्वेषपूर्वक प्रेरित है। आवेदकगण के समक्ष नगर या योजना प्राधिकारी के पास कोई आपत्ति प्रस्तुत किया गया, न ही कोई काम रोको नोटिस प्रस्तुत किया गया या स्थानीय प्राधिकारी से कोई शिकायत प्रस्तुत किया गया बिना किसी ऐसे अभिलेख के यह अभिकथन पूरी तरह आधारहीन है एवं केवल अनावेदक को बदनाम करने हेतु लक्षित है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि आवेदकगण द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख निर्णायक दस्तावेज है एवं कोई खण्ड समाहित नहीं किया जाता है, जो प्रोजेक्ट के वृहत्तर हित में किसी सूक्ष्म सिविल विकास गतिविधियों को प्रतिषेध करता हो। आवेदकगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष ले-आउट की वैधता को चुनौती नहीं दिया गया है, इसलिये अवैधता का कोई अनुमान नहीं निकाला जा सकता है। अनावेदक द्वारा अनुमोदित ले-आउट तथा विकास अनुज्ञाओं के अनुरूप सभी वचनबद्ध सुविधाओं के प्रदान करने का प्रयत्न किया गया है। आवेदकगण कुछ सेवाओं यथा सुरक्षा, सामान्य लाईटिंग, हरित क्षेत्र इत्यादि को महत्व देने में असफल हुये हैं, विकसित की गई है तथा प्रोजेक्ट सुरक्षा को बनाये रखने का भाग है। उक्त सुरक्षा ढाँचा सभी रहवासियों, जिसमें आवेदकगण भी हैं, के लाभ को ध्यान में रखते हुये संनिर्मित किया गया है। गार्डरूम को गिराने तथा रूपये दो लाख की क्षतिपूर्ति पोषणीय नहीं है। क्योंकि प्राधिकरण “मानसिक पीड़ा” अथवा “उत्पीड़न” जैसे अपकृत्य दावों के न्याय निर्णयन के लिये सिविल न्यायालय नहीं है और न तो वह दावा प्रारूप अधीन प्राधिकरण के समक्ष पोषणीय नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद को खारिज 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 करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदकगण का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदकगण को वांछित अनुतोष प्रदान किया जा सकते हैं? यदि हाँ, तो उसकी मात्रा एवं स्वरूप क्या होगा?
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि "बाजपेयी सिग्नेचर विला" एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदक संप्रवर्तक है एवं आवेदकगण उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में मकान नं.-08, क्षेत्रफल 1988 वर्गफीट का मकान दिनांक 22.05.2024 को रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख से क्रय करते हुए आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है। आवेदकगण द्वारा अनावेदक/संप्रवर्तक के विरुद्ध अधिनियम की धारा-31 नियम-35 के अधीन परिवाद प्रस्तुत किया गया है कि अनावेदक द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के विरुद्ध कार्यवाही करते हुए आवेदकगण के मकान क्रमांक-08 के सामने/बाजू में गार्ड रूम का निर्माण अवैधानिक रूप से किया गया है, जिसे प्राधिकरण द्वारा हटाने का निर्देश अनावेदक को दिया जाए। उक्त तथ्य से अनावेदक द्वारा इंकार किया गया है कि कथित निर्माण कार्य प्रोजेक्ट के भीतर नहीं है, अस्तु उभय पक्ष के मध्य अधिनियम के प्रावधान के उल्लंघन को लेकर विवाद की स्थिति है। अतः प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन की निराकरण की अधिकारिता है।
6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण के पक्ष में अनावेदक द्वारा दिनांक 22.05.2024 को प्रश्नगत रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख का निष्पादन किया गया है एवं आवेदकगण द्वारा दिनांक 19.02.2025 को अनावेदक के विरुद्ध परिवाद प्रस्तुत किया गया है, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 की सामान्य समय-सीमा अवधि तीन वर्ष के भीतर ही आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः कालसीमा बाह्य होने का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदकगण का आवेदन एवं तर्क है कि प्रश्नगत भू-संपदा "बाजपेयी सिग्नेचर विला" में मकान नंबर-08 आवेदकगण द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 22.05.2024 द्वारा क्रय किया गया है, जिसमें संलग्न सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार मकान नंबर-08 के बगल से खुली सड़क है एवं सामने में 09 मीटर चौड़ी खुली सड़क है। बगल वाली खुली सड़क पर अनावेदक द्वारा गार्ड रूम बनाया गया है, जिससे आवेदकगण के घर पर स्वच्छ हवा एवं प्रकाश बाधित हो रहा है, साथ ही साथ प्राकृतिक परिदृश्य अवलोकन भी प्रभावित होता है, उक्त खुली सड़क पर स्वीकृत अभिन्यास के उल्लंघन में गार्ड रूम बनाया जाकर अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-14(1) का उल्लंघन किया गया है।

अनावेदक द्वारा जवाब एवं तर्क में कथन किया गया है कि चूँकि प्रश्नगत विनिर्माण आबंटिती से संबद्ध भू-संपदा प्रोजेक्ट से बाहर हुआ है, इसलिए आवेदकगण का प्राधिकरण से अनुतोष प्राप्त करने संबंधी आवेदन ग्राह्य योग्य नहीं

है। जहाँ पर गार्ड रूम बना हुआ है। आबंटिती के प्रोजेक्ट के लिए स्वीकृत अभिन्यास का अंग भाग नहीं है। अतः आवेदकगण अनुतोष की पात्रता नहीं रखता है एवं आवेदन निरस्ती योग्य है।

अधिनियम की धारा-14(1) का उद्धरण निम्नानुसार है:- 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 का यह तर्क ग्राह्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है कि चूँकि गार्ड रूम के रूप में विन्निर्माण प्रोजेक्ट के भीतर नहीं है, इसलिए आवेदन ग्राह्य योग्य नहीं है। रजिस्टर्ड विक्रय-विलेख में संलग्न सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में जहाँ गार्ड रूम बना हुआ है, वह खुली सड़क है। उक्त खुली सड़क पर अनावेदक द्वारा गार्ड रूम का निर्माण किया गया है, फोटोग्राफ्स से भी स्पष्ट होता है कि जो की दस्तावेज में संलग्न है, जिससे अनावेदक द्वारा भी इंकार नहीं किया गया है। अनावेदक का यह कृत्य अधिनियम की धारा-14(1) के उल्लंघन में है, इसलिए आवेदकगण अनुतोष की पात्रता रखते हैं।

आवेदकगण द्वारा क्षतिपूर्ति के रूप में 2,00,000/- रुपये की माँग की गई है। क्षतिपूर्ति के लिए आवेदकगण को अधिनियम की धारा-71 के तहत प्राधिकरण के न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन करना चाहिए, चूँकि आवेदकगण के क्षति पहुँचने के कारण की समाप्ति प्राधिकरण के आदेश से होने जा रहा है। अतः क्षतिपूर्ति का प्रश्न ही उपस्थित नहीं होता है।

8. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:-
1. अनावेदक, 45 दिवस के भीतर आवेदकगण के मकान नंबर-08 के बाजू में खुली सड़क पर निर्मित गार्ड रूम को 45 दिवस के भीतर ध्वस्त कर हटाए।
 2. अनावेदक स्वीकृत अभिन्यास अनुसार प्रोजेक्ट पूर्णता अवधि तक मकान नंबर-08 के समक्ष अभिन्यास में दर्शित 09 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण करें।

सही / -
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही / -
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष