कार्यालय मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, ऋषिकेश ।

पत्रांक 3276/ वाद संख्या आर–1178 / 2024 दिनांक 06 अगस्त 2025

श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्री दीपक गुप्ता,
श्रीमती पुष्पा, न्यू आवास विकास कालोनी,
भरत विहार, निकट हरि रेजीडेंसी, ऋषिकेश।

उपरोक्त वर्णित स्थल भरत विहार निकट हरि रेजीडेन्सी, ऋषिकेश में उपरोक्त पर बिना कोई स्वकृति प्राप्त किये / दिखाये लगभग 45 गुणा 45 फिट के क्षेत्रफल में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल व आंशिक भाग में तृतीय तल पर निर्माण कार्य किये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये वाद संख्या आर–1178 / 2024 योजित किया गया है। आप द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण के संबंध में अपने प्रतिउत्तर पत्र दिनांक 14.11.2024 एंव 16.01.2025 में उल्लेख किया गया है कि आप द्वारा प्रश्नगत भवन / फ्लैटस का निर्माण नहीं किया गया है तथा आप द्वारा प्रश्नगत फ्लैटस भवन स्वामी श्री दुष्यन्त सेठी से क्रय किये गये है। इस संबंध में आपको सूचित किया जाता है कि प्रश्नगत फ्लैटस भवन निर्माण के विरूद्व प्राधिकरण द्वारा एक अन्य पूर्व योजित वाद संख्या आर–0215 / 2021 श्री दुष्यन्त सेठी में फ्लैटस निर्माता श्री दुष्यन्त सेठी द्वारा निर्मित प्रश्नगत अवैध निर्माण के सापेक्ष ध्वस्तीकरण आदेश 3149 दिनांक 17 मई 2025 पारित किये जा चुके है। इस संबंध में आपको पूर्व में भी प्रश्नगत भवन / फ्लैटसों को अध्यासन मुक्त किये जाने के संबंध में प्राधिकरण के पत्र संख्या 3227 दिनांक 12 जून 2025 तथा 3236 दिनांक 23 जून 2025 के द्वारा भी सूचित किया गया। संबंधित क्षेत्रीय अभियन्ताओं की आख्या दिनांक 04.08.2025 के अनुसार आप समस्त द्वारा प्रश्नगत भवन / फ्लैटस को अध्यासन मुक्त नहीं किया गया है, जिस कारण से वाद संख्या आर–0215 / 2021 श्री दुष्यन्त सेठी के अन्तर्गत पारित ध्वस्त आदेश संख्या 3149 दिनांक 17 मई 2025 का क्रियान्वयन नहीं हो पा रहा है।

अतः एतद द्वारा आप समस्त अध्यासितों को अन्तिम रूप से निर्देशित किया जाता है कि आप इस पत्र प्राप्ति के...07...दिवसों के अन्तर्गत प्रश्नगत भवन / फ्लैटस को खाली कर दें ताकि विपक्षी / फ्लैटस / निर्माणकर्ता श्री दुष्यत सेठी द्वारा प्रश्नगत भवन / फ्लैटस को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में सील किये जाने के बाद भी अवैध निर्माण कार्य करते हुये निर्माण कार्य पूर्ण लिये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 (यथासंशोधित) की सुंसगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये प्रश्नत भवन / फ्लैटस के विरूद्व ध्वस्तीकरण कार्यवाही की जा सके।

उपजिलाधिकारी / पीठासीन अधिकारी
ऋषिकेश।

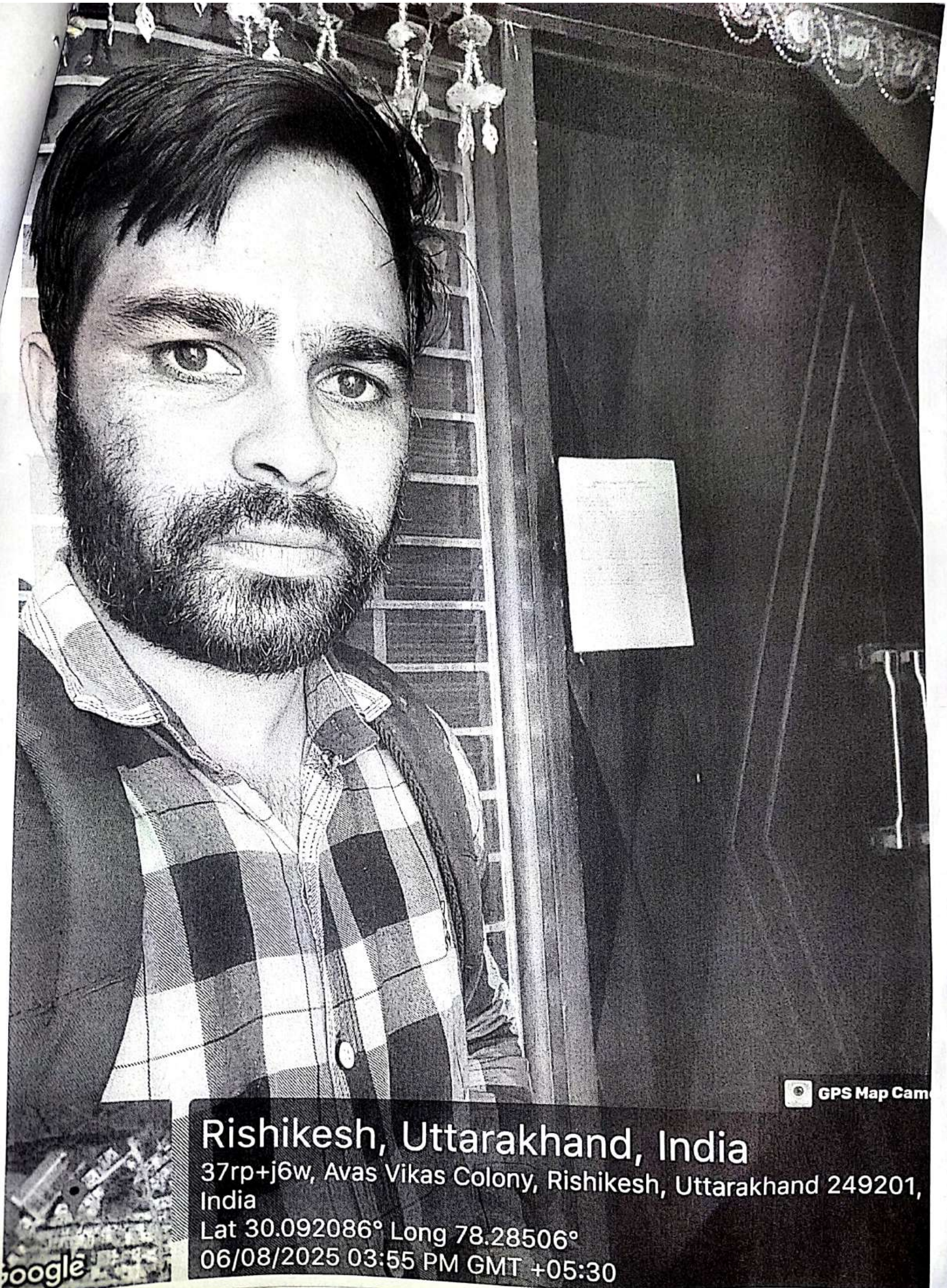
SHOW CAUSE-1

महोदय

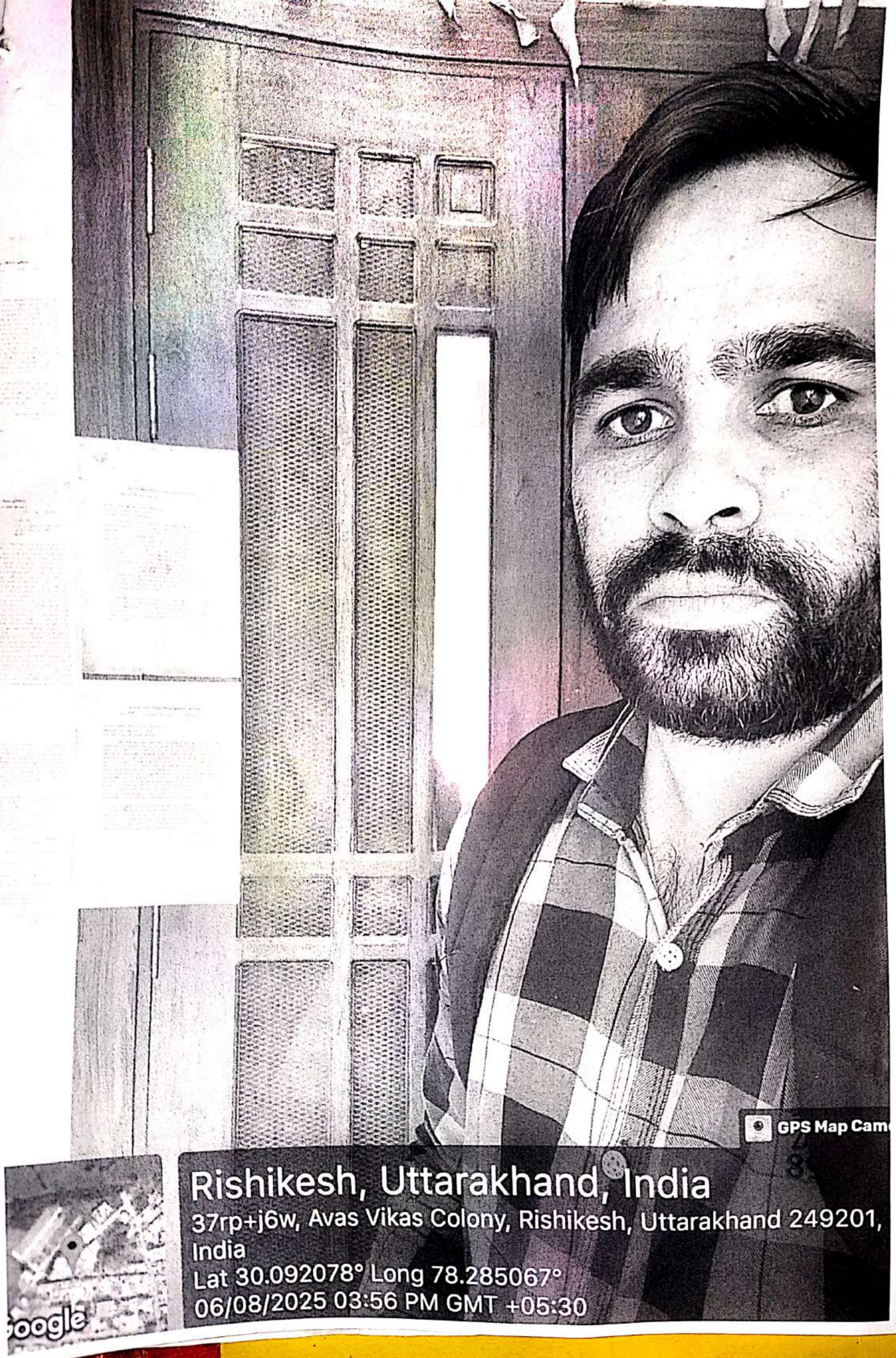
श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्री दीपक गुप्ता, श्रीमती पुष्पा, न्यू आवास विकास कॉलोनी के नोटिस के सम्बन्ध में स्थल पर गया स्थल पर श्री दीपक गुप्ता जी के पुत्र मिले उनके पुत्र श्री हर्ष गुप्ता ने नोटिस प्राप्त किया श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डे श्रीमती पुष्पा स्थल पर नही मिले उनका नोटिस उनके फ्लैट पर चश्पा किया चश्पा की फोटो संलग्न है।

06/08/25

Rishikesh, Uttarakhand, India
37rp+j6w, Avas Vikas Colony, Rishikesh, Uttarakhand 249201,
India
Lat 30.091958° Long 78.285211°
06/08/2025 03:55 PM GMT +05:30


GPS Map Cam
Rishikesh, Uttarakhand, India
37rp+j6w, Avas Vikas Colony, Rishikesh, Uttarakhand 249201, India
Lat 30.092086° Long 78.28506°
06/08/2025 03:55 PM GMT +05:30

GPS Map Came
Rishikesh, Uttarakhand, India
37rp+j6w, Avas Vikas Colony, Rishikesh, Uttarakhand 249201, India
Lat 30.092081° Long 78.285072°
06/08/2025 03:56 PM GMT +05:30


GPS Map Cam
Rishikesh, Uttarakhand, India
37rp+j6w, Avas Vikas Colony, Rishikesh, Uttarakhand 249201,
India
Lat 30.092078° Long 78.285067°
06/08/2025 03:56 PM GMT +05:30
Google

कार्यालय मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, ऋषिकेश।

पत्रांक 3248/सी०का०–ऋषिकेश दिनांक 28 जून 2025

सेवा में,
न्यायालय आयुक्त,
गढ़वाल मण्डल, पौड़ी।

विषय:- अपील संख्या 151/2024-25, श्री दीपक गुप्ता बनाम मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, शाखा कार्यालय, ऋषिकेश, जिला देहरादून में रिपोर्ट/पत्रावली उपलब्ध कराने विषयक।

कृपया उपरोक्त विषयक कार्यालय पत्र संख्या मेमो/पेशकार-2023 दिनांक 25 जून 2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। प्रश्नगत प्रकरण के संबंध में प्राधिकरण कार्यालय, ऋषिकेश की कार्यालीय आख्या निम्नवत है:-

कृपया अवगत कराना है कि स्थल भरत विहार निकट हरि रेजीडेन्सी, ऋषिकेश में बिना कोई स्वीकृति प्राप्त किये/कराये लगभग 45 गुणा 45 फिट के क्षेत्रफल में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल व आंशिक भाग में तृतीय तल पर निर्माण कार्य किये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये वाद संख्या आर-1178/2024 संचालित किया गया है। विपक्षी श्री पंकज अग्रवाल द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण के संबंध में अपने प्रतिउत्तर पत्र दिनांक 14.11.2024 एवं 16.01.2025 में उल्लेख किया गया है कि उनके द्वारा प्रश्नगत भवन/फ्लैट का निर्माण नहीं किया गया है बल्कि उनके द्वारा प्रश्नगत फ्लैट भवन स्वामी श्री दुष्यन्त सेठी से क्रय किये गये है। प्रश्नगत फ्लैट भवन निर्माण के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा एक अन्य पूर्व योजित वाद संख्या आर-0215/2021 में फ्लैटस निर्माता श्री दुष्यन्त सेठी द्वारा निर्मित प्रश्नगत अवैध निर्माण के सापेक्ष प्राधिकरण के पूर्व प्रेषित पत्र संख्या 3149/वाद-आर-0215/2021 दिनांक 17 मई 2025 के द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण को ध्वस्त करने हेतु ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया जा चुका है, जिसकी प्रतिलिपि प्रश्नगत फ्लैटो में अध्यासित श्री दीपक गुप्ता, श्री संदीप [illegible], श्री पंकज अग्रवाल एवं श्रीमती पुष्पा आदि को भी अवगत से प्रेषित की गयी है कि वह भूतल, प्रथमतल, द्वितीयतल, तृतीयतल, चतुर्थतल एवं पंचम तल को अध्यासन मुक्त करना सुनिश्चित करे, परन्तु अध्यासित व्यक्तियों द्वारा स्थल पर प्रश्नगत फ्लैट को अध्यासन मुक्त नहीं किया गया है।

इस क्रम में विपक्षीगणों/अध्यासित व्यक्तियों को प्रश्नगत फ्लैट को खाली करने हेतु प्राधिकरण के पत्र संख्या 3227/वाद संख्या आर-1178/2024 दिनांक 12 जून 2025 के द्वारा इस आशय का नोटिस प्रेषित किया जा चुका है कि विपक्षी/फ्लैट निर्माता श्री दुष्यन्त सेठी द्वारा प्रश्नगत भवन फ्लैट को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में सील किये जाने के बाद भी अवैध निर्माण कार्य करते हुये निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 (यथासंशोधित) की सुसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये प्रश्नगत भवन/फ्लैट के विरुद्ध ध्वस्तीकरण कार्यवाही प्रस्तावित की जा चुकी है। अतः विपक्षी/अध्यासित व्यक्तिगण प्रश्नगत फ्लैट के अध्यासन को इस पत्र प्राप्ति के 01 सप्ताह के अन्तर्गत खाली कर दे ताकि फ्लैट निर्माता श्री दुष्यन्त सेठी द्वारा निर्मित प्रश्नगत अवैध निर्माण के सापेक्ष ध्वस्तीकरण कार्यवाही की जा सके, परन्तु नियत अवधि के अन्तर्गत अध्यासियों द्वारा ऐसा न किये जाने के कारण

क्रमशः...2

(अन्तिम अवसर)

कार्यालय मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, ऋषिकेश ।

पत्रांक 3236/वाद संख्या आर–1178/2024 दिनांक 23 जून 2025

श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्री दीपक गुप्ता,
श्रीमती पुष्पा, न्यू आवास विकास कालोनी,
भरत विहार, निकट हरि रेजीडेंसी, ऋषिकेश।

उपरोक्त वर्णित स्थल भरत विहार निकट हरि रेजीडेन्सी, ऋषिकेश में उपरोक्त पर बिना कोई स्वीकृति प्राप्त किये/दिखाये लगभग 45 गुणा 45 फिट के क्षेत्रफल में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल व आंशिक भाग में तृतीय तल पर निर्माण कार्य किये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये वाद संख्या आर–1178/2024 योजित किया गया है। आप द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण के संबंध में अपने प्रतिउत्तर पत्र दिनांक 14.11.2024 एंव 16.01.2025 में उल्लेख किया गया है कि आप द्वारा प्रश्नगत भवन/फ्लैट का निर्माण नहीं किया गया है तथा आप द्वारा प्रश्नगत फ्लैट भवन स्वामी श्री दुष्यन्त सेठी से कय किये गये है। इस संबंध में आपको सूचित किया जाता है कि प्रश्नगत फ्लैट भवन निर्माण के विरूद्व प्राधिकरण द्वारा पूर्व में एक अन्य योजित वाद संख्या आर– 0215/2021 में फ्लैट निर्माता श्री दुष्यन्त सेठी द्वारा निर्मित प्रश्नगत अवैध निर्माण के सापेक्ष विपक्षी श्री दुष्यन्त सेठी, वीरभद्र रोड, न्यू अवास विकास कोलोन, भरत विहार, निकट रेजीडेंसी, ऋषिकेश को प्राधिकरण के पूर्व प्रेषित पत्र संख्या 3149/वाद–आर–0215/2021 दिनांक 17 मई 2025 के द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण को स्वय ध्वस्त करने हेतु ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया जा चुका है जिसकी प्रतिलिपि प्रश्नगत फ्लैट में अध्यासित श्री दीपक गुप्ता, श्री संजीव पाण्डेय, श्री पंकज अग्रवाल एंव श्रीमती पुष्पा आदि को भी आशय से प्रेषित की गयी है कि वह भूतल, प्रथमतल, द्वितीय तल, तृतीय तल, चतुर्थ तल एव पंचम तल को अध्यासन मुक्त करना सुनिश्चित करें, परन्तु क्षेत्रीय अभियन्ताओं की आख्या दिनांक 17.06.2025 के अनुसार आप द्वारा स्थल पर प्रश्नगत फ्लैट को अतिथि तक अध्यासन मुक्त नही किया गया है।

अतः एतद् द्वारा प्रश्नगत फ्लैट में अध्यासित आप समस्त अध्यासितों को सूचित किया जाता है कि आप इस पत्र प्राप्ति के 10 दिवसों के अन्तर्गत फ्लैट को अध्यासन मुक्त कर दें ताकि विपक्षी/फ्लैट निर्माता द्वारा निर्मित अवैध प्रश्नगत भवन/फ्लैट को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में सील किये जाने के बाद भी अवैध निर्माण कार्य करते हुये निर्माण कार्य पूर्ण लिये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 (यथासंशोधित) की सुंसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये प्रश्नगत भवन/फ्लैट के विरूद्व ध्वस्तीकरण कार्यवाही की जा सके।

उपजिलाधिकारी/पीठासीन अधिकारी
ऋषिकेश।

SHOW CAUSE-1

महोदय

श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्री दीपक गुप्ता, श्रीमती पुष्पा
का नोटिस स्थल पर श्री दीपक गुप्ता का नोटिस उनके पुत्र श्री हर्ष गु
ने प्राप्त किया श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्रीमती पुष्पा स्थल
पर नहीं मिले उनका नोटिस उनके फ्लैट पर चश्पा किया चश्पा
की फोटो संलग्न है।

23/06/25

कार्यालय मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण, ऋषिकेश ।

पत्रांक 3227/वाद संख्या आर–1178/2024 दिनांक 12 जून 2025

श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्री दीपक गुप्ता,
श्रीमती पुष्पा, न्यू आवास विकास कालोनी,
भरत विहार, निकट हरि रेजीडेंसी, ऋषिकेश।

उपरोक्त वर्णित स्थल भरत विहार निकट हरि रेजीडेन्सी, ऋषिकेश में उपरोक्त पर बिना कोई स्वीकृति प्राप्त किये/दिखाये लगभग 45 गुणा 45 फिट के क्षेत्रफल में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल व आंशिक भाग में तृतीय तल पर निर्माण कार्य किये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये वाद संख्या आर–1178/2024 योजित किया गया है। आप द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण के संबंध में अपने प्रतिउत्तर पत्र दिनांक 14.11.2024 एंव 16.01.2025 में उल्लेख किया गया है कि आप द्वारा प्रश्नगत भवन/फ्लैट का निर्माण नहीं किया गया है तथा आप द्वारा प्रश्नगत फ्लैट भवन स्वामी श्री दुष्यन्त सेठी से कय किये गये है। इस संबंध में आपको सूचित किया जाता है कि प्रश्नगत फ्लैट भवन निर्माण के विरूद्व प्राधिकरण द्वारा पूर्व में एक अन्य योजित वाद संख्या आर– 0215/2021 में फ्लैट निर्माता श्री दुष्यन्त सेठी द्वारा निर्मित प्रश्नगत अवैध निर्माण के सापेक्ष विपक्षी श्री दुष्यन्त सेठी, वीरभद्र रोड, न्यू अवास विकास कोलोन, भरत विहार, निकट रेजीडेंसी, ऋषिकेश को प्राधिकरण के पूर्व प्रेषित पत्र संख्या 3149/वाद–आर–0215/2021 दिनांक 17 मई 2025 के द्वारा प्रश्नगत अवैध निर्माण को स्वय ध्वस्त करने हेतु ध्वस्तीकरण आदेश पारित किया जा चुका है जिसकी प्रतिलिपि प्रश्नगत फ्लैट में अध्यासित श्री दीपक गुप्ता, श्री संजीव पाण्डेय, श्री पंकज अग्रवाल एंव श्रीमती पुष्पा आदि को भी आशय से प्रेषित की गयी है कि वह भूतल, प्रथमतल, द्वितीय तल, तृतीय तल, चतुर्थ तल एव पंचम तल को अध्यासन मुक्त करना सुनिश्चित करें, परन्तु क्षेत्रीय अभियन्ताओं की आख्या दिनांक 10/6/25 के अनुसार आप द्वारा स्थल पर प्रश्नगत फ्लैट को अतिथि तक अध्यासन मुक्त नही किया गया है।

अतः प्रश्नगत फ्लैट में अध्यासित आप समस्त अध्यासितों को सूचित किया जाता है कि आप इस पत्र प्राप्ति के 10 दिवसों के अन्तर्गत फ्लैट को अध्यासन मुक्त कर दें ताकि विपक्षी/फ्लैट निर्माता द्वारा निर्मित अवैध प्रश्नगत भवन/फ्लैट को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में सील किये जाने के बाद भी अवैध निर्माण कार्य करते हुये निर्माण कार्य पूर्ण लिये जाने के कारण उत्तराखण्ड नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 (यथासंशोधित) की सुंसंगत धाराओं में कार्यवाही करते हुये प्रश्नगत भवन/फ्लैट के विरूद्व ध्वस्तीकरण कार्यवाही की जा सके।

उपजिलाधिकारी/पीठासीन अधिकारी
ऋषिकेश।

O/C

SHOW CAUSE-1

महोदय

श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्री दीपक गुप्ता, श्रीमती पुष्पा का नोटिस स्थल पर श्री दीपक गुप्ता का नोटिस उनके पुत्र श्री हर्ष गुप्ता ने प्राप्त किया श्री पंकज अग्रवाल, श्री संजीव पाण्डेय, श्रीमती पुष्पा स्थल पर नहीं मिले उनका नोटिस उनके फ्लैट पर चस्पा किया चस्पा की फोटो संलग्न है।

[signature]
12/06/25

Date: 16/01/2025 (25)

प्रेषित:

1. अध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण (MDDA), उत्तराखंड
2. उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण (MDDA), उत्तराखंड
3. श्री शशांक सक्सेना, सहायक अभियंता, ऋषिकेश, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण (MDDA), उत्तराखंड

<u>विषय:</u> MDDA द्वारा प्रार्थी के विरुद्ध दायर वाद संख्या: R-1178/2024 के क्रम में जारी नोटिस दिनांक 09.01.2025 के सम्बन्ध में प्रार्थी का प्रतिउत्तर.

<u>सन्दर्भ:</u> 1. प्रार्थी का उक्त विषयक वाद में प्रतिउत्तर दिनांक 14.11.2024

2. आपके द्वारा इसी भवन पर इसी कारण के लिए **योजित वाद संख्या R-215/2021.**

महोदय,

आपके ऋषिकेश कार्यालय द्वारा जारी 08.11.2024 को जारी कारण बताओ नोटिस का जवाब प्रार्थी द्वारा निर्धारित तिथि 14.11.2024 को आपके कार्यालय में नियमानुसार दाखिल कर दिया गया था. किन्तु प्रतीत होता है कि प्रार्थी के जवाब में उल्लिखित तथ्यों पर सम्यक-विचार किये बिना ही प्रार्थी को पुनः09.01.2025 को 'कारण बताओ नोटिस' भेज दिया गया. अतः प्रार्थी के दिनांक 14.11.2024 के पत्र और दस्तावेजों के क्रम में निम्न तथ्यों का भी संज्ञान लेने का कष्ट करें.

1. यह कि भवन निर्माण हेतु आवश्यक स्वीकृति के सम्बन्ध में आपके द्वारा प्रार्थी को नोटिस यह कहते हुए दिया गया है कि यह निर्माण हमारे द्वारा किया गया है. किन्तु यह पुनः स्पष्ट हो कि प्रार्थीगण इस बिल्डिंग में रहने वाले **फ्लैट-स्वामी (Flat owner) हैं न कि भवन-निर्माता (builder)**. इस भूमि के स्वामी और भवन-निर्माता (builder) श्री दुष्यंत सेठी हैं, जिनकी यह सम्पूर्ण संपत्ति श्रीमती गुंजन शर्मा पत्नी श्री दुष्यंत सेठी, निवासी 317 शुगर मिल, नूरपुर, देवबंद, सहारनपुर (उत्तर प्रदेश) हाल निवासी- मकान नंबर-8, लेन नंबर-3; शिवा एन्क्लेव, आवास विकास कॉलोनी, ऋषिकेश के नाम से पंजीकृत रही है, जिनसे प्रार्थिगणों ने उक्त भवन में फ्लैट खरीदे हैं.

2. यह कि प्रार्थी की भूमिका इस भवन में राज्य सरकार को विधि-सम्मत टैक्स देते हुए पंजीकृत विक्रय पत्र (regsitered sale deed) के माध्यम से उक्त भवन में निर्मित फ़्लैट को क्रय कर इसका स्वामित्व धारण करने के बाद शुरू हुई है. उक्त नोटिस भवन निर्माण सम्बन्धी जिस स्वीकृति की हमसे अपेक्षा कर रहा है उस वांछित स्वीकृति के कार्यकाल में प्रार्थी का न तो भवन-निर्माण और न ही भूमि के स्वामित्व से ही कोई सम्बन्ध रहा है. यह भी कि प्रार्थी को उप निबंधक (sub registrar), ऋषिकेश कार्यालय द्वारा भी पंजीकरण के दौरान MDDA सम्बन्धी ऐसी किसी स्वीकृति की वांछना नहीं की गयी और न ही पंजीकरण को अस्वीकार्य किया गया. ऐसे में एक ऐसी संपत्ति जोकि भवन निर्माता द्वारा विभिन्न व्यक्तियों को क्रय कर विधि-सम्मत पंजीकृत हो चुकी है, की भूतकाल में हुई निर्माण-प्रक्रिया पर वर्तमान में हमें जिम्मेदार ठहराते हुए जवाबदेह बनाना न केवल अनुचित है अपितु हमारा उत्पीडन भी है.

बिल्डर द्वारा बिल्डिंग निर्माण के उपरान्त प्रार्थीगण द्वारा builder से क्रय फ्लैट की रजिस्ट्री की प्रति प्रमाण स्वरुप आपको 14.11.2024 को ही उपलब्ध करवा दी गयी है. **<u>(संलग्नक-1 प्रार्थी का आपको प्रेषित प्रतिउत्तर दिनांक 14.11.2024)</u>**

3. यह कि निर्माण में किसी भी अनियमितता के लिए सुप्रीम कोर्ट कई निर्णय भी प्रथम दृष्टिया builder तथा landowner को ही अवैध निर्माण के लिए जिम्मेदार ठहराते हैं न कि flat purchaser को. हाल ही में सितम्बर-2024 में एक सिविल अपील के निर्धारण में पुनः सुप्रीम कोर्ट ने builder और landowner की जवाबदेही तय करते हुए स्थापित किया कि- *"both builders and land owners accountable for flat defects, ensuring ongoing responsibility even after agreements end"* .

इस सम्बन्ध में सुप्रीम कोर्ट की विभिन्न rulings यहाँ संलग्न हैं. builders और सम्बंधित अधिकारियों को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने प्रथम जिम्मेदार ठहराते हुए Friends Colony Development Committee vs. State of Orisa [2004(8) SCC733] Civil appeal no: 12984 of 1996, में अपने निर्णय में कहा है कि-

"Builders violate with impunity the sanctioned building plans and indulge deviations much to the prejudice of the planned development of the city and at the peril of the occupants of the premises constructed or of the inhabitants of the city at large. Serious threat is posed to ecology and environment and, at the same time, the infrastructure consisting of water supply, sewerage and traffic movement facilities suffer unbearable burden and are often thrown out of gear. ***Unwary purchasers in search of roof over their heads and purchasing flats from the builders find themselves having fallen prey and become victims to the design of unscrupulous builders. The builder conveniently walks away having pocketed the money leaving behind the unfortunate occupants to face the music in the event of unauthorized CONSTRUCTIONs being detected or exposed and threatened with demolition.*** *Though the local authorities have the staff consisting of engineers and inspectors whose duty is to keep watch on building activities and to promptly stop the illegal CONSTRUCTIONs or deviations coming up, they often fail in discharging their duty, either they do not act or do not act promptly or do connive at such activities apparently for illegitimate considerations. If such activities are to stop, some stringent actions are required to be taken by ruthless demolishing the illegal CONSTRUCTIONs and non-compoundable deviations. The unwary purchasers who shall be the sufferers, must be adequately compensated by the builder. The arms of the law must stretch to catch hold of such unscrupulous builders. See calculation on page 13 of this paper.* ***At the same time in order to secure vigilant performance of duties, responsibility should be fixed on the officials***

whose duty was to prevent unauthorized CONSTRUCTON, but who failed in doing so either by negligence or connivance"
(संलग्नक-2, माननीय सर्वोच्च न्यायालय की विभिन्न rulings की प्रति)

4. यह कि MDDA में सूचनाधिकार से प्राप्त दस्तावेजों से यह तथ्य भी संज्ञान में आया है कि इसी भवन के विरुद्ध MDDA द्वारा 18.02.2021 को भी कारण बताओ नोटिस भवन निर्माता (builder) श्री दुष्यंत सेठी को भी दिया गया था तथा **इसी भवन के बिना मानचित्र पास हेतु निर्माण के विरुद्ध वाद संख्या R-215/2021 भी builder के विरुद्ध योजित किया गया था.** इसी क्रम में 30.03.2021 को इस भवन को सील करने की कार्यवाही भी हो चुकी है. **इस प्रकार जब वर्ष 2021 में ही इस वाद में प्रक्रिया आगे बढ़ चुकी थी तथा builder की जवाबदेही तय हो चुकी थी तो पुनःकैसे उसी कारण के लिए नए सिरे से वाद दायर किया जा सकता है ?**

विदित हो कि यह **संविधान के अनुच्छेद 20 (2) का उल्लंघन** है, जिसके अनुसार-

> *"किसी पर एक ही अपराध के लिए एक से अधिक बार मुकदमा नहीं चलाया जा सकता या उसे दंडित नहीं किया जा सकता."* ***"No one can be prosecuted for the same offense more than once."*** Double jeopardy rule, Article 20(2) of the Constitution of India.

अतःवाद संख्या R-215/2021 के प्रक्रियाधीन निस्तारण के उपरान्त नए सिरे से same offence के लिए R-1178/2024 दायर करना Article 20(2) का उल्लंघन है तथा flat owners का उत्पीडन है. (संलग्नक-3, R-215/2021 संबंधी दस्तावेज)

निष्कर्ष:

अतःआपके कार्यालय द्वारा जारी वाद संख्या R-1178/2024 अंतर्गत जारी दोनों नोटिस Article 20(2) of the Constitution of India (Double jeopardy rule) के उल्लंघन में हैं. इसके अतिरिक्त जानबूझकर अवैध निर्माण के लिए flat owners को नए सिरे से जवाबदेह बनाना सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त/संलग्न निर्णयों की अवहेलना है. उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में **प्रार्थी को प्रेषित उपरोक्त दोनों नोटिसों सहित R-1178/2024 को निक्षेपित (revoke) करने का कष्ट करें.**
धन्यवाद.

प्रार्थी :

Pankaj Agarwal
(Pankaj Agarwal)
2nd Floor, Building No.1,
New Avas Vikas Plotting, Rishikesh.

संलग्न- यथोपरी

प्रतिलिपि- SDM, ऋषिकेश

संलग्नक-① (22)

प्रेषित:

दिनांक 14.11.2024

उपाध्यक्ष, मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण (MDDA), उत्तराखंड

ट्रांसपोर्ट नगर, निकट ISBT, देहरादून.

विषयः MDDA ऋषिकेश द्वारा प्रार्थी जनों को जारी नोटिस पत्रांक संख्या 2796 दिनांक 08.11.2024 वाद संख्या: UCMS/MDDA/R/1178/2024/27 (I) के सम्बन्ध में.

महोदय,

आपके ऋषिकेश कार्यालय द्वारा जारी उक्त नोटिस भवन निर्माण हेतु आवश्यक स्वीकृति के सम्बन्ध में SHRI PANKAJ AGARWAL, SHRI SANJEEV PANDEY, SHRI DEEPAK GUPTA, SMT PUSPA NEW AAWAS VIKAS COLONY, BHARAT VIHAR, NIKAT SHREE HARI RESIDENCY, RISHIKESH को यह कहते हुए दिया गया है कि यह निर्माण हमारे द्वारा किया गया है. कृपया इस सम्बन्ध में निम्न संज्ञान एवं तथ्यों को ग्रहण करने का कष्ट करें.

1. यह कि हम प्रार्थीगण इस बिल्डिंग में रहने वाले फ्लैट-स्वामी (Flat owner) हैं न कि भवन-निर्माता (builder). इस भूमि के स्वामी और भवन-निर्माता (builder) श्रीमती गुंजन शर्मा पत्नी श्री दुष्यंत सेठी, निवासी 317 शुगर मिल, नूरपुर, देवबंद, सहारनपुर (उत्तर प्रदेश) हाल निवासी- मकान नंबर-8, लेन नंबर-3, शिवा एन्क्लेव, आवास विकास कॉलोनी, ऋषिकेश रहे हैं, जिनसे प्रार्थिगणों ने उक्त भवन में फ्लैट खरीदे हैं. अतः आपके कार्यालय द्वारा जारी नोटिस भवन निर्माण-कर्ता व्यक्ति की पुष्टि किये बिना हम लोगों को जारी किये गए हैं जिनका उपरोक्त निर्माण कार्य से कोई लेना देना नहीं है. अतः यह नोटिस प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत (principle of natural justice) के विरुद्ध होने के चलते स्वीकार्य नहीं है.

2. यह कि उक्त नोटिस में संजीव पांडे नाम के व्यक्ति का भी नाम है, जिनका इस भवन के किसी भी फ्लैट में कोई विधिक स्वामित्व नहीं है. अतःउक्त नोटिस गलत और बगैर पुष्टि (Fictitious and without verifying the owners) के भेजे जाने के चलते विधि-सम्मत (legally tenable) न होने के कारण खारिज करने योग्य है.

3. यह कि प्रार्थीगणों की भूमिका इस भवन में राज्य सरकार को विधि-सम्मत टैक्स देते हुए पंजीकृत विक्रय पत्र (regsitered sale deed) के माध्यम से उक्त भवन में निर्मित फ़्लैट को क्रय कर इसका स्वामित्व धारण करने के बाद शुरू हुई है. उक्त नोटिस भवन निर्माण सम्बन्धी जिस स्वीकृति की हमसे अपेक्षा कर रहा है उस वांछित स्वीकृति के कार्यकाल में प्रार्थीगणों का न तो भवन-निर्माण और न ही भूमि के स्वामित्व से ही कोई सम्बन्ध रहा है. यह भी कि प्रार्थीगणों को उप निबंधक (sub registrar), ऋषिकेश कार्यालय द्वारा भी पंजीकरण के दौरान MDDA सम्बन्धी ऐसी किसी स्वीकृति की वांछना नहीं की गयी और न ही पंजीकरण को अस्वीकार्य किया गया. ऐसे में एक ऐसी संपत्ति जोकि भवन निर्माता द्वारा विभिन्न व्यक्तियों को क्रय कर विधि-सम्मत पंजीकृत हो चुकी है, की भूतकाल में हुई निर्माण-प्रक्रिया पर वर्तमान में हमें जिम्मेदार ठहराते हुए जवाबदेह बनाना न केवल अनुचित है अपितु हमारा उत्पीडन भी है.

बिल्डर द्वारा बिल्डिंग निर्माण के उपरान्त प्रार्थीगण द्वारा builder से क्रय फ्लैट की रजिस्ट्री की प्रति प्रमाण स्वरुप यहाँ संलग्न कर रहे हैं. **(<u>संलग्नक-1,</u> प्रार्थीगणों की sale deed की प्रति)**

<u>निष्कर्ष:</u>

अतः आपके कार्यालय द्वारा जारी नोटिस में हमें उपरोक्त निर्माण-कार्य का कारण बताने का जिम्मेदार ठहराया जाना अनुचित है. उपरोक्त भवन के निर्माण-कर्ता builder श्रीमती गुंजन शर्मा पत्नी श्री दुष्यंत सेठी, निवासी 317 शुगर मिल, नूरपुर, देवबंद, सहारनपुर (उत्तर प्रदेश) हाल निवासी- मकान नंबर-8, लेन नंबर-3, शिवा एन्क्लेव, आवास विकास कॉलोनी, ऋषिकेश हैं, जिन्होंने वर्ष 2021 में इस भवन का निर्माण कार्य किया था और वही निर्माण कार्य से सम्बंधित सभी स्वीकृतियों के लिए जिम्मेदार व्यक्ति हैं.

<u>निवेदन:</u> उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रार्थीगणों को प्रेषित उपरोक्त नोटिस को निक्षेपित (revoke) करने का कष्ट करें. धन्यवाद.

प्रार्थीगण :

Pankaj Agarwal

(PANKAJ AGARWAL)

2nd Floor, Building No-1,
New Avas Vikas Colony.
Rishikesh - 249201.

<u>संलग्न-</u> यथोपरी

<u>प्रतिलिपि-</u>

1. अध्यक्ष, MDDA, गढ़वाल आयुक्त कार्यालय, देहरादून
2. DM देहरादून

Uttarakhand Housing & Urban Development Authority
Department of Housing, Govt. of Uttarakhand
Rajeev Gandhi Multipurpose Complex, Dispensary Road
Dehradun – 248001 Telefax – 0135-2719500

MUSSOORIE DEHRADUN DEVELOPMENT AUTHORITY
Transport Nagar, Saharanpur road, Near ISBT,
Dehradun-248001 (Uttaranchal) INDIA
GST No. 05AAAAM4651Q1ZA

कारण बताओ नोटिस

आदेश / वाद संख्या :UCMS/MDDA/R/1178/2024/27(I)
Sector Rishikesh

पत्रांक - 2796
दिनांक: 08/11/2024

SHRI PANKAJ AGARWAL, SHRI SANJEEV PANDAY, SHRI DEEPAK GUPTA, SMT PUSPA
NEW AAWAS VIKAS COLONY, BHARAT VIHAR, NIKAT SHREE HARI RESIDENCY, RISHIKESH.

उत्तराखंण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम , 1973 की धारा 27 (1) के अधीन नोटिस जो की आपके द्वारा उपरोक्त की धारा (14) में वर्णित आज्ञा / अनुज्ञा / स्वीकृति प्राप्त किये बिना या प्राप्त अनुज्ञा / स्वीकृति के शर्तो का उल्लंघन करते हुए (शर्तो का उल्लेख किया जाए)
स्थल पर लगभग 45 फिट गुणा 45 फिट के क्षेत्रफल में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल, व आंशिक भाग में तृतीय तल पर भवन पूर्व से निर्मित है। स्थल पर स्वीकृति संबंधित कोई भी साक्ष्य /अभिलेख प्रस्तुत नही किए गए।

स्थल : NEW AAWAS VIKAS COLONY, BHARAT VIHAR, NIKAT SHREE HARI RESIDENCY, RISHIKESH.

सीमायें East - 0
North - 0
West - 0
South - 0

कार्य का विवरण दे : स्थल पर लगभग 45 फिट गुणा 45 फिट के क्षेत्रफल में भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल, व आंशिक भाग में तृतीय तल पर भवन पूर्व से निर्मित है। स्थल पर स्वीकृति संबंधित कोई भी साक्ष्य /अभिलेख प्रस्तुत नही किए गए।

का अनाधिकृत विकास कार्य / निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया गया है / कर रहे है / पूरा कर लिया गया है। तथा जिसका विवरण निम्न प्रकार से है।

तथा जिसका किया जाना उपरोक्त अधिनियम की धारा 27 के अन्तर्गत दंण्डनीय अपराध भी है। अतः उपरोक्त धारा 26 के अधीन अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पडे बिना आपसे यह अपेक्षा की जाती है कि आप इस प्राधिकरण के अधि0अभि0 / सचिव / उपाध्यक्ष कार्यालय मे दिनांक Nov 14, 2024 पूर्वाहन / अपराहन (समयः 2:00 PM) स्वंय अथवा अपने यथाविधि प्राधिकृत अपने यथाविधि प्राधिकृत अभिकर्ता द्वारा उपस्थित होकर कारण बतायें तथा आवश्यक सबूत पेश करे कि आप द्वारा किया गया उपरोक्त निर्माण को ध्वस्त कर देन या अन्य तरह से हटा देने के आदेश क्यों ना दिये जाएँ।

उपाध्यक्ष / सचिव / संयुक्त सचिव / सहायक अभियंता

नोटः–

1) आपका ध्यान उपरोक्त अधिनियम की धारा २६(१) की और दिलाया जाता है जिसके अधीन आप उपरोक्त कृत्य के लिए अर्थदंड के भागी भी हो सकतें है जो ५०००० (पचास हजार रूपयें) तक हो सकता है और जारी रहने वाले अपराध की दशा में अतिरिक्त अर्थ दंड जो उस प्रत्येंक दिन के लिए जिसके दौरान ऐसा अपराध उसके प्रथम बार दोश सिद्ध होने के पश्चात जारी रहता है २५०० (दो हजार पाच सौ रूपये) प्रतिदिन हो सकेगा के लिए दंण्डनीय हो सकता है।
2) आपका ध्यान उक्त अधिनियम की धारा २६ (३) की ओर दिलाया जाता है जिसकी अधीन आप जैसे व्यक्ति जो उपरोक्त अधिनियम की धारा २५ के अधीन किसी भूमि या भवन में प्रवेश पाने को अधिकृत है, के प्रवेश में बाधा डालता है अथवा ऐसे प्रवेश के पश्चात ऐसे व्यक्ति को उत्पीड़ित करते है तो आप कारावास से जिसकी अवधी ६ मॉस तक हो सकती है या जुरमाना रुपये १००० (एक हजार) तक का हो सकता है अथवा दोनों के दंडनीय होंगे।
३) वादी सुनवाई में आने से पूर्व प्राधिकरण की वेब साईट https://uhuda.uk.gov.in/easeapp/ पर अपना registration करना सुनिश्चित करें।

महोदय श्री पंकज अग्रवाल को नोटिस स्थल पर चस्पा किया। 8/11/24

Digitally signed by SHASHANK SAXENA
07/11/2024 14:12:09