क्या जेडीए भूखंड संख्या 14,15,16 कृष्णा गार्डन,जगतपुरा पर बन कर तैयार हो चुकी अवैध इमारत "विशाल याशिका हेवंस" के मामले मे अवैध निर्माणकर्ता और बिल्डिंग मे बस चुके 8 फ्लेटधारकों के विरुद्ध दर्ज करवाएगा एफ़आईआर?

देश के लिए... अव्यवस्था के खिलाफ...

JAWAB DO SARKAR

www.jawabdosarkar.com

(A Digital Media Initiative to promote Accountability)

वॉल्यूम न.– 2021/MMP/219 | E-Newsletter, Issued in Public Interest | सोमवार, 13 दिसम्बर 2021

# शहर मे पनप रहा नया माफिया "बिल्डर माफिया"

विशेष रिपोर्ट-5

## भूखंड संख्या 14,15,16 कृष्णा गार्डन,अक्षयपात्र के सामने,जगतपुरा पर बन कर तैयार हो चुकी अवैध इमारत "विशाल याशिका हेवन" का मामला!!!

## बिना जेडीए अनुमति,बिना नक्शे पास करवाए, बिना भूखंडो को पुनर्गठित करवाए, बिना सेटबेक छोड़े,बिना रेरा रेजिस्ट्रेशन के बना दिये अवैध बिल्डिंग मे 44 फ्लेट्स!!!



*भारतीय संविधान के अनुच्छेद 19(1)(a) के तहत प्रकाशन एवं समस्त प्रकाशन IT Act 2000 के तहत उत्तरदायी सर्वाधिकार@www.jawabdosarkar.com

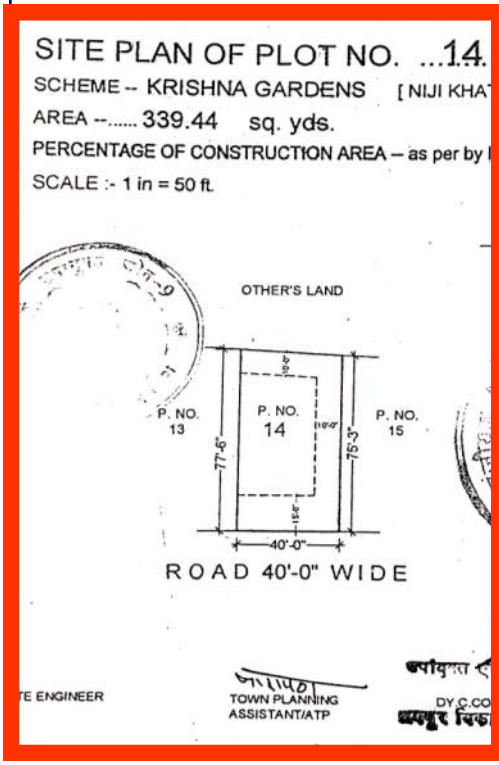
## कानून से खिलवाड़ कर,जेडीए के ज़ोन-9 मे स्थित भूखंड संख्या 14,15,16, कृष्णा गार्डन,अक्षयपात्र के सामने, जगतपुरा पर बन रही अवैध बिल्डिंग विशाल याशिका हेवंस की परत दर परत कहानी!!!!

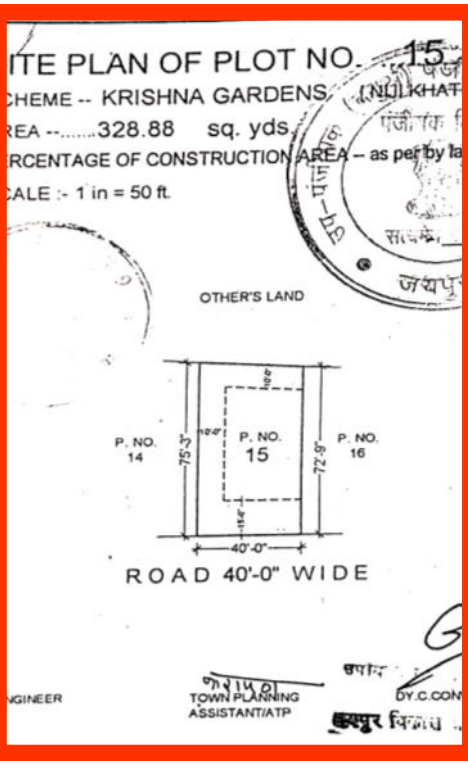
यह मामला जेडीए के ज़ोन 9 मे स्थित भूखंड संख्या 14,15,16, कृष्णा गार्डन,अक्षयपात्र के सामने, जगतपुरा पर बन रही अवैध बिल्डिंग विशाल याशिका हेवंस का है जिस पर बिना जेडीए की स्वीकृति,बिना नक्शे पास करवाए,बिना भूखंडो को पुनर्गठित करवाए,बिना सेटबेक छोड़े,बिना रेरा मे रेजिस्ट्रेशन करवाए 5 मंज़िला इमारत का निर्माण हो चुका है|जेडीए के अनुसार इस बिल्डिंग मे  44 फ्लेटो का निर्माण किया गया है|

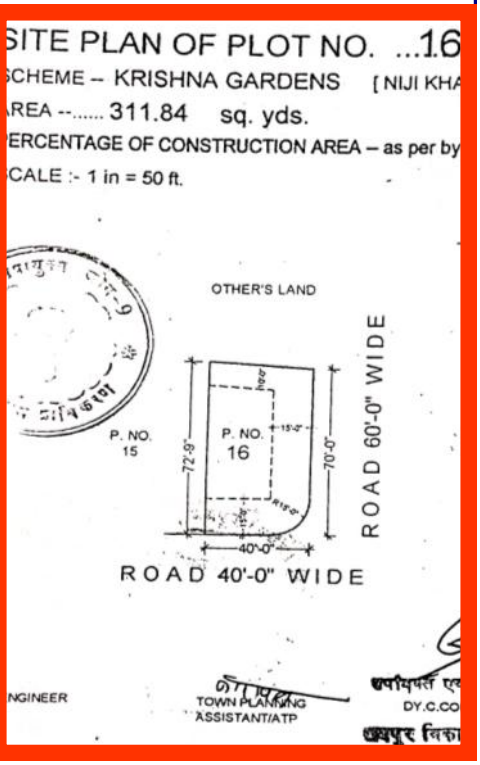
जेडीए के रिकॉर्ड के अनुसार भूखंड संख्या 14 कृष्णा गार्डन का क्षेत्रफल 339.44 वर्ग गज है| जिसकी वर्तमान रजिस्ट्री दिनांक 02/11/2020 की श्री मनोज कुमार शर्मा के नाम है|मनोज कुमार शर्मा द्वारा यह भूखंड नंबर एक के अनुसार 49,20000 रुपयो मे खरीदा गया था| नियमो के तहत इसके सामने 15 फीट,पीछे 10 फीट और एक तरफ साइड मे 10 फीट का सेटबेक छोड़ा जाना था|

इसी प्रकार भूखंड संख्या 15 कृष्णा गार्डन का क्षेत्रफल 328.88 वर्ग गज है|जिसकी वर्तमान रजिस्ट्री दिनांक 02/11/2020 की श्री रोहित शर्मा के नाम है|रोहित शर्मा द्वारा यह भूखंड नंबर एक के अनुसार 49,00000 रुपयो मे खरीदा गया था|  नियमो के तहत इसके सामने भी 15 फीट,पीछे 10 फीट और एक तरफ साइड मे 10 फीट का सेटबेक छोड़ा जाना था|

इसी प्रकार भूखंड संख्या 16 कृष्णा गार्डन का क्षेत्रफल 311.84 वर्ग गज है|जिसकी वर्तमान रजिस्ट्री दिनांक 23/11/2020 की विशाल कन्स्ट्रकशन जरिये प्रो. श्री विशाल शर्मा के नाम है|विशाल शर्मा द्वारा यह भूखंड नंबर एक के अनुसार 49,10000 रुपयो मे खरीदा गया था|  नियमो के तहत इसके सामने 15 फीट,पीछे 10 फीट और एक तरफ साइड मे 15 फीट का सेटबेक छोड़ा जाना था|चूंकि यह कॉर्नर का प्लाट है अतः इसकी गोलाई मे भी 15 फीट छोड़ी जानी थी|



लेकिन याशिका बिल्डकोन नामक कंपनी द्वारा इन तीनों भूखंडो पर बिना जेडीए की स्वीकृति,बिना नक्शे पास करवाए,बिना भूखंडो को पुनर्गठित करवाए,बिना सेटबेक छोड़े,बिना रेरा मे रेजिस्ट्रेशन करवाए 44 फ्लेटो का निर्माण कर लिया गया|

## जेडीए के अधिकारियों के साथ अवैध निर्माणकर्ता की साँठ-गांठ हुई उजागर|

निर्माण के समय शिकायत होने पर पहले तो बिल्डर द्वारा जेडीए के अधिकारियों से साँठ-गांठ कर ली जिसके चलते इन तीनों भूखंडो पर 4 महीने मे ही ग्राउंड+प्रथम+द्वितीय+तृतीय+चतुर्थ फ्लोर का निर्माण कर लिया गया|निचले अधिकारियों द्वारा कोई कार्यवाही नहीं करने पर यह मामला जेडीए के आला अधिकारियों तक पहुंचा जिसके चलते दिनांक 14/03/2021 को जेडीए ज़ोन-9 के प्रवर्तन अधिकारी श्री उदयभान द्वारा तीनों भूखंडो 14,15,16 कृष्णा गार्डन के मालिको क्रमश: मनोज कुमार शर्मा ,रोहित शर्मा और विशाल शर्मा को संयुक्त रूप से जेडीए एक्ट की धारा 32,33 के तहत नोटिस जारी किए गए नोटिस मे बताया गया कि

***"आप द्वारा जेडीए की अनुमोदित योजना 'कृष्णा गार्डन' जगतपुरा,जयपुर मे जेडीए की बिना स्वीकृति भूखंड संख्या 14,15,16 कृष्णा गार्डन को जेडीए से एकीकरण कराये बिना संयोजित कर,सम्पूर्ण सेटबेक कवर कर,लगभग 118*71 फीट क्षेत्र मे ग्राउंड+प्रथम+द्वितीय+तृतीय+चतुर्थ मंजिल का निर्माण कर लिया गया है तथा निर्माण कर प्लास्टर का कार्य और फिनिशिंग का कार्य जारी है|"***

जेडीए से नोटिस मिलने पर तीनों अवैध निर्माणकर्ताओं द्वारा माननीय जेडीए ट्रिब्यूनल से गलत तथ्यों के आधार पर दिनांक 18/03/2021 को स्टे हासिल कर लिया गया|अपने स्टे मे माननीय जेडीए ट्रिब्यूनल ने दोनों पक्षो यथा जेडीए और भवन निर्माताओं को पाबंद किया कि वह जवाब आने तक विवादग्रस्त स्थल बाबत यथास्थिति बनाए रखेंगे|

## जेडीए के मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक श्री रघुवीर सैनी ने लिया बोल्ड स्टेप|

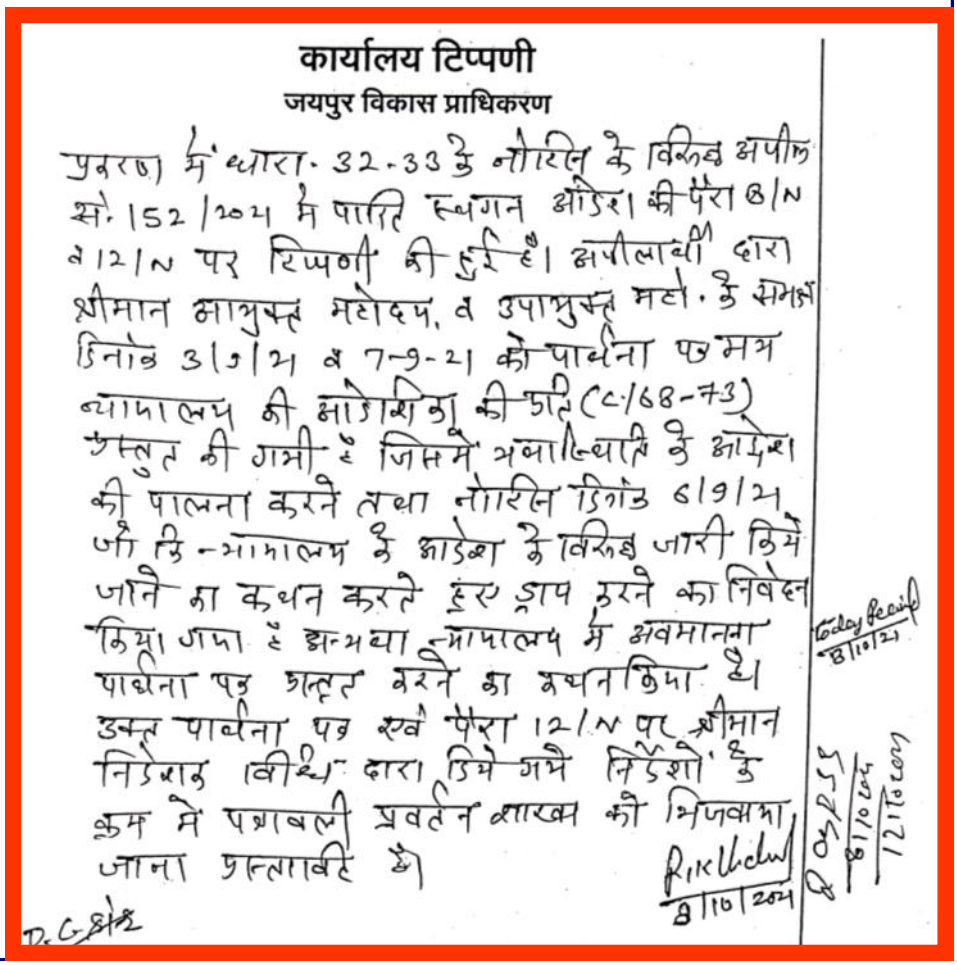
लेकिन इस स्टे की आड़ मे भवन निर्माताओं द्वारा कार्य जारी रखा गया और एक और मंजिल चढ़ा कर बिल्डिंग का कार्य पूर्ण कर,44 फ्लेट्स बना दिये|इतना हो नहीं अब तक वह इन फ्लेटों मे से कई फ्लेटों को बेच भी चुका है|यह मामला पुनः जेडीए प्रवर्तन के संज्ञान मे आने के बाद जेडीए के मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक श्री रघुवीर सैनी के निर्देशन मे इस अवैध बिल्डिंग के अवैध फ्लेटों मे रहवास करने वाले निम्न 8 फ्लेटधारकों को पुनः 06/09/2021 को नोटिस जारी किए|

| क्रम | फ्लेट संख्या | फ्लेट धारक |
|---|---|---|
| 1 | फ्लेट संख्या S-3 | श्रीमति अनु शर्मा |
| 2 | फ्लेट संख्या T-1 | श्री रामरतन खूंटेटा |
| 3 | फ्लेट संख्या T-2 | श्री सरदार गुरूबक्ष सिंह |
| 4 | फ्लेट संख्या F-3 | श्रीमति राधा देवी |
| 5 | फ्लेट संख्या G-1 | श्री गोपी अन्ना |
| 6 | फ्लेट संख्या G-2 | श्री बाबू लाल मीना |
| 7 | फ्लेट संख्या G-1 | श्री रामकेश मीना |
| 8 | फ्लेट संख्या S-1 | श्री निर्मल मीना |

उच्चाधिकारियों के दबाव के चलते वर्तमान मे जेडीए द्वारा इस मामले मे जल्दी सुनवाई हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया जा चुका है|जिस पर सुनवाई होनी है|

## अवैध निर्माणकर्ता दे रहा जेडीए ट्रिब्यूनल द्वारा पारित स्टे की अवमानना की धमकी|

सबसे आश्चर्यजनक बात यह है कि अवैध निर्माणकर्ता स्टे के दौरान ही निर्माण पूर्ण कर(जिसके सबूत के तौर पर जेडीए प्रवर्तन द्वारा दिनांक 01/07/2021 को निर्माण स्थल से जब्त की गयी सामग्रियों की रसीद भी संलग्न की गयी है)इस अवैध बिल्डिंग के फ्लेट्स बेच रहा है|अवैध निर्माणकर्ता के कृत्य पर जब जेडीए ने वहाँ रह रहे 8 फ्लेटधारकों को नोटिस दिये तो अवैध निर्माणकर्ता जेडीए मे प्रार्थना पत्र पेश कर उक्त नोटिसों को ड्रॉप करने अन्यथा ट्रिब्यूनल द्वारा पारित स्टे की अवमानना की स्थिति मे प्रचलित मुहावरे “उल्टा चोर कोतवाल को डांटे|” को चरितार्थ करते हुए कार्यवाही करने की धमकी भी दे रहा है|





**कार्यालय टिप्पणी**

**जयपुर विकास प्राधिकरण**

प्रकरण में धारा 32-33 के नोटिस के विरुद्ध अपील सं. 152/2021 में पारित स्थगन आदेश। की पैरा 8/N व 12/N पर टिप्पणी की हुई है। अपीलार्थी द्वारा श्रीमान आयुक्त महोदय, व उपायुक्त महो. के समक्ष दिनांक 3/9/21 व 7-9-21 को प्रार्थना पत्र मय न्यायालय की आदेशिका की प्रति (C/68-73) प्रस्तुत की गयी है जिसमें अपीलार्थी के आदेश की पालना करने तथा नोटिस दिनांक 6/9/21 जो कि न्यायालय के आदेश के विरुद्ध जारी किये जाने का कथन करते हुए ड्राप करने का निवेदन किया गया है अन्यथा न्यायालय में अवमानना प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का कथन किया है। उक्त प्रार्थना पत्र एवं पैरा 12/N पर श्रीमान निदेशक (विधि) द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में पत्रावली प्रवर्तन शाखा को भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

8/10/2021

**इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस**

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक नं. 19

क्रमांक: 23

क्रमांकःज.वि.प्रा.अ.शा./82/प्रवर्तन-9

दिनांक: 06/09/2021

नोटिस बनाम – बिल्डर्स पार्टी नं. 1:- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा
पार्टी नं 2:- अनु शर्मा

श्री ........ स्वामी/अभियोगी

पता R/o:- फ्लैट नं. S-3, भू०सं० 14,15,16 कृष्णा गार्डन
जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०सं० 14,15,16 कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को संयोजित कर सम्पूर्ण सेटबैक कवर कर जी+3 + चार मंजिला कुल पांच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14/03/2021 को धारा 32, 33, JDA एक्ट का नोटिस जारी किया गया. उसके उपरांत भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लैट नं. S-3 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो अवैध है।

आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतदद्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्त्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10.00 A.M. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावे को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निधारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

6/9/21
(उदयभान)
प्रवर्तन अधिकारी-9
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

**इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस**

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक नं. 19

क्रमांकः 24

क्रमांकःज वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-09

दिनांकः 06/09/2021

नोटिस बनाम - बिल्डर्स पार्टी नं. 1 :- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा

पार्टी नं 2 :- रामरतन खूटेटा

श्री ................ स्वामी/अभियोगी

पता R/o फ्लैट नं. T-1, भू०सं० - 14,15,16, कृष्णा गार्डन,

जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०सं० 14,15,16, कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को संयोजित कर सम्पूर्ण सैटबैक कवर कर भूतल + चार मंजिला कुल पांच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14/03/2021 को धारा 32,33 JDA एक्ट का नोटिस जारी किया गया। इसके उपरान्त भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लैट नं. T-1 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो अवैध है।

आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतद्द्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस ............ में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10.00 A.M. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावे को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निर्धारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

6/9/21

(उदयभान)
प्रवर्तन प्रभारी अधिकारी जोन-9
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

## इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस

### जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

19

बुक नं

क्रमांकः 25

क्रमांक:ज.वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-09 दिनांक: 06/09/2021

नोटिस बनाम - बिल्डर्स पार्टी नं. 1:- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा

श्री पार्टी नं. 2:- सरदार गुरुबक्स सिंह
स्वामी/अभियोगी

पता R/o :- फ्लैट नं. T-2, भू०स० 14,15,16, कृष्णा गार्डन
जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

#### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०स० 14,15,16, कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को सम्मीलित कर सम्पूर्ण सैटबैक कवर कर ग्राउण्ड + चार मंजिल कुल पाच मंजिल का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14/03/2021 को धारा 32, 33 जेडीए एक्ट का नोटिस जारी किया गया; उसके उपरांत भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लैट नं T-2 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो अवैध है

आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतद्द्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्त्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10:00 A.M. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावे को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निर्धारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

6/9/21

(उदयभान)
प्रवर्तन अधिकारी जोन-9
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

## इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक नं. 19

क्रमांकः 26

क्रमांकःज.वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-09

दिनांकः 06/09/2021

नोटिस बनाम - बिल्डर्स पार्टी नं.1:- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा

श्री पार्टी नं. 2:- राधा देवी स्वामी/अभियोगी

पता R/o:- फ्लैट नं. F-3, भू०ख० 14,15,16, कृष्णा गार्डन जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०ख० 14,15,16, कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति एवं स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को संयोजित कर सम्पूर्ण सेटबैक कवर कर ग्राउण्ड + चार मंजिला कुल पांच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14/03/2021 को धारा 32,33 JDA एक्ट का नोटिस जारी किया गया, उसके उपरांत भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लैट नं. F-3, भू०ख० 16, को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा अथवा ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतदद्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10:00 A.m. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावें को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

(उदयभान)
प्रवर्तन अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

**इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस**

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक नं 19

क्रमांकः 27

क्रमांकःज.वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-09 दिनांकः 06/09/2021

नोटिस बनाम - बिल्डर्स पार्टी नं 1:- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा

श्री पार्टी नं 2:- गोपी अन्ना स्वामी/अभियोगी

पता R/o:- फ्लैट सं. G-1, भू०स० 14,15,16, कृष्णा गार्डन जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०स० 14,15,16, कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति एव स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को संयोजित कर सम्पूर्ण सैटबैक कवर कर ग्राउण्ड + चार मंजिला कुल पाच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14/03/2021 को धारा 32,33 जेडीए एक्ट का नोटिस जारी किया गया, उसके उपरांत भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लैट सं. G-1, भू०स० 15 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो अवैध है।

आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतदद्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10:00 A.M. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावें को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निर्धारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

3/9/21

(उदयमान)

प्रवर्तन अधिकारी, जोन-9

प्रवर्तन अधिकारी

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

**इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस**

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक नं. 19

क्रमांक 21

क्रमांक:ज.वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-09

दिनांक: 06/09/2021

नोटिस बनाम बिल्डर्स :- पार्टी नं.1:- रोहित शर्मा, विशाल शर्मा, मनोज शर्मा

श्री पार्टी नं 2 :- बाबू लाल मीना स्वामी/अभियोगी

पता R/o :- फ्लेट न. G-2, भू०ख० 14, 15, 16, कृष्णा गार्डन जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०ख० 14, 15, 16 कृष्णा गार्डन, जगतपुरा में जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को संयोजित कर सम्पूर्ण सैटबैक कवर कर जी+4 चार मंजिला कुल पांच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14.03.2021 को धारा 32, 33 JDA एक्ट का नोटिस जारी किया गया, उसके उपरांत भी निर्मित अवैध व्यवसायिक फ्लेट नं. G-2 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो अवैध है।

आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतदद्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10:00 a.m. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावे को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निर्धारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

6/9/21

(उदयभान)
प्रवर्तन अधिकारी जोन-9
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

# इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक नं. 19

क्रमांक: 20

क्रमांक:ज.वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-9

दिनांक: 06/09/2021

नोटिस बनाम – बिल्डर्स:- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा
पार्टी नं. 2:- रामकेश मीना

श्री ............ स्वामी/अभियोगी

पता R/o - फ्लेट नं. G-1, भू०स० 14, 15, 16. कृष्णा गार्डन
जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार हैं, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

### विवरण अनाधिकृत निर्माण

पूर्व मे भू०स० 14, 15, 16. कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को समोपित कर सम्पूर्ण सैटबैक कवर कर गराज + चार मंजिला कुल पांच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लेट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14.03.2021 को धारा 32, 33 JDA एक्ट का नोटिस जारी किया गया. उसके उपरांत भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लेट नं. G-1 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है. जो अवैध हैं।
आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतदद्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10:00 A.M. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावे को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निर्धारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

6/9/21

(उदयमान)
प्रवर्तन अधिकारी जोन-9
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

## इन 8 व्यक्तियों को जारी किए गए धारा 32,33 के तहत नोटिस

**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर**

अन्तर्गत धारा 32 उपधारा (1) व (6) जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982

बुक न. 19

क्रमांक: 22

क्रमांक:ज.वि.प्रा.अ.शा./82/ जोन-09

दिनांक: 06/09/2021

नोटिस बनाम - बिल्डर्स पार्टी नं 1 :- विशाल शर्मा, रोहित शर्मा, मनोज शर्मा

श्री पार्टी नं 2 :- निर्मल मीना स्वामी/अभियोगी

पता R/o :- फ्लेट नं S-1, भू०स० 14, 15, 16, कृष्णा गार्डन जगतपुरा, जयपुर।

निरीक्षण एवं जाँच करने पर पाया कि आपने स्वयं अथवा आपकी स्वप्रेरणा से अन्य व्यक्ति ने, भूमि जिसका विवरण निम्न प्रकार है, पर जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 31 की उपधारा (1) के अनुसार अवैध विकास किया है। अर्थात आपने उक्त अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुज्ञा के बिना ही/अनुज्ञा के प्रतिकूल/अनुज्ञा की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण किया है जो अवैध है जिसका विवरण निम्नांकित है।

**विवरण अनाधिकृत निर्माण**

पूर्व मे भू०स० 14, 15, 16 कृष्णा गार्डन, जगतपुरा मे जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के अनुमोदित योजना मे जविप्रा से एकीकरण कराये बिना तीनो भूखण्डो को संयोजित कर सम्पूर्ण सैटबैक कवर कर ग्राउण्ड + चार मंजिला कुल पांच मंजिला का निर्माण कर कुल 44 फ्लैट का अवैध निर्माण करने पर दिनांक 14/03/2021 को धारा 32,33 JDA एक्ट का नोटिस जारी किया गया, उसके उपरांत भी अवैध निर्मित व्यवसायिक फ्लैट नं S-1 को आप द्वारा क्रय कर रहवास किया जा रहा है, जो अवैध है।

आपके उक्त अपराध के लिये साधारण कारावास से जो पन्द्रह दिन से कम नहीं होगा किन्तु 45 दिन तक का हो सकेगा या ऐसे जुर्माने से जो पच्चीस हजार से कम नहीं होगा दण्डनीय होगा।

अतः उक्त अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत एतद्द्वारा आपसे अपेक्षा की जाती है कि आप इस नोटिस के प्राप्त होने के तीन दिवस में उक्त अनाधिकृत निर्माण को हटा दें तथा तत्काल इसकी सूचना निम्नहस्ताक्षरकर्ता को देवें। यदि आपको इसमें कोई आपत्ति हो तो दिनांक 09/09/2021 को 10:00 A.M. बजे अपनी आपत्ति, उन समस्त आलेखों सहित प्रस्तुत करें जो आपके दावें को प्रमाणित करने में सहायक हों, ताकि आपकी आपत्ति पर समुचित निर्णय किया जा सके।

यदि आपने इस नोटिस की अनुपालना में निर्धारित अवधि में अनाधिकृत निर्माण नहीं हटाया या कोई आपत्ति निर्धारित तिथि व समय पर प्रस्तुत नहीं की तो प्राधिकरण उक्त अवैध निर्माण कार्य को हटवा देगा एवं इसका व्यय आपसे भूराजस्व की बकाया के समान वसूल किया जावेगा। साथ ही आपके विरुद्ध विशिष्ट मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय में उक्त अपराध के कारण अभियोजन भी प्रारम्भ किया जावेगा।

नोटिस आज 06/09/2021 को मेरे हस्ताक्षर व मोहर द्वारा जारी किया गया।

6/9/21

(उप...)
प्रवर्तन अधिकारी, जोन
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

## यदि जेडीए से प्रत्येक भूखंड के नक्शे अलग अलग स्वीकृत करवाए जाते तो प्रत्येक भूखंड पर अधिकतम 6 फ्लेट्स बनाने की मिलती अनुमति लेकिन इस अवैध बिल्डिंग मे संयुक्त रूप से बन चुके है 44 फ्लेट्स|

स्टे हेतु दाखिल प्रार्थना पत्र मे तीनों अवैध निर्माकर्ताओं द्वारा दावा किया गया है कि उनके द्वारा पृथक पृथक रूप से तीनों भूखंडो पर तीन भवनों का निर्माण करवाया गया है और इसके लिए जेडीए से अनुमति लेने की आवश्यकता नहीं होती|लेकिन शायद तीनों अवैध निर्माणकर्ता भूल गए है कि एकीकृत भवन विनियम 2020 के अनुसार 225 वर्ग मीटर से अधिक और 350 वर्ग मीटर तक के भूखंडो पर बहू निवास इकाई भवन बनाने के लिए विधिवत रूप से जेडीए से नक्शे पास करवाना अनिवार्य है|भवन विनियमों के अनुसार 225 वर्ग मीटर से अधिक और 350 वर्ग मीटर तक के भूखंडो पर निर्धारित सेटबेक नियमों का पालना करते हुए अधिकतम 6 निवास इकाई बनाने की अनुमति दी जा सकती है|लेकिन यहाँ पर तो याशिका बिल्डकोन कंपनी द्वारा तीनों भूखंडो पर बिना जेडीए की स्वीकृति,बिना नक्शे पास करवाए,बिना भूखंडो को पुनर्गठित करवाए,बिना सेटबेक छोड़े,बिना रेरा मे रेजिस्ट्रेशन करवाए 5 मंज़िला इमारत का निर्माण हो चुका है|जेडीए के अनुसार इस बिल्डिंग मे 44 फ्लेटो का निर्माण किया गया है|

**(ब) स्वतंत्र आवास(Independent House):–**

(i) स्वतंत्र आवास के आवासीय भूखण्ड पर एक से अधिक निवास इकाई देय है परन्तु स्वतंत्र आवास के भूखण्ड पर अधिकतम चार निवास इकाई अनुज्ञेय होगी।

**(स) बहु निवास इकाई भवन (Multiple Dwelling Units Building):–**

(i) बहु-निवास इकाई (Multiple Dwelling Units) ऐसी स्वीकृत आवासीय योजनाओं में स्थित भूखण्डों, जिनमें पार्क, सुविधा क्षेत्र एवं अन्य आधारभूत सुविधाओं यथा सड़क, बिजली, पानी आदि की सुनिश्चितता हो, पर ही भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार अनुज्ञेय होंगे-

- 225 व.मी. तक- 4 निवास इकाई
- 225 व.मी. से अधिक 350 व.मी. तक- 6 निवास इकाई।
- 350 व.मी. से अधिक 500 व.मी. तक- 8 निवास इकाई।
- 500 व.मी. से अधिक 750 व.मी. से कम- 12 निवास इकाई।

## कौन है याशिका बिल्डकोन कंपनी के कर्ता धर्ता?काले धन से बनी इस अवैध बिल्डिंग पर क्या आयकर विभाग/प्रवर्तन निदेशालय करेगा कार्यवाही?

उपलब्ध जानकारी के अनुसार इन तीनों भूखंडो को,जिनकी एक नंबर मे डेढ़ करोड़ मे खरीद की गयी थी,जबकि जानकारो के अनुसार इन तीनों की वास्तविक खरीद 4.5 करोड़ के आस-पास है|इसका मतलब करीब 3 करोड़ की राशि काले धन के रूप मे आदान प्रदान की गयी है|

इन तीनों भूखंडो पर बिना जेडीए की स्वीकृति,बिना नक्शे पास करवाए,बिना भूखंडो को पुनर्गठित करवाए,बिना सेटबेक छोड़े,बिना रेरा मे रेजिस्ट्रेशन करवाए 44 फ्लेटो का निर्माण किया गया है|बिल्डर द्वारा इन अवैध फ्लेटों को 35 लाख रुपए प्रत्येक के हिसाब से सोशल मीडिया और अन्य तरीको से बेचा जा रहा है|इस प्रकार यदि इन तमाम 44 फ्लेटों की बिक्री की जा सकी तो कुल 15 करोड़ के आस-पास कुल बेचान किया जाएगा|यदि निर्माण लागत 5 करोड़ भी मानी जाए तो बिल्डर का शुद्ध मुनाफा 5 करोड़ होगा जिसका भी 60 प्रतिशत का भुगतान पुनः काले धन के रूप मे किया जाएगा|इस मामले मे सबसे बड़ा सवाल यह है कि इस अवैध बिल्डिंग मे किसका काला धन लगा हुआ है?याशिका बिल्डकोन कंपनी के कर्ता धर्ता कौन कौन व्यक्ति है?क्या क्या आयकर विभाग/प्रवर्तन निदेशालय इस अवैध बिल्डिंग के बनने और बिकने की जांच करेगा?

**क्या जेडीए इस अवैध बिल्डिंग मे बिक चुके फ्लेट्स की रजिस्ट्रियों की जांच करवाएगा?क्या वह कलेक्टर महोदय/ रजिस्ट्रार महोदय से इस अवैध बिल्डिंग के फ्लेट्स की रजिस्ट्री पर पाबंदी लगवाने को कहेंगे?**

चूंकि इस वैध बिल्डिंग के कर्ता-धर्ता सभी नियमों को धत्ता बताते हुए,फ्लेटधारकों के हितो से खिलवाड़ करते हुए अपने फ्लेट्स बेचने मे लगा हुआ है ऐसे मे चाहिए कि जेडीए विवादित जमीन पर बड़ा बोर्ड लगवाए कि यह स्टेशुदा बिल्डिंग है इस बिल्डिंग मे फ्लेटों की खरीद-फरोख्त करना माननीय ट्रिब्यूनल के आदेशों की अवमानना मानी जाएगी साथ ही जेडीए इस अवैध बिल्डिंग मे बिक चुके फ्लेट्स की होने वाली रजिस्ट्रियों की जांच करवाए और जिला कलेक्टर महोदय/रजिस्ट्रार महोदय से इस अवैध बिल्डिंग के फ्लेट्स की रजिस्ट्री पर पाबंदी लगवाये|

**स्टे के दौरान कैसे बिक गए फ्लेट्स? क्या इस स्टे शुदा बिल्डिंग मे फ्लेट खरीदने वाले फ्लेटधारक ट्रिब्यूनल की अवमानना के दोषी नहीं है?क्या जेडीए इन फ्लेटधारकों के विरुद्ध भी एफ़आईआर दर्ज करवाएगा?**

कानूनी जानकारो के अनुसार यदि इस बिल्डिंग के फ्लेट्स स्टे की समय सीमा मे बेचे गए है तो बिल्डर के साथ साथ सभी

जेडीए ने ढाई साल पहले सील की थी बिल्डिंग

# बिल्डर ने सील तोड़कर फ्लैट बेचे, बिल्डर और फ्लैटधारियों के खिलाफ एफआईआर दर्ज

इन्फ्रा रिपोर्टर। जयपुर

जेडीए प्रवर्तन शाखा की अवैध फ्लैट निर्माण पर होने वाली कार्रवाई को बिल्डर अनदेखी कर रहे हैं। ऐसा ही मामला प्रवर्तन शाखा में आया तो अधिकारी हैरत में पड़ गए। प्रवर्तन शाखा ने जिस बिल्डिंग को अवैध बताकर ढाई साल पहले सील की थी, उस बिल्डिंग को बिल्डर ने मिलीभगत कर सील तोड़ दी और फ्लैट बेच दिए। हाल में मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक के निर्देश पर भौतिक सत्यापन कराया गया तो हाज्यावाला की स्वर्ण विहार कॉलोनी में 9 फ्लैट्स की 5 मंजिला बिल्डिंग की सील टूटी मिली। 7 परिवार यहां रह रहे हैं। इसके बाद जेडीए ने पहली बार अवैध बिल्डिंग की सील तोड़ने के मामले में बिल्डर सहित 7 फ्लैट धारियों पर मुहाना थाने में मुकदमा दर्ज करवाया है। बिल्डिंग सील करने के लिए प्रवर्तन शाखा ने दीवार, दरवाजे सील किए गए थे।

## ईओ की भूमिका पर संदेह

सील बिल्डिंग्स की निगरानी ईओ की होती है। बिल्डिंग 30 मार्च 2019 को सील हुई थी। मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक ने उपनियंत्रक प्रवर्तन प्रथम राजेन्द्र सिंह से 3 दिन में रिपोर्ट मांगी है। सील तोड़ने के प्रकरण में जोन-8 प्रवर्तन अधिकारी ने बिल्डर नरेन्द्र अग्रवाल और फ्लैटधारी सुरेन्द्र, ज्ञान देवी, पूजा शर्मा, अखिलेश, अंकुश, हितेश खंडेलवाल और प्रेमदेवी पर केस दर्ज करवाया है।

## 3 साल में सील बिल्डिंग का भौतिक सत्यापन होगा

*सील तोड़ने में जेडीए प्रवर्तन शाखा ने पहली बार केस दर्ज करवाया है। किसी ईओ के कार्यकाल में ऐसा हुआ है। इसकी जांच हो रही है। प्रवर्तन शाखा तीन साल में सील बिल्डिंगों की भी जांच करवाएगा।*
**–रघुवीर सैनी,** मुख्यनियंत्रक प्रवर्तन

फ्लेटधारक भी ट्रिब्यूनल के आदेश की अवमानना के दोषी माने जाएंगे|यदि फ्लेटधारकों को गुमराह करके फ्लेट बेचे गए है तो फ्लेट धारक बिल्डर के विरुद्ध विधिवत कानूनी कार्यवाही करने को स्वतंत्र है|इतना ही नहीं हाल ही मे जेडीए द्वारा भवन विनियमों की पालना किए बगैर बन गयी अवैध बिल्डिंग को सील करने के बावजूद अवैध निर्माणकर्ता द्वारा उक्त बिल्डिंग के फ्लेटों का बेचान कर दिया गया था|जिन पर बड़ी कार्यवाही करते हुए,जेडीए द्वारा अवैध निर्माणकर्ता और 7 फ्लेटधारकों के विरुद्ध एफ़आईआर दर्ज करवा दी गयी है|

सूत्रों के अनुसार यदि जेडीए द्वारा उक्त अवैध बिल्डिंग के मामले मे एफ़आईआर दर्ज करवाई जा सकती है तो जेडीए विनियमों को धत्ता बताते हुए बन चुकी इस बिल्डिंग के फ्लेटधारकों के विरुद्ध भी एफ़आईआर दर्ज होना तय है|

उपभोक्ता मंच

पहले जांच लें, बिल्डर अपनी शर्त और सुविधाओं से मुकर तो नहीं रहा

हर व्यक्ति का सपना होता है कि वह अपना आशियाना बनाए। इसी चाह में वह आवासीय टाउनशिप में फ्लैट/मकान खरीदता है, लेकिन उसे मूलभूत सुविधाएं नहीं मिल पातीं। कई बार फ्लैटों की संख्या अचानक बढ़ जाने से अन्य उपलब्ध सुविधाओं में भी कमी आ जाती है। इस तरह बिल्डर की ओर से किए वादे नहीं मिलने से उसके अधिकारों का हनन होता है, जिसमें पार्किंग, कॉमन एरिया, क्लब हाउस, गार्डन, इत्यादि शामिल हैं। जबकि इनकी कीमत भी फ्लैट/विला की लागत में शामिल होती है। मूलभूत सुविधाएं राशि वसूल करने के बावजूद भी उपलब्ध नहीं करवाई जाती है तो उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के अन्तर्गत सेवा दोष माना गया है। मूलभूत सुविधाओं में विद्युत, कॉमन एरिया का व्यय, जिसमें लिफ्ट, मुख्य द्वार से सड़क, सीढ़ियां, रेलिंग, स्वीमिंग पूल, खेल का मैदान, पार्क इत्यादि भी शामिल है, होना अनिवार्य है।



देवेन्द्र मोहन माथुर
एडवोकेट,
राजस्थान उच्च न्यायालय

उपभोक्ता क्या करे

उपभोक्ता को चाहिए कि वह अधिवास प्रमाण पत्र की मांग करे तथा अग्निशमन, विद्युत, सीवरेज इत्यादि के प्रमाण पत्र भी आवश्यक रूप से उपलब्ध करवाने की बात हो।

## क्या इस मामले मे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय को हस्तक्षेप करना चाहिए?

जानकारो के अनुसार चूंकि गुलाब कोठारी मामले मे राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पूर्व मे ही वृहद निर्णय जारी किया जा चुका है|ऐसे मे यदि यह मामला उच्च न्यायालय पहुँच जाता है तो माननीय न्यायालय द्वारा इस बिल्डिंग और इसे बचाने वाले जिम्मेदार अधिकारियों के विरुद्ध बड़ी क्यवाही होना भी तय है|

## क्या मनोज शर्मा गलत शपथ पत्र देने का दोषी नहीं?

इस मामले मे सबसे बड़ी बात यह सामने आती है कि इस प्रकरण को जेडीए ट्रिब्यूनल मे प्रस्तुत करने वाले अपीलकर्ता श्री मनोज शर्मा द्वारा गलत शपथ पत्र देकर स्टे हासिल किया है|यदि जेडीए के जिम्मेदार अधिकारी चाहे तो अपीलकर्ता श्री मनोज शर्मा के विरुद्ध गलत शपथ पत्र देने का एक मामला और दर्ज करवाया जा सकता है|