

बिल्डिंग माफिया से साँठ-गाँठ के चलते

प्रवर्तन शाखा से अवैध निर्माण की पत्रावली ही गायब!!!

जेडीए के ज़ोन-9 में स्थित भूखंड संख्या G-11 नन्दन विहार, जगतपुरा

पर बन चुकी अवैध बिल्डिंग का मामला!!!!

भाग-1

क्या यह संभव है कि किसी अवैध बिल्डिंग की 5 मंजिल तक निर्माण हो जाए

उसमें रहवास भी चालू हो जाए और प्रवर्तन अधिकारी को मालूम ही नहीं पड़े?

जेडीए ऐसे मामलो में अवैध बिल्डिंग के रहवासियों के विरुद्ध

एफआईआर भी दर्ज करवा चुका है,

लेकिन इस मामले में ऐसा क्यों नहीं किया?

क्या है भूखंड संख्या G-11 नन्दन विहार का मामला?

जैसा कि सामने आया है कि जेडीए के ज़ोन 9 में स्थित कुल 333.33(40*75) वर्ग गज के प्लॉट संख्या G-11 नन्दन विहार पर बिल्डिंग माफिया द्वारा बिना अनुमति, बिना नक्शे पास करवाए, बिना सेटबैक छोड़े स्टील+ग्राउंड+द्वितीय+तृतीय कुल पाँच मंजिलों की अवैध बिल्डिंग खड़ी कर उसमें 12 फ्लेट बना लिए।

ताज्जुब की बात यह है कि अपने आप को चाक-चौबन्द बताने वाले जेडीए के प्रवर्तन दस्ते को इस अवैध बिल्डिंग की भनक तक नहीं लगी और यह अवैध बन भी गयी और इसके सभी 12 फ्लेटों का बेचान भी हो गया। जबकि स्थानीय निवासियों द्वारा लगातार इस अवैध बिल्डिंग की शिकायत जेडीए और यूडीएच के तमाम जिम्मेदार अधिकारियों से की जा रही थी।

दिनांक 02/08/2021 को जेडीए के मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक द्वारा इस मामले में लगातार शिकायते मिलने पर ज़ोन-9 के प्रवर्तन अधिकारी को यू.ओ. नोट जारी कर स्पष्टीकरण मांगा।

अपने जवाब में संबन्धित ज़ोन के प्रवर्तन अधिकारी द्वारा बताया गया कि उनके द्वारा मौका देखा गया, मौके पर भूखंड संख्या जी-11, नन्दन विहार, महल में लगभग 40*75 वर्ग गज में

स्टील+ग्राउंड+द्वितीय+तृतीय मंजिल कुल पाँच मंजिल का निर्माण कर 12 फ्लेटों का निर्माण किया गया है जिनमें सभी में परिवार निवास कर रहे हैं। अपने जवाब में प्रवर्तन अधिकारी द्वारा यह भी बताया कि उनके द्वारा सभी फ्लेटधारकों को अवैध निर्माणकर्ता मानते हुए जेडीए एक्ट की धारा 32 के नोटिस भी दिनांक 04/08/2021 को जारी किए गए हैं। मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक को दिये गए जवाब में प्रवर्तन अधिकारी द्वारा बिल्डर लालचंद नारवानी और संजय आसनानी सहित दो और पार्टनरों को अपने नोटिसों में नामजद किया।

सबसे बड़ी बात यह थी कि संबन्धित प्रवर्तन अधिकारी द्वारा अपने जवाब में इस बिल्डिंग के एफ-101 फ्लेट में मेघना भागवानी, फ्लेट संख्या टी-102 में नरेंद्र नारवानी और टी-103 में हरीश आसनानी को बेचान कर उनका रहवास बताया गया जबकि उक्त तीनों इस बिल्डिंग को बनाने वाले बिल्डरों के निकटतम रिश्तेदार थे, जिनके नाम से झूठा शपथ पत्र देकर, उन्हें इन फ्लेटों का मालिक बताया गया था, जिससे कि जेडीए के भ्रष्ट अधिकारी रहवास (इनोसेंट बायर) होने का हवाला देकर, इन फ्लेटों को सील नहीं कर सके।

गौरतलब है कि पहले कि कई कार्यवाहियों में जेडीए द्वारा अवैध बिल्डिंगों के फ्लेटधारकों को इनोसेंट बायर मानते हुए, उनके फ्लेट सील नहीं किए जाकर, अन्य खाली फ्लेटों को सील कर दिया जाता था।



जवाब मांगते सवाल?

1. आखिर कौन है यह बिल्डर? जिन्होंने इस अवैध बिल्डिंग का निर्माण किया?
2. अब तक यह इलाके में कितनी अवैध बिल्डिंगों का निर्माण कर चुके हैं और कर रहे हैं?
3. आखिर क्यों अपने ज़ोन में निरंतर गश्त करने वाले ईमानदार प्रवर्तन अधिकारी को इस अवैध बिल्डिंग की भनक तक नहीं लगी?
4. आखिर क्यूँ इस बिल्डिंग को पाँच मंज़िल तक खड़ी होने दिया गया? और इसके अवैध फ्लेटों में लोगो को बसने दिया गया?
5. कौन है इस अवैध बिल्डिंग के अवैध फ्लेटों को खरीदने वाले ग्राहक? क्या वर्तमान में वही लोग इन फ्लेटों के मालिक हैं जिनको प्रवर्तन अधिकारी द्वारा नोटिस जारी किए गए थे?
6. आखिर कहाँ गायब हो गयी इस अवैध बिल्डिंग की पत्रावली? क्या जेडीए के जिम्मेदार अधिकारी इस पत्रावली को गायब करने वालों के विरुद्ध एफ़आईआर दर्ज करवाएँगे?
7. क्या पत्रावली गायब हो जाने का बहाना बनाकर, जेडीए के जिम्मेदार अधिकारी अपनी जिम्मेदारियों से बच सकते हैं?
8. क्या अवैध फ्लेटों में रहवास होने का हवाला देकर, इस अवैध बिल्डिंग को सील होने से बचाया जा सकता है?
9. क्या यह मामला जेडीए के आला अधिकारियों के संज्ञान में है?
10. यदि इस बिल्डिंग में 12 फ्लेट बन चुके हैं तो क्या रेरा इस मामले में कार्यवाही करेगा?
11. क्या यह मामला जेडीए के संज्ञान में आने के बाद पुनः इस अवैध बिल्डिंग को सील करने की कार्यवाही की जाएगी?

उपभोक्ता मंच

पहले जांच लें, बिल्डर अपनी शर्त और सुविधाओं से गुंकर 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 पाती। 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 हैं 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 हैं, होना अनिवार्य है।

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।

देवेन्द्र मोहन माथुर
एडवोकेट,
राजस्थान उच्च न्यायालय

