



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2021-01540

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

अशोका कोहिनूर अवासीय सहकारी समिति मर्यादित,
द्वारा—अध्यक्ष डॉ. समीर शर्मा,
निवासी—अशोका कोहिनूर, अशोका रत्न केम्पस,
विधानसभा रोड, शंकर रोड, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

आरती इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड बिल्डकॉन लिमि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री रीभुराज अग्रवाल,
निवासी—आरती हाउस, अशोका रत्न,
शंकर नगर, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्रीमती सुमन्त गिदरोनिया, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“अशोका कोहिनूर फेस-1”, शंकर नगर, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—05 / 04 / 2022)

आवेदक अशोका कोहिनूर अवासीय सहकारी समिति मर्यादित, द्वारा—अध्यक्ष डॉ. समीर शर्मा, निवासी—अशोका कोहिनूर, अशोका रत्न केम्पस, विधानसभा रोड, शंकर रोड, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि वह अनावेदक के प्रोजेक्ट “अशोका कोहिनूर” के रहवासियों द्वारा गठित पंजीकृत रहवासी समिति है। समिति के सदस्यों द्वारा ब्रोशर के आधार पर विवादित कॉलोनी में फ्लैट्स क्रय किये गये हैं। अनावेदक ने अपने ब्रोशर में विवादित परिसर में लैण्डस्केप गार्डन का उल्लेख किया है तथा ब्रोशर में प्रदर्शित ले-आउट में भी दर्शाया है। आवेदक के अनुसार रहवासियों द्वारा आज दिनांक तक गार्डन व बैडमिंटन कोर्ट की सुविधाओं का उपभोग किया जा रहा है। आवेदक ने लेख किया है कि हाँलाकि अनावेदक ने अपने नये प्रोजेक्ट “अशोका कोहिनूर फेस-2” हेतु विज्ञापित ब्रोशर में वर्तमान प्रोजेक्ट के प्रवेश द्वार के सामने से प्रवेश

दर्शाया है। किन्तु अनावेदक द्वारा वर्तमान में अशोका कोहिनूर फेस-2 हेतु अशोका कोहिनूर के प्रवेश द्वार का उपयोग करते हुये पूर्व निर्मित गार्डन व बैडमिंटन कोर्ट को हटाकर प्रवेश द्वार बनाया जा रहा है। आवेदक ने आगे लेख किया है कि अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट अशोका कोहिनूर का दिनांक 04.03.2019 को ले-आउट स्वीकृत कराने उपरांत दिनांक 09.08.2011 को पुनः नवीनीकरण कराया है। किन्तु उक्त ले-आउट में गार्डन दर्शित नहीं होता है, जबकि ब्रोशर में गार्डन दर्शाया गया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा ब्रोशर में गलत जानकारी प्रदान करते हुये अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन किया गया है। वर्तमान में भी अनावेदक द्वारा अशोका कोहिनूर फेस-2 के संभावित क्रेताओं को उक्त फेस के संबंध में गलत जानकारियाँ/वायदे प्रदान किये जा रहे हैं। आवेदक के अनुसार अनावेदक ने अगस्त, 2011 में ले-आउट संशोधित कराने उपरांत भी विवादित प्रोजेक्ट की प्लैटधारक डॉ. संध्या शर्मा के पक्ष में दिनांक 05.12.2012 को निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा में पूर्व स्वीकृत ले-आउट लगाया है। स्वीकृत ले-आउट के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि ब्लॉक-1 तथा प्रवेश द्वार के मध्य 75.3 फीट क्षेत्र टूटा हुआ है। यदि अनावेदक द्वारा उक्त क्षेत्र में सड़क का निर्माण किया जाता है, तो वह अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन होगा। आवेदक ने अनावेदक को पत्र दिनांक 20.09.2021 व 07.10.2021 के माध्यम से उक्त संबंध में सूचित भी किया है। किन्तु अनावेदक द्वारा कोई सकारात्मक कार्यवाही नहीं की गई है और ना ही उक्त पत्रों का जवाब दिया गया है। अनावेदक के उक्त कृत्य से आवेदक को क्षति हुई है। अतः आवेदक ने अनावेदक को रोड का निर्माण कार्य रोकने तथा गार्डन और बैडमिंटन कोर्ट को यथास्थिति बनाये रखने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदक ने क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने तथा अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया 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 बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदक के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि आवेदक ने स्वयं के पंजीकृत समिति होने तथा डॉ. समीर शर्मा समिति के अध्यक्ष होने को प्रमाणित करने हेतु कोई सारवान साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा विवादित परिवाद प्रस्तुत करने के संबंध में अध्यक्ष की अधिकारिता को स्थापित करने हेतु भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अनावेदक ने बताया है कि छ.ग. रेरा के गठन के पूर्व प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को सक्षम प्राधिकारी से दिनांक 10.06.2014 को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट माननीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अनावेदक ने यह भी उल्लेख किया

है कि वर्तमान परिवाद में विवादित प्रोजेक्ट के किसी भी फ्लैट का स्वामी शिकायतकर्ता नहीं है। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत ब्रोशर को प्रकाशित नहीं करने का लेख करते हुये यह बताया है कि उसने स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप प्रोजेक्ट में गार्डन का विकास किया है। अनावेदक ने यह भी बताया है कि उसने कभी भी बैडमिंटन कोर्ट के निर्माण हेतु आश्वासन नहीं दिया था। अनावेदक के अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं अनाधिकृत रूप से अवैध कब्जा कर गार्डन का विस्तार व बैडमिंटन कोर्ट का निर्माण किया गया है। अनावेदक ने आगे बताया है कि विवादित प्रोजेक्ट हेतु प्रवेश द्वार "अशोका रत्ना" प्रोजेक्ट के मुख्य द्वार से ही दिया गया है। परन्तु उक्त प्रोजेक्ट के रहवासियों द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई है। अनावेदक ने कभी भी रोड व अन्य सुविधाओं का आधिपत्य आवेदक को प्रदाय नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में यह स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदक को उसकी स्वयं की भूमि का उपयोग करने से वंचित व विलंबित करने के उद्देश्य से आवेदक ने सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। अनावेदक ने किसी भी रहवासी को कोई झूठा आश्वासन नहीं दिया है। अनावेदक ने कभी भी स्वीकृत ले-आउट का उल्लंघन नहीं किया है। अनावेदक के अनुसार आवेदक ने यह स्वयं स्वीकार किया है कि विभिन्न रजिस्ट्री बैनामों के साथ संलग्न स्वीकृत ले-आउट में गार्डन व बैडमिंटन कोर्ट का उल्लेख नहीं है। आवेदक ने स्वयं ही स्वीकृत ले-आउट के विपरीत अवैध रूप से बैडमिंटन कोर्ट का निर्माण किया है। आवेदक ने तथ्यों को छुपाते हुये माननीय प्राधिकरण के समक्ष सारहीन शिकायत प्रस्तुत की है। जबकि उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदक को माननीय व्यवहार न्यायालय के समक्ष शिकायत प्रस्तुत करनी चाहिये। अतः अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत सारहीन आवेदन को अस्वीकार किये जाने का लेख करते हुये आवेदक को अवैध कब्जा हटाने हेतु निर्देशित करने तथा वाद व्यय व क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों व उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन किया गया है ?
3. क्या अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत निर्माण कार्य करते हुये अधिनियम की धारा-14 का उल्लंघन किया गया है ?

4. क्या आवेदक, प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष का हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** :- आवेदक रहवासी सहकारी समिति ने वर्तमान शिकायत अनावेदक/प्रमोटर द्वारा विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप निर्माण नहीं करने व ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं में परिवर्तन कर पूर्व से निर्मित गार्डन व बैडमिंटन कोर्ट को हटाये जाने की कार्यवाही किये जाने के कारण प्रस्तुत की गई है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान उक्त संबंध में प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि विवादित प्रोजेक्ट को दिनांक 10.06.2014 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जा चुका है। अतः अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत प्राधिकरण का गठन होने के पूर्व ही विवादित प्रोजेक्ट के पूर्ण हो जाने कारण आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। अनावेदक ने अपने जवाब में यह भी लेख किया है कि समिति के अध्यक्ष द्वारा समिति के पंजीयन संबंधी दस्तावेज व समिति के लिये प्रश्नाधीन परिवाद संस्थित करने हेतु अपनी अधिकारिता स्थापित करने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अनावेदक ने उक्त कारणों से ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत के पोषणीय नहीं होने का लेख करते हुये प्रश्नाधीन शिकायत के निराकरण हेतु माननीय व्यवहार न्यायालय को सक्षम न्यायालय बताया है। अनावेदक की उपरोक्त आपत्तियों के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। आवेदक समिति ने प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों में समिति का पंजीयन क्रमांक-699/2021 उल्लेखित किया है। साथ ही आवेदक ने समिति के सदस्यों द्वारा सर्वसम्मति से निर्माण कार्य/निर्मित दीवार को नहीं हटाने व रास्ता नहीं प्रदान करने के संबंध में लिये गये निर्णय संबंधी अनावेदक को प्रेषित पत्र दिनांक 20.09.2021 की भी छायाप्रति प्रस्तुत की है। इस प्रकार यह प्रतीत होता है कि समिति के सदस्यों द्वारा लिये गये उपरोक्तानुसार निर्णय के आधार पर ही समिति की ओर से अध्यक्ष द्वारा शिकायत प्रस्तुत की गई है। अतः अनावेदक द्वारा उपरोक्त संबंध में प्रस्तुत आपत्ति को न्यायहित में स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुके प्रोजेक्ट्स में भी रहवासियों व प्रमोटर्स के मध्य विवाद उत्पन्न हो सकता है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों अंतर्गत रहवासी/आबंटिती तथा प्रमोटर के मध्य उत्पन्न विवादों के शीघ्र निराकरण हेतु ही छ.ग. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन हुआ है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण द्वारा अनावेदक को केवल विवादित प्रोजेक्ट का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अधिनियम के प्रवर्तन व प्राधिकरण के गठन के पूर्व प्राप्त हो जाने के कारण शिकायत को अस्वीकार नहीं किया जा सकता। इसके अतिरिक्त अनावेदक ने वर्तमान शिकायत के निराकरण को माननीय व्यवहार न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अधीन होने का

उल्लेख किया है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रस्तुत दस्तावेजों के प्रथम दृष्टया अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने अपने उक्त कथन को प्रमाणित करने हेतु सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अनावेदक की उक्त आपत्ति को भी स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** :- आवेदक ने अपने शिकायत पत्र में अनावेदक द्वारा स्वीकृत ले-आउट के विपरीत जानकारियों को ब्रोशर में प्रदर्शित करने का उल्लेख करते हुये अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा-12 का उल्लंघन करने का लेख किया है। आवेदक ने साक्ष्य के रूप में विवादित प्रोजेक्ट के ब्रोशर की छायाप्रति भी प्रस्तुत की है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर को प्रकाशित नहीं करने का लेख करते हुये स्वीकृत ले-आउट के विपरीत कोई भी जानकारी नहीं लेने का उल्लेख किया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-12 में विज्ञापन/प्रास्पेक्ट्स की सत्यता के बारे में प्रमोटर्स की बाध्यताओं को प्रावधानित किया गया है। धारा-12 के अनुसार "जहाँ कोई व्यक्ति सूचना, विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में अंतर्विष्ट जानकारी के आधार पर कोई अग्रिम देता है या जमा करता है और उसे उसमें सम्मिलित गलत, मिथ्या कथन के कारण कोई हानि या नुकसान उठाना पड़ता है, तो उसकी संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से क्षतिपूर्ति की जाएगी" अर्थात् प्रमोटर को किसी भी माध्यम से आवेदक को गलत जानकारी प्रदान नहीं करनी है। आवेदक ने अपने आवेदन पत्र में दो प्रमुख सुविधाओं को अशोका कोहिनूर फेस-2 के प्रवेश द्वार/मार्ग हेतु अनावेदक द्वारा हटाये जाने का उल्लेख किया है - गार्डन, बैडमिंटन कोर्ट। उपरोक्त ब्रोशर में कहीं भी बैडमिंटन कोर्ट का उल्लेख नहीं है। अनावेदक ने स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप विवादित प्रोजेक्ट में गार्डन निर्माण करने का भी लेख किया है, जिसे अन्यथा प्रमाणित करने हेतु आवेदक ने कोई सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। आवेदक ने उसके द्वारा प्रस्तुत ब्रोशर के द्वितीय पृष्ठ में प्रदर्शित साईड प्लान में चिन्हित ग्रीन एरिया के आधार पर अनावेदक द्वारा ब्रोशर में गलत जानकारी प्रदान करने का उल्लेख किया है। किन्तु अनावेदक ने उक्त ब्रोशर को उसके द्वारा प्रकाशित नहीं किये जाने का उल्लेख किया है। आवेदक ने अनावेदक के उक्त कथन को अन्यथा प्रमाणित करने हेतु ब्रोशर की मूल प्रति या अन्य सारवान साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में निश्चयात्मक सारवान साक्ष्य के अभाव में आवेदक का कथन कि अनावेदक ने ब्रोशर के माध्यम से गलत जानकारी प्रदान की है, स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3** :- प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदक ने अनावेदक द्वारा वर्ष 2007 में नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा स्वीकृत ले-आउट और तत्पश्चात् अनावेदक द्वारा वर्ष 2009, 2011, 2013 में किये गये परिवर्तनों/संशोधनों

का उल्लेख करते हुये यह बताया है कि अनावेदक ने दुराशय से पूर्व स्वीकृत ले-आउट में उल्लेखित बाध्यताओं से बचने के उद्देश्य से बार-बार संशोधन कराया है। आवेदक ने अपने अंतिम तर्क में यह लेख किया है कि अनावेदक द्वारा कई बार संशोधन किये जाने का कारण आवेदक/रहवासी को उक्त संशोधनों के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत करने से रोकना है। परन्तु अनावेदक ने अपने जवाब में स्वीकृत ले-आउट के अनुरूप निर्माण कार्य पूर्ण करने व नियमानुसार कार्य करने का लेख किया है। इस संबंध में उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को आवासीय प्रयोजन हेतु शंकर नगर, रायपुर में स्थित खसरा क्रमांक-176/1, 176/9, 193/1, 193/2 में कॉलोनी विकास कार्य करने हेतु कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश से दिनांक 30.11.2007 को विकास अनुज्ञा जारी करते हुये ले-आउट स्वीकृत किया गया है। उपरोक्त मूल स्वीकृत ले-आउट में प्रवेश द्वार व बिल्डिंग ब्लॉक के मध्य की दूरी 42.4 फीट दर्शित होती है। उक्त ले-आउट में प्रवेश द्वार के पास कोई गार्डन या बैडमिंटन कोर्ट प्रदर्शित नहीं है। अनावेदक ने उक्त स्वीकृत ले-आउट के आधार पर विवादित प्रोजेक्ट में बहुमंजिला इमारतों ब्लॉक-1 (जी+4), ब्लॉक-2 (जी+4) का निर्माण करने हेतु सक्षम प्राधिकारी/कार्यालय आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर से दिनांक 04.03.2009 को भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की है। अनावेदक ने उक्त ब्लॉक-1 व ब्लॉक-2 में अतिरिक्त मंजिलों के निर्माण हेतु पुनः दिनांक 09.08.2011 को सक्षम प्राधिकारी/कार्यालय आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर से संशोधित भवन अनुज्ञा प्राप्त की है। अनावेदक ने पुनः दिनांक 07.01.2013 को ब्लॉक-2 के छठवें तल के अतिरिक्त क्षेत्र के संबंध में हुये राजीनामा के आधार पर संशोधित अनुज्ञा प्राप्त की है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी दर्शित होता है कि अनावेदक ने अंतिम संशोधन दिनांक 13.12.2013 को कराया है। किन्तु उक्त संशोधन केवल ब्लॉक्स के संबंध में ही किये गये हैं।

प्राधिकरण ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा कोई अवैध निर्माण करने या स्वीकृत ले-आउट के विपरीत निर्माण करने के संबंध में आवेदक समिति द्वारा काबिज प्रोजेक्ट भूमि के संबंध में जानकारी सक्षम प्राधिकारी, आयुक्त, नगरपालिक निगम, रायपुर से मंगाई गई। निगम द्वारा प्रेषित संयुक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन अनुसार नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय द्वारा दिनांक 30.11.2009 को अनुमोदित विकास अनुज्ञा/स्वीकृत ले-आउट अनुसार प्रोजेक्ट भूमि का कुल क्षेत्रफल 41,333 वर्गफीट है। किन्तु आवेदक उक्त क्षेत्रफल से अधिक भूमि पर काबिज है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि आवेदक द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में दर्शाई गई 60 फीट चौड़ी सड़क के कुछ हिस्से का उपयोग गार्डन व बैडमिंटन कोर्ट के रूप में किया जा रहा है। आवेदक ने उपरोक्त निरीक्षण प्रतिवेदन पर आपत्ति प्रस्तुत करते हुये यह लेख किया है कि नगर निगम द्वारा नगर तथा ग्राम

निवेश कार्यालय, रायपुर द्वारा वर्ष 2009 में जारी अनुमति के आधार पर निरीक्षण की गई है। जबकि निगम द्वारा जारी अनुज्ञा दिनांक 09.08.2011 के अनुसार निरीक्षण किया जाना चाहिये था, जिसमें ब्लॉक-1 व बाउंड्री के बीच की दूरी 75.3 वर्गफीट है। अनावेदक ने आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आपत्ति के संबंध में यह लेख किया है कि स्वीकृत ले-आउट व भवन अनुज्ञा दिनांक 18.03.2013 में ब्लॉक-1 व बाउंड्रीवाल की दूरी 42.4 फीट दर्शित है। अनावेदक ने भवन अनुज्ञा दिनांक 09.08.2011 में उल्लेखित दूरी 75.3 फीट को टंकण त्रुटि बताया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत उक्त आपत्ति व अनावेदक के जवाब को ध्यान में रखते हुये प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन व परिशीलन से यह दर्शित होता है कि सभी अनुमतियों में प्रोजेक्ट भूमि का क्षेत्रफल एकसमान है तथा वर्ष 2009 में जारी भवन अनुज्ञा को छोड़कर शेष जारी अनुमतियों में (वर्ष 2007, दिनांक 04.03.2009 वर्ष 2013) उक्त दूरी 42.4 फीट ही है। यहाँ यह भी उल्लेखित करना आवश्यक है कि स्वीकृत ले-आउट में संशोधन करने की अधिकारिता केवल संबंधित नगर तथा ग्राम निवेश कार्यालय को प्राप्त है और नगरपालिक निगम द्वारा कॉलोनी विकास हेतु स्वीकृत ले-आउट में संशोधन नहीं किया जाता है। यदि अनावेदक ने प्रोजेक्ट में प्रदर्शित सुविधाओं को परिवर्तित कर कार्यालय, संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर से कोई अन्य ले-आउट स्वीकृत कराया हो, तो आवेदक ने इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये अनावेदक का यह कथन कि टंकण त्रुटि की वजह से दूरी 75.3 फीट अंकित हो गई है, उचित प्रतीत होता है। चूँकि अनावेदक ने विवादित गार्डन व बैडमिंटन कोर्ट का निर्माण आवेदक समिति द्वारा किये जाने का लेख किया है। अतः आवेदक, अनावेदक द्वारा ले-आउट के विपरीत निर्माण कार्य किये जाने संबंधी अपने अभिकथन को प्रमाणित करने में असफल रहा है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4** :- पूर्व वर्णित विचारणीय बिन्दुओं की विवेचना से स्पष्ट है कि आवेदक अपने दावों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः आवेदक प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति का हकदार नहीं है।
9. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदक का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही / -
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष