BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL,
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI

ORIGINAL APPLICATION NO. 883 OF 2022

IN THE MATTER OF:

VIKAS KUMAR ... APPLICANT

VERSUS

MUNICIPAL COMMISSIONER, GHAZIABAD
NAGAR NIGAM & ORS. ... RESPONDENTS

INDEX

S.NO.	PARTICULARS	PAGES
1.	Reply on behalf of Respondent No.5, viz. Ansal Housing Ltd.	1-8
2.	**ANNEXURE-R-1** Copy of the Layout Map as approved by Respondent No.4	9
3.	**ANNEXURE-R-2** Copy the Order dated 06.12.2012 passed by the Ld. Senior Civil Judge, Ghaziabad District Courts in O.S. No. 263 of 2012 with translation copy	10-35
4.	**ANNEXURE-R-3** Order dated 24.01.2019 passed by Ld. District Judge, Ghaziabad District Courts with translation copy	36-64
5.	**ANNEXURE-R-4** Copy of the map depicting the layout plans of Maharshi Dayanand Park of Avantika Colony	65
6.	**ANNEXURE-R-5** Copy of the Handing over to Respondent No. 1 by Respondent No. 5 dated 30.12.2015	66-69
7.	Proof of Service	70-71

AMAN GUPTA
ADVOCATE FOR RESPONDENT NO.5
S-367, BASEMENT
GREATER KAILASH-I
NEW DELHI – 110048
EMAIL: aman.law@gmail.com
(M) 9999245866

PLACE: NEW DELHI
DATE: 19.10.2023

BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL,
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI

ORIGINAL APPLICATION NO. 883 OF 2022

IN THE MATTER OF:

VIKAS KUMAR ... APPLICANT

VERSUS

MUNICIPAL COMMISSIONER, GHAZIABAD
NAGAR NIGAM & ORS. ... RESPONDENTS

REPLY ON BEHALF OF RESPONDENT NO.5, VIZ. ANSAL HOUSING LTD.

It is respectfully submitted on behalf of Respondent No.5 as follows:

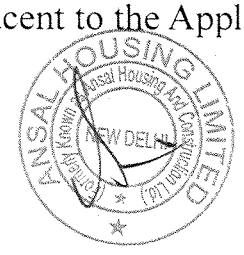
1. The present Reply to the above Application is being filed by Ansal Housing Ltd. (formerly known as Ansal Housing & Construction Ltd.), which was impleaded as Respondent No.5 by this Hon'ble Tribunal in terms of the Order dated 15.05.2023.

2. Before dealing with the averments made by the Applicant in the above Application, Respondent No.5 deems it appropriate to raise the following preliminary objections, which are without prejudice to each other:

PRELIMINARY OBJECTIONS

The subject matter of the present Application is pending before the Ghaziabad District Courts

3. The present Application filed by the Applicant pertains to the alleged encroachment by the Residents Welfare Association (RWA) of Avantika Colony, (i.e., Respondent No.2 herein) of plot, adjacent to the Applicant's plot no. DC-103A and Maharshi Dayanand Park.



4. Respondent No.5 submits there is a Civil Suit, being O.S. No. 263 of 2012, pending in the Ghaziabad District Courts which is concerned with the same plot adjacent to Maharshi Dayanand Park – Avantika Colony Ghaziabad which is the subject matter herein.

5. On 06.02.2012, Respondent No.2 herein filed the aforesaid Civil Suit against Respondent No.5 herein on the pretext that Respondent No.5 was carrying out unauthorized construction at Maharshi Dayanand Park.

6. However, the true factual position is that Respondent No.5 has, since inception of the development of Avantika Colony, carried out the development activities according to the layout plan as approved by the Ghaziabad Development Authority, i.e., Respondent No.4 herein. A copy of the Layout Map as approved by Respondent No.4 is annexed hereto and marked as **ANNEXURE-R-1**.

7. Pursuant to filing of the said Civil Suit, wherein Respondent No.2 prayed for a direction to prevent any commercial activities at Maharshi Dayanand Park, the Ld. Senior Civil Judge, Ghaziabad District Courts passed an Order dated 06.12.2012 directing status quo at Maharshi Dayanand Park till pendency of O.S. No. 263 of 2012. A copy the said Order dated 06.12.2012 is annexed hereto and marked as **ANNEXURE-R-2.**

8. Aggrieved by the stay Order dated 06.12.2012, Respondent No.5 filed an Appeal against the said Order before the Ld. District Judge, Ghaziabad District Courts. However, the said Appeal was dismissed by Order dated 24.01.2019, a copy of which is annexed hereto and marked as **ANNEXURE-R-3**.

9. Suffice it is to state that the Order dated 06.12.2012 of the Ld. Senior Civil Judge is still in operation and O.S. No. 263 of 2012 is still pending in the Ghaziabad District Courts.

10. As the subject matter of the present Application is already pending adjudication before the Ghaziabad District Courts and stay order is operating on the said plot of land, the Applicant must raise his grievances before the Ghaziabad District Courts, as any direction passed in this Application would lead to multiplicity of proceedings in the said matter.

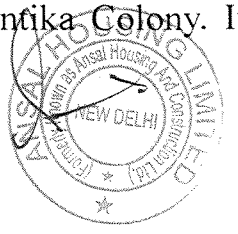
BACKGROUND FACTS

11. In the year 2002, Respondent No.5 started development of Avantika Colony in Ghaziabad after acquiring land area admeasuring 82.69 Acres. Subsequently, Ghaziabad Development Authority, i.e., Respondent No.4, approved the layout plan for the said Avantika Colony.

12. It is evident from the Layout Map (Annexure-R-1) that the total land area of 82.69 Acres was distributed for various land uses like plotted development, parks, roads, amenities, etc. The said distribution also included land approved for development of Maharshi Dayanand Park and construction of convenience stores, which is abutting the Applicant's plot bearing no. DC-103A. The said land was allotted for the purpose of running the convenience stores to third persons, in accordance with the Layout Map only.

13. Subsequently, as already explained above, Respondent No.2 herein, filed Civil Suit, being O.S. No. 263 of 2012, against Respondent No.5 herein in the Ghaziabad District Courts on 06.02.2012.

14. In the said suit, Respondent No.2 herein had inter alia filed a map depicting the layout plans of Maharshi Dayanand Park of Avantika Colony. It is



further evident from the said Map that the dispute in the Suit before the Ghaziabad District Court is for the same Park, which is made the subject matter in the present O.A.. Copies of the said maps are annexed hereto and marked as **ANNEXURE-R-4**. The Respondent No.5 has developed Avantika Colony as per the layout plan approved by Ghaziabad Development Authority (Respondent No.4 herein), since its inception.

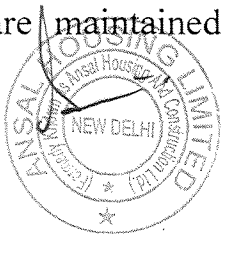
15. It is relevant to mention that the maintenance and common facilities in the Residential Colony comprising of 82.69 Acres by Respondent No. 5 was handed over to Respondent No. 1 Municipal Corporation vide Handing Over Letter dated 30.12.2015, effective from 01.03.2016 and thereafter, it is Respondent No. 1 who is responsible for the upkeep of the common facilities of the said Colony. The Copy of the Handing over to Respondent No. 1 by Respondent No. 5 dated 30.12.2015 is annexed hereto and marked as **ANNEXURE R-5**.

PARA-WISE REPLY

16. At the outset of this Para-Wise Reply, Respondent No.5 denies all averments and allegations of the Applicant in the above Application, except those which are matters of record and those which are expressly admitted hereinbelow. Any averment or allegation not specifically dealt with hereinafter shall not be deemed to be admitted due to non-traverse.

17. The contents of Paras 1 and 2 of the Application are matters of record to the extent that Applicant is owner of plot No. DC-103A and hence, need no reply.

18. The contents of Paras 3, 4 and 5 of the Application are neither admitted nor denied for want of knowledge, as the parks are maintained by the



Municipal Authorities, post handing over by Respondent No. 5 to Respondent No. 1. However, it is submitted that a certain portion near Maharshi Dayanand Park had been approved for development of convenience stores, as already explained above.

19. The contents of Paras 6 and 7 of the Application pertain to complaints made by the Applicant to Respondent No.1 and other authorities, which are not within the knowledge of Respondent No.5, and hence need no reply.

20. In reply to the contents of Para 8 of the Application, it is submitted that there was no pre-existing ancient structure at Maharshi Dayanand Park at the time of acquisition and development of Avantika Colony by Respondent No.5.

21. The contents of Para 9 of the Application are only vague apprehensions of the Applicant without any material evidence. However, by way of abundant caution, it is stated on behalf of Respondent No.5 that it does not have any knowledge of the alleged nexus between senior media professionals and municipal commissioner/district authorities, and hence the averments to this effect are hereby denied.

22. In reply to the contents of Para 10 of the Application, it is submitted that the Respondent No.5 does not have any knowledge of any encroachment being allowed by municipal authorities at Maharshi Dayanand Park, and hence, the averments to this effect are hereby denied.

23. In reply to the Prayer Clause, it is submitted that the Order dated 06.12.2012 of the Ld. Senior Civil Judge directing status quo at Maharshi Dayanand Park till pendency of O.S. No. 263 of 2012 is still in operation

and that O.S. No. 263 of 2012 is still pending in the Ghaziabad District Courts. Hence, the present Application is liable to be rejected by this Hon'ble Tribunal as the subject matter of the present Application is pending adjudication before another forum, i.e., Ghaziabad District Courts, and the Applicant shall agitate all his grievances in O.S. No. 263 of 2012, so as to prevent multiplicity of proceedings pertaining to the same subject matter.

RESPONDENT NO.5

THROUGH

AMAN GUPTA
ADVOCATE FOR RESPONDENT NO.5
S-367, BASEMENT
GREATER KAILASH-I
NEW DELHI – 110048
EMAIL: aman.law@gmail.com
(M) 9999245866

PLACE: NEW DELHI
DATE: 19.10.2023

BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL,
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI

ORIGINAL APPLICATION NO. 883 OF 2022

IN THE MATTER OF:

VIKAS KUMAR ... APPLICANT

VERSUS

MUNICIPAL COMMISSIONER, GHAZIABAD
NAGAR NIGAM & ORS. ... RESPONDENTS

AFFIDAVIT

I, Achint Gupta, S/o Sh. Ashok Gupta, aged about 31 years, working for M/s Ansal Housing Ltd., 606, 6th Floor, Indra Prakash, 21 Barakhamba Road, New Delhi – 110001, do hereby solemnly affirm and state on oath as follows:

1. I am the Deputy Manager (Legal) and the authorized representative of Respondent No.5 and I am duly authorized to file this affidavit.

2. I have read the accompanying Reply on behalf of Respondent No.5 and have understood the contents thereof and the same has been prepared under my instructions.

3. I hereby verify that the facts stated in the accompanying Reply are true to the best of my knowledge derived from the relevant records and information received and that the legal contentions made therein are based on legal advice, which I believe to be correct. I further verify that the documents annexed Annexures R-1 to R-6 are true copies of their respective originals.

DEPONENT

NOTARY
RAM PAL SINGH
DELHI
Regd. No. 16973
Valid upto 02-02-2025
GOVT. OF INDIA

VERIFICATION

Verified at New Delhi on this the 19 OCT 2023 day of October, 2023 that the contents of the above Affidavit are true and correct, no part of it is false and nothing material has been concealed therein.

DEPONENT

I Identify the Deponent who has Signed in my Presence

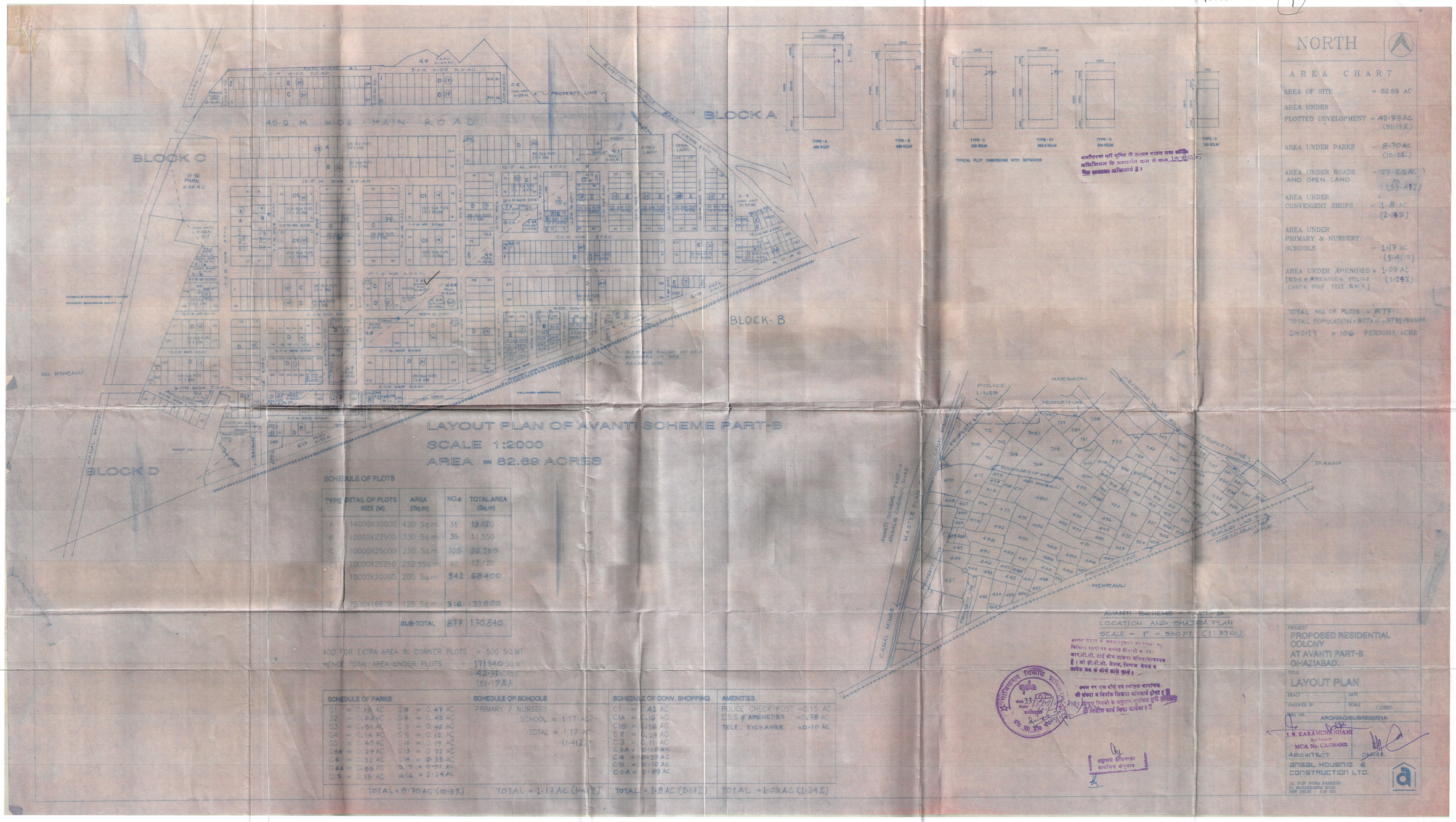
NOTARY
RAM PAL SINGH
DELHI
Regd. No. 16973
Valid upto 02-02-2025
GOVT. OF INDIA

CERTIFIED THAT THE DEPONENT
Shri/Smt./Kum. Abhishek Gupta
S/o, W/o, D/o Ashok Gupta
R/o
Identified by Shri Aman Gupta, Adv
has Solemnly affirmed before me at Delhi
on
that the contents of the Affidavit which is
have been explained to him are
true and correct to his knowledge.

Notary Public, Delhi (INDIA)

19 OCT 2023

Annexure-R-1(9)



LAYOUT PLAN OF AVANTI SCHEME PART-B

SCALE 1:2000

AREA = 82.69 ACRES

SCHEDULE OF PLOTS

TYPE	DETAIL OF PLOTS SIZE (M)	AREA (Sq.m)	NO.s	TOTAL AREA (Sq.m)
A	14000X30000	420 Sq.m.	31	13,020
B	12000X27500	330 Sq.m.	35	11,550
C	10000X25000	250 Sq.m.	105	26,250
D1	10000X25250	252.5Sq.m.	48	12,120
D	10000X20000	200 Sq.m.	342	68400
E	7500X16670	125 Sq.m.	316	39,500
		SUB-TOTAL	877	170,840

ADD FOR EXTRA AREA IN CORNER PLOTS = 500 SQ.MT

HENCE TOTAL AREA UNDER PLOTS = 171340 SQ.MT
42.33 ACRES
(51.19%)

SCHEDULE OF PARKS				SCHEDULE OF SCHOOLS	SCHEDULE OF CONV. SHOPPING		AMENITIES	
G1	= 0.18 AC	G8	= 0.47 AC	PRIMARY / NURSERY	C1	= 0.42 AC	POLICE CHECK POST	=0.15 AC
G2	= 0.63AC	G9	= 0.45 AC	SCHOOL = 1.17 AC	C1A	= 0.16 AC	E.S.S & AMENETIES	=0.78 AC
G3	= 0.51 AC	G10	= 0.46 AC	TOTAL = 1.17 AC	C1B	= 0.16 AC	TELE. EXCHANGE	=0.10 AC
G4	= 0.14 AC	G11	= 0.12 AC	(1.41%)	C2	= 0.29 AC		
G5	= 0.45 AC	G12	= 0.19 AC		C3	= 0.11 AC		
G5A	= 0.29 AC	G13	= 0.72 AC		C3A	= 0.08 AC		
G6	= 0.32 AC	G14	= 0.35 AC		C4	= 0.39 AC		
G6A	= 0.65 AC	G15	= 0.51 AC		C5	= 0.10 AC		
G7	= 0.18 AC	G16	= 2.24 AC		C5A	= 0.69 AC		
	TOTAL = 8.70 AC (10.5%)			TOTAL = 1.17 AC (1.41%)	TOTAL = 1.8 AC (2.17%)		TOTAL = 1.03 AC (1.24%)	

AVANTI SCHEME PART-B
LOCATION AND SHAJRA PLAN
SCALE - 1" = 330 FT. (1:3960)

अवगत कराया जाता है कि प्रस्तुत मानचित्र
विभिन्न स्तरों पर संशोधित दीवारों के अनु
सार,सी.डी. डाई बीम आदेश संख्या/आदेश
है। जो डी.डी.सी. सेक्टर, जिला सेक्टर व
संबंधित अन्य के बीच आये थे।

उक्त पर एक बीमें पर स्वीकृत मानचित्र
की संख्या व दिनांक लिखना अनिवार्य होगा।
प्रस्तुत नियमों के अनुसार भवनों पर
ही निर्माण कार्य किया जायेगा।

PROJECT
PROPOSED RESIDENTIAL COLONY AT AVANTI PART-B GHAZIABAD.

TITLE
LAYOUT PLAN

DRAWN BY	DATE
CHECKED BY	SCALE 1:2000
DRG. NO.	ARCH/AQ/SUB/0020/01A

I. N. KARAMCHANDANI
Architect
MCA No. CA/78/4302
ARCHITECT OWNER

ANSAL HOUSING & CONSTRUCTION LTD.
15, USF INDRA PARKEEN
21 BARAKHAMBA ROAD
NEW DELHI - 110 001

Annexure R-2 (10)

न्यायालय अपर सिविल जज सी0डि0 कोर्ट सं04,गाजियाबाद
मूलवाद सं0 263/2012

अविन्तिका रेजीडेन्ट्स वेलफेयर बनाम अंसल हाउसिंग एण्ड

दिनांक--06-12-2012:-

निस्तारण प्रार्थनापत्र 6ग बावत अस्थायी निषेधाज्ञा

वादी ने प्रार्थनापत्र 6ग2. अन्तर्गत आदेश-39 नियम 1 व 2 सपठित धारा-151सी0पी0सी0 प्रतिवादीगण के विरूद्ध दौरान वाद अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किये जाने हेतु इस आशय का प्रस्तुत किया है कि वादी द्वारा वाद उपरोक्त माननीय न्यायालय के समक्ष स्थायी व्यादेश हेतु योजित किया है, जिसमें सफलता की पूर्ण आशया है,परन्तु प्रतिवादीगण अवैधानिक तरीके से विवादित भूमि पर बिना किसी अधिकार के कमिर्शियल गतिविधियॉ प्रारम्भ करने हेतु अवैध निर्माण करने की धमकी दे रहे हैं,तथा विवादित स्थल पर उक्त अवैधानिक निर्माण करने हेतु आकर नाप जोख कर रहे है,जिसका कि उन्हें विधिक् अधिकार प्राप्त नहीं है। वादपत्र तथा वादपत्र के साथ संलग्नक तथ्य एवं सबूतों के आधार पर वाद वादी, प्रथमदृष्टया सिद्ध है तथा सुविधा का सन्तुलन वादीगण के पक्ष में है अस्थायी निषेधाज्ञा जारी न होने से अपूर्णनीय क्षति वादीगण को होगी जब कि प्रतिवादीगण की कोई क्षति नहीं होगी। अतः न्याय हित में वादी के हक में प्रतिवादीगण के विरूद्ध अस्थयी निषेधाज्ञा जारी किया जाना अति आवश्यक है। अतः प्रार्थना है कि दौरान वाद अस्थायी निषेधाज्ञा निषेधात्मक बहक वादी विरूद्ध प्रतिवादीगण इस आशय की जारी की जावे कि प्रतिवादीगण अवन्तिका कालौनी में डी0डी0 बलक में स्थित महर्षि दयानन्द पार्क(टंकी वाला पार्क)जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्नक नक्शा-अ. में वर्णित है, में लाल रंग से चिन्हित स्थान अ.ब.स.द. तथा त.थ. ध. न व ए-ई. ब्लाक में स्थित पार्क जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्नक नक्शा ब. में वर्णित है, में चिन्हित स्थान क.ख.ग.घ. पर कोई अवैधानिक कमिर्शियल गतिविधि करने हेतु अवैध निर्माण करने से प्रतिवादीगण व उनके कर्मचारीगण तथा एजेन्ट दौरान वाद बाज रहें। समर्थन में शपथपत्र 9ग. दाखिल किया गया है तथा 9ग. के संलग्नक के रूप में प्रलेख 9ग./10 ता 9ग./39 दाखिल किये गये हैं। एक किता मूल रिजूलेशन धनराशि-पत्र सूची 10 ग. से 11ग.1 दाखिल किया हैं।

प्रतिवादीगण की ओर से इस पर आपत्ति 27ग. तथ शपथपत्र 28ग.दाखिल कर कहा गया है कि वादी का प्रार्थनापत्र 6ग.2 झूठे व गलत तथ्यों पर आधारित है,इसलिये प्रगतिशील नहीं है। वादी का कोई प्रथमदृष्टया वाद नहीं है और सुविधा का सन्तुलन भी उनके पक्ष में नहीं है। वादी का प्रार्थनापत्र स्वीकार कर लिये जाने पर प्रतिवादीगण की ही

जनपद न्यायालय गाजियाबाद
प्रतिलिपि लिपिक
गाजियाबाद

आत्यधिक हकतलफी है प्रार्थनापत्र बावत अस्थीयी निषेधाज्ञा अस्वीकार होने से वादी को कोई अपूर्णनीय क्षति की सम्भावना नहीं है। अतः शपथपत्र एवं प्रतिवादपत्र में वर्णित कारणों के आधार पर प्रार्थनापत्र ,तथा उसके अधिकार प्रतिफल रूप से प्रभावित होगें जब प्रार्थनापत्र अस्वीकार होने पर वादीगण की कोई हानि नहीं है। अतः प्रार्थनापत्र 6ग.2 खारिज किये जाने की प्रार्थना की। प्रतिवादीगण 1 ता 4 की ओर से सूची 29ग. से प्रमाणित प्रति प्रस्ताव दिनॉकित–14–02–2012 30ग, प्रमाणित प्रति प्रस्ताव दिनॉकित–10–02–2012 31ग., प्लाट सं0 सी.0 3/ए. के आवंटन पत्र की प्रति 32ग. , पत्र दिनॉकित–16'02–2002 प्रतिवादी सं0 5 द्वारा जारी की प्रति कागज सं0 33ग, व ले आउट प्लान कागज सं0 34ग. दाखिल किये गये हैं।

मैंने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता के तर्क सुने एवं पत्रावली का परिशीलन किया ।

अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र के निस्तारण हेतु मुख्यतः तीन विन्दुओं पर विचार किया जाना आवश्यक है।

1– प्रथमदृष्टया मामला

2– सुविधा का सन्तुलन

3– अपूर्णनीय क्षति ,

अपने प्रथमदृष्टया वाद में वादी ने अपने वादपत्र के मद सं0 3 व 4 व 5 को आधार बनाया है, जिसमें वादी ने यह कथन किया है, कि प्रतिवादी सं0 1 ने उक्त अवन्तिका कालोनी को प्रतिवादी स0 5 से अनुमति प्राप्त करके विकसित किया था जिसका मानचित्र प्रतिवादी सं0 5 के द्वारा स्वीकृत किया गया तदानुसार अवन्तिका कालोनी 1996 में विकसित होना प्रारम्भ हुई। विकसित होने के उपरान्त प्रतिवादी सं0 1 के चैयरमैन प्रतिवादी सं0 2 के निर्देशन में प्रतिवादी सं0 3 के द्वारा सन् 1996 में उक्त कालौनी विकसित की गई,तदोपरान्त जब उक्त कालौनी में बने अर्धनिर्मित भवन व प्लाट नक्शे के अनुसार विक्रय हो गये तब से उक्त समस्त कालोनी के मैन्टैन्स की जिम्मेदारी प्रतिवादी सं0 1 की सहयोगी कम्पनी प्रतिवादी सं0 4 के द्वारा किया जाता रहा। प्रतिवादी सं0 5 विकास प्राधिकरण जो कि गाजियाबाद जिले में हो रहे समस्त विकास के लिये जिम्मेदार संस्था है और गाजियाबाद में विकसित होने वाली समस्त कालोनी का इन्फ्रास्ट्रक्चर (मूलभूत सुविधाओं को) विकसित करने तथा मानचित्रों को स्वीकृत करने के लिये वैधानिक सस्था है और प्रतिवादी सं0 5 के अनुरक्षण व संरक्षण का अनुमति प्रतिवादी सं0 1 ता 3 द्वारा उक्त अवन्तिका कालोनी का विकास हुआ है। प्रतिवादी सं0 1 ता 3 के द्वारा अविन्तिका कालोनी का निर्माण व विकास कुल 82.69 एकड़ भूमि में किया गया है जिसमें से 41.34 एकड़ भूमि पलाट एवं अर्धनिर्मित भवन है तथा 8.32 एकड़ भूमि सड़कों के निर्माण तथा 2.51 एकड़ भूमि कमिर्शियल प्रयोग तथा एक एकड़ भूमि स्कूल

न्यायालय गाजियाबाद प्रतिलिपि विभाग गाजियाबाद

415/2

1.07 एकड़ भूमि सामान्य सार्वजनिक सुविधाओं के लिये प्रस्तावित थी जिसे प्रतिवादी सं0 5 ने स्वीकृत किया था तदानुसार प्रतिवादी सं0 1 ता 4 ने उक्त अवन्तिका कालोनी का विकास करना आरम्भ कर दिया तदानुसार उक्त प्लाट व अर्द्धनिर्मित भवनों के विक्रय करने के लिये विज्ञापन व ब्रोशर प्रतिवादी सं0 1 के द्वारा जारी कर दिये जिससे आकर्षित होकर लगभग 856 व्यक्तियों ने प्रतिवादी सं0 1 से प्लाट व अर्द्धनिर्मित भवन क्रय किये और वर्तमान समय में लगभग 500 परिवार उक्त कालोनी में निवास करते चले आ रहे हैं और उन्ही निवासियों ने मिल कर वादी ऐसोसियेशन का गठन अपने हित लाभों की सुरक्षा एवं मूलभूत सुविधाओं के अनुरक्षण व संरक्षण करने हेतु किया गया है जिसे वादपत्र में आगे वादीह ऐसोशियेशन कहा गया हैं उक्त समस्त अवन्तिका कालोनी योजना में लगभग 18 पार्कों का निर्माण होना प्रावधानित है जिनका कुल क्षेत्रफल 8.32 है0 है जिसमें से वर्तमान समय में 14 पार्क विकसित/अर्द्धविकसित अवस्था में है जिनका एरिया लगभग 5.5 एकड़ है। शेष पार्कों का निर्माण प्रतिवादी सं0 1 ता 4 द्वारा नहीं किया गया है। उक्त अवन्तिका कालोनी के ऊपर से 132 के0वी0ए0 का विद्युत हाइटेंशन लाइन है जिसके नीचे ही प्रतिवादी सं0 1 ता 4 द्वारा अधिकतर पार्कों का निर्माण किया गया है और अन्य जो पार्क विकसित नहीं किये गये हैं वह मौके पर मौजूद नहीं है। इस प्रकार प्रतिवादी सं0 1 ता 4 ने अपने स्कीम/ ब्रोशर के अनुसार दिखाये गये पार्कों का निर्माण व विकास नहीं किया गया है और जब वादी एसोसियेशन द्वारा उक्त पार्क के विकास के सम्बन्ध में प्रतिवादी सं0 1 ता 4 से जानकारी ली गई तो उनके द्वारा कोई संतोषजनक जबाव नहीं दिया गया ।

अपने उपरोक्त कथनों के समर्थन में वादी द्वारा 9ग. के सलग्नक 9ग/10 ता 9ग/39 कागजात दाखिल किये है, इसके अलावा अभिलेख सूची 10ग से अवन्तिका रेजीडेन्टस वेलफेयर ऐसोसियेशन की तरफ से प्रस्तावित प्रस्ताव की प्रति कागज सं0 10ग [illegible] है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी सं0 1 ता4 ने प्रश्नगत स्थान क.ख. [illegible] क.ख.ग.घ. के स्थन पर व्यावसायिक गतिविधियाँ आरम्भ करन दुकानें आदि [illegible] करना चाहते हैं,जिसके लिये उक्त सीनों की प्रतिवादी स0 [illegible] ता 4 के द्वारा [illegible] जा रहा है और प्रतिवादीगण स0 1 ता 4 के कर्मचारी लगातार निर्माण कार्य करने की फिराक मे है जिसका प्रतिवादी सं0 1 ता 4 को कोई वैधानिक अधिकार प्राप्त नही है।

प्रतिवादी सं01 ता 4 की ओर से वादी के उक्त प्रार्थनापत्र 5ग.2 पर अपनी आपत्ति कागज सं0 27ग. 2 ता 27ग.2/2 मय शपथपत्र कागज सं0 28ग/1 ता 28ग/2 [illegible] सूची 29ग से कागजात 30ग निदेशक मण्डल, अग्रसेन हाउसिंग एवं निर्माण लि0 [illegible] की मीटिंग दिनांक--4--02--2012 की पारित प्रस्ताव की प्रति और उसके पश्चात कागज सं0 31ग से उक्त मीटिंग मे लिये गये निर्णय की प्रति इसके साथ ही अवन्तिका

13

अंसल मिनी टाउनशिप,गाजियाबाद के आवंटन–पत्र कर्मिशियल प्लाट कागज सं0 32ग/1 ता. 32ग/15 ,गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र कागज सं0 33ग. मय नक्शा 34ग. प्रस्तुत किया है तथा आपत्ति कागज सं0 27ग. के माध्यम से प्रतिवादी सं01 ता 4 ने कहा है कि वादी का कोई प्रथमदृष्टया वाद नहीं है और न ही उसके पक्ष में सुविधा का सन्तुलन ही उसके पक्ष में है और न ही उसको अपूर्णनीय हानि है यदि उसके 6ग.2 प्रार्थनापत्र को खारिज कर दिया जाता है तो। बल्कि अगर वादी 6ग.2 प्रार्थनापत्र में सफल होता है तो प्रतिवादी सं0 1 ता 4 को अपूर्णनीय क्षति है। प्रतिवादी सं0 1 ता 4 ने अपने शपथपत्र कागज सं0 28ग. के माध्यम से यह कहा है कि वादी द्वारा जो दावा दायर किया गया है,वह गलत एवं झूठे तथ्यों पर आधारित है और प्रतिवादीगण 1 ता 4 से अवैध रूप से लाभ प्राप्त करने के लिये उन पर दबाव बनाये जाने हेतु दायर किया है वादी को कोई लोकस स्टैण्डाई दावा दायर करने का नहीं है और न ही दावे को सत्यापित व हस्ताक्षरित करने का है। दावा वादी विशिष्ट अनुतोष अधिनियम से बाधित है। प्रतिवादीगण सं0 1 ता 4 द्वारा व्यावसायिक दुकानों का निर्माण किया जा रहा है वह नक्शा पूर्व से ही अनुमोदित है और प्रतिवादी सं0 5 द्वारा जब उसे अनुमोदन दे दिया गया था तो उसके पश्चात् से ही इसका निर्माण कराया जा रहा है प्रतिवादी सं0 5 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ओर से यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि वादपत्र के ज्यादातर तथ्य प्रतिवादी सं0 1 ता 4 से सम्बंधित है। केवल इतना स्वीकार है कि वादपत्र की धारा–3 में प्रतिवादी सं0 1 द्वारा प्रतिवादी सं0 5 से मानचित्र स्वीकृत कर, प्रश्नगत कालौनी विकसित करना स्वीकार है। इस प्रकार प्रतिवादी सं0 5 ने अपने जबाव दावा कागज सं0 35ग की मद सं0 5 में यह स्पष्ट कथन किया गया है कि वादपत्र की धारा–5 में यह स्वीकार है कि प्रश्नगत कालोनी में विधिन्न स्थानों पर पार्कों का निर्माण किया जाना प्रस्तावित था जहाँ तक उपरोक्त पार्कों के विकसित करने अथवा न करने का प्रश्न है यह कथन प्रतिवादी उत्तरदाता से सम्बंधित नहीं है। प्रतिवादी सं0 5 द्वारा यह भी कहा गया है कि वादी द्वारा प्रतिविदी प्राधिकरण को वाद में अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया गया है, क्योंकि प्रश्नगत स्थल पर प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा कोई निर्माण नहीं कराया जा रहा है।

इस सम्बन्ध में अमीन आख्या कागज सं0 21 ग/1 ता 21ग/2 का भी अवलोकन किया। 21ग/1 के द्वतीय पैराग्राफ मे यह अंकित किया गया है कि संलग्न नक्शा में विवादित स्थल शैडयूल"अ" दर्शित अवन्तिका कालौनी में डी.डी. ब्लाक में स्थित कथित महर्षि दयानद पार्क(टंकी वाला पार्क) को अक्षर ए.बी.सी.डी. ई.एफ. से दर्शाया गया है जिसकी माप व चतुर्सीमायें यथा स्थान दर्शायी गयी है। उस विवादित स्थल पार्क के नक्शा में दर्शित अक्षर ए.आई.ए.जी. से दर्शित चबूतरा जिसके कुछ भाग पर टीनशैड पड़ा श्री रामवाटिका आर्य समाज कालोनी गाजियाबाद लिखा है, अक्षर जे.के.एल.एम.एन.ओ. ट्यूबवैल कमरा,बरामदा मुख्तार [illegible]

14 415 3

जालदार रेलिंग जिसमें ऊपर सीमेन्ट जाली ऊंचाई लगभग 4"फीट ऊँची स्थित, का पक्का पुराना निर्माण स्थित है। बाउण्डरी वाल के साथ पार्क में चारो तरफ फाइकस के पुराने पेड़, पार्क लाइटों के खम्भे लाइटें लगी खड़े हैं। पार्क में हरी घास खड़ी तथा जगह-जगह बैठने हेतु बैंच पड़ी,रखी । निरीक्षण के समय वादी एवं उपस्थित व्यक्तियों ने बताया कि विवादित स्थल पार्क का इस्तेमाल लगभग 15 वर्षों से अवन्तिका कालौनी में रहने वाले व्यक्ति/वादी ऐसोशियेसन के सदस्यगण करते चले आ रहे हैं। विवादित स्थल(पार्क) में अक्षर पी.क्यू.सी.आर. से दर्शित स्थान पर प्रतिवादीगण अवैधानिक कमिशियल गतिविधि करने हेतु अवैध निर्माण करवाना चाहते हैं।"

इस प्रकार मामले के समस्त तथ्य एवं परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में, चूंकि वादी के कथन एवं प्रतिवादी सं0 1 ता 4 के कथन मूल रूप से तथ्यों से सम्बंधित हैं,जिनसे इस स्तर पर कोई भी निष्कर्ष निकाला जाना सम्भव प्रतीत नहीं होता । मेरे विचार से निष्कर्ष उभयपक्ष के साक्ष्योपरान्त ही किन्तु पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य वादी, प्रथमदृष्ट्या वाद, एवं प्रार्थनापत्र 6ग. 2 एवं इस पर प्रस्तुत आपत्ति के परिप्रेक्ष्य में मेरे विचार से वादी इस स्तर पर अपना प्रथमदृष्ट्या वाद प्रतिवादी सं0 1 ता 4 के विरूद्ध साबित करता प्रतीत होता है।

जहाँ तक सुविधा के सन्तुलन का सम्बन्ध है तो चूँकि प्रश्नगत स्थान आवासीय कालौनी में निवास करने वाले व्यक्तियों के प्रयोग,उपयोग एवं उपभोग के लिये है,ऐसे में यदि प्रतिवादी सं0 1 ता 4 को उसमें व्यावसायिक दुकानों के निर्माण करने की अनुमति दी जाती है तो कालौनी के निवासियों को प्रतिवादी सं0 1 ता 4 की तुलना में अधिक असुविधा होगी,ऐसे में सुविधा का सन्तुलन भी वादी के पक्ष में होता प्रतीत होता है। जहाँ तक अपूर्णनीय क्षति का सिद्धान्त है , तो यदि कालोनी वासियों को अन्यथा कोई पार्क विकसित किये बिना, व्यावसायिक दुकानों के निर्माण की अनुमति दी जाती है तो अवन्तिका कालौनी वासियों को, पूर्व में जिस आधार पर पार्क सुविधा प्राप्त करायी थी, उससे वंचित हो जायेगें। इस प्रकार वादी/प्रार्थी को ही अपूर्णनीय क्षति की सम्भावना प्रतीत होती है।

उपरोक्त तथ्य एवं विवेचना के प्रकाश में वादी का प्रार्थनापत्र 6ग. 2 स्वीकार किये जाने योग्य है।

आदेश

वादीगण का प्रार्थनापत्र 6ग. 2 अन्तर्गत आदेश-39 नियम 1 व 2 सपठित धारा-151 सी.पी.सी., स्वीकार किया जाता है। उभयपक्ष को आदेशित किया जाता है कि वे दौरान वाद प्रश्नगत सम्पत्ति डी.डी. ब्लाक अवन्तिका कालौनी,में स्थित महर्षि दयानंद पार्क(टंकी वाला पार्क)जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्नक नक्शा-"अ" में वर्णित है,में लाल रंग से चिन्हित स्थान अ,ब,स,द, तथा त,थ,ध,न, व ए-ई ब्लॉक में स्थित पार्क

15

6

जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्नक नक्शा ब. में वर्णित है, में चिन्हित स्थान क.ख. ग.घ. पर, मौके पर यथास्थिति बनाये रखें।

प्रतिवादीगण की आपत्ति कागज सं0 27ग. तदनुसार निस्तारित की जाती है।

पत्रावली वास्ते प्रतिवादपत्र/तनकी दिनॉक– 31/01/13 को पेश हो।

06/12/12

(आशुतोष)
अपर सिविल जज (सी0डि0)
कोर्ट सं04, गाजियाबाद

दिनॉक–06–12–2012

सत्य फोटो प्रतिलिपि

मुख्य प्रतिलिपिकार
सिविल कोर्ट, गाजियाबाद

जनपद न्यायालय गाजियाबाद
प्रतिलिपि विभाग
गाजियाबाद

T.C

16
Annexure R-2

TRANSLATION FROM HINDI TO ENGLISH

COURT OF ACJ(SD)/04, GHAZIABAD

Suit No. 263/2012

Avantika Residents Welfare Association

Versus

Ansal Housing Etc.

DISPOSAL ORDER OF APPLICATION 6GA2

TC

17

TRANSLATION FROM HINDI TO ENGLISH

IN THE COURT OF ADDITIONAL CIVIL JUDGE (SD), COURT NO. 04, GHAZIABAD

Suit No. 263/2012

Avantika Residents Welfare Association

Versus

Ansal Housing and Construction Etc.

DISPOSAL APPLICATION 6GA FOR TEMPORARY INJUNCTION

The plaintiff has submitted application 6C2 under Order 39 Rule 1 and 2 read Section 151 CPC to issue a temporary injunction against the defendants during the suit that the plaintiff has filed a suit for permanent injunction before the above Honorable Court, in which there is full hope of success, but the defendants are threatening to start illegal construction on the disputed land without any right to

TC

18

start commercial activities. And they are coming and taking measurements to carry out the said illegal construction on the disputed site, for which they do not have the legal right. On the basis of the plaint and the facts and evidence attached with the plaint, the plaintiff is prima facie proven and the balance of convenience is in favor of the plaintiffs, if the temporary injunction is not issued, the plaintiffs will suffer irreparable loss while the defendants will not suffer any loss. Therefore, in the interest of justice, it is very necessary to issue a temporary injunction against the defendants in favor of plaintiffs. Therefore, it is prayed that during the litigation, a temporary injunction should be issued against the plaintiff and the

19

defendants to this effect that the defendants Maharishi Dayanand Park (Tank Park) situated in DD Block, Avantika Colony, the details of which are mentioned in Map-A attached with the plaint, in the places marked in red color, the park located in A B S D and Ta, Tha, Da, Dha, N, A and E Block at the location marked A, B, C, D, whose map is described in Map B, annexed with the plaint, the defendants and their employees and agents remained in abeyance during the suit by carrying out illegal construction for carrying out any illegal commercial activity. Affidavit 9Ga has been filed in support and documents 9Ga 10 and 9Ga/39 have been filed as attachments to 9Ga. A kita original resolution letter list 10Ga to 11Ga1 has been filed.

20

On behalf of the defendants, objection 27C, new affidavit 281. has been filed and it has been said that Badi's application 6C 2 is based on false and incorrect facts and hence is not progressive. The plaintiff has no prima facie case and there is no balance of convenience in it. If the plaintiff's application is accepted, the defendants have a huge loss. There is no possibility of any irreparable loss to the plaintiff due to rejection of the temporary injunction in respect of the application. Therefore, on the basis of the reasons stated in the affidavit and counter-plaintiff, the application and its rights will be adversely affected and there is no loss to the plaintiffs if the application is rejected.

7-C

21

Therefore, prayed for dismissal of application 6Ga2. On behalf of defendants 1 and 4, the certified copy from list 29Ga Proposal dated 14-02-2012 30Ga certified copy, proposal dated - 10-02-2012 Copy of allotment letter of 31 G, Plot No. C 3/A, copy of 32Ga letter dated 16-02-2002 issued by Defendant no. 5 paper No. 33Ga, and Layout Plan Paper No. 34Ga, have been filed.

I heard the arguments of the learned counsel for both the parties and perused the file.

To dispose of the application for temporary injunction, mainly three points need to be considered.

1. Prima facie case
2. Balance of convenience

22

3. Irreparable damage

In his prima facie case, the plaintiff has based the items no. 3, 4 and 5 of his plaint, in which the plaintiff has stated that defendant no. 1 had developed the said Avantika Colony after obtaining permission from defendant no. 5, whose map was approved by defendant no. 5, accordingly Avantika Colony started developing in 1996. After development, the said colony was developed by defendant no. 3 in the year 1996 under the direction of defendant no. 2, chairman of defendant no. 1. Thereafter, when the semi-finished buildings and plots built in the said colony were sold as per the map, the responsibility of maintenance of the said entire colony continued to be carried out by the defendant No. 4, a subsidiary

23

company of the defendant No. 1. Defendant No. 5 Development Authority, which is the organization responsible for all the development taking place in Ghaziabad district and is a statutory body for developing infrastructure and approving maps of all the colonies to be developed in Ghaziabad and the said Avantika Colony has been developed by defendants No. 1 and 3 with permission for the maintenance and protection of defendant No. 5. Avintika Colony has been constructed and developed by defendant No. 1 and 3 in a total of 82.69 acres of land, out of which 41.34 acres of land is plots and semi-finished buildings and 8.32 acres of land was proposed for construction of roads and 2.51 acres of land for commercial use and one acre of land for school and 1.07 acres

24

of land was proposed for general public facilities which was approved by defendant no. 5. Accordingly, defendant no. 1 and 4 started developing the said Avintaka Colony and accordingly, advertisements and brochures for the sale of the said plot and semi-finished buildings were issued by defendant no. 1. Attracted by this, about 856 persons purchased plots and semi-finished buildings from defendant no. 1 and at present about 500 families are residing in the said colony and the same residents have together formed the Plaintiff Association to protect their interests and to maintain and protect the basic facilities, which has been called plaintiff association further in the plaint. In the said entire Avantika Colony Scheme, there is provision for

T.C

25

construction of about 18 parks whose total area is 8.32- out of which at present 14 parks are in developed/semi-developed state whose area is about 5.5 acres. The remaining parks have not been constructed by defendants No. 1 and 4. There is an electric high-tension line of 132 KVA above the said Avantika Colony, below which most of the parks have been constructed by defendants No. 1 and 4 and other parks which have not been developed are not present at the spot. Thus, defendant No. 1 has not constructed and developed the parks as shown in its scheme/brochure and when information was taken from defendant No. 1 and 4 regarding the development of the said park by the plaintiff association, so, no satisfactory answer was given by them.

26

In support of its above statements, the plaintiff has filed 39 documents in Annexure 9Ga/10, apart from this, there is a copy of the proposal proposed by Avantika Residents Welfare Association from record list 10Ga. It is noteworthy here that defendant no. 1 and 4 want to start business activities, develop shops etc. in the place Ka, Kha, Ga, Gha of Ka, Kha, Ga, Gha in question, for which the said scenes are being constructed by defendant nos. 1 and 4 and the employees of defendants no. 1 and 4 are continuously trying to do the construction work for which defendant no. 1 and 4 do not have any statutory right.

On behalf of defendant no. 1 and 4, plaintiff's objection to the said

27

application 5Ga2 paper no. 27Ga2 and 27Ga/2 along with affidavit paper no. 28Ga/1 and 28Ga and documents from list 29Ga 30Ga Copy of the resolution passed in the meeting of the Board of Directors, Ansal Housing and Construction Limited Company dated 4-02-2012 and after that, a copy of the decision taken in the said meeting from paper no. 31Ga, along with this, allotment letter of Avantika Ansal Mini Township, Ghaziabad Commercial Plant Paper No. 32Ga1 and 32Ga/15, map Paper No. 33Ga along with Map 34Ga approved by Ghaziabad Development Authority presented and through objection paper no. 27Ga, defendant no. 1 and 4 have said that the plaintiff has no prima facie case nor is the balance of convenience in his favor nor does he suffer irreparable loss. If

28

his 6Ga2 application is rejected. Rather, if plaintiff 6Ga2 pleads guilty then defendants No. 1 and 4 will suffer irreparable loss. The defendants no. 1 and 4 have stated through their affidavit paper no. 28Ga that the claim filed by plaintiff is based on wrong and false facts and have been filed to put pressure on defendants 1 and 4 to gain illegal benefits from them. The plaintiff has no locus standi to file the claim nor to verify and sign the claim. The plaintiff's claim is barred by the Specific Relief Act. Commercial shops are being constructed by defendants no. 1 and 4 and the plan is already approved and it has been clearly stated by the Defendant no. 5 Ghaziabad Development Authority that it is being constructed after the approval was

TC

29

given by the Defendant no. 5 that most of the facts in the plaint relate to defendants no. 1 and 4. It is only accepted that in Section 3 of the plaint, defendant no. 1 has accepted the development of the colony in question by accepting the map from defendant no. 5. Thus, defendant No. 5 has made this clear statement in Exhibit No. 5 of his reply claim paper No. 35C that it is accepted in Section 5 of the plaint that it was proposed to construct parks at different places in the colony in question, as far as the question of developing or not developing the abovementioned parks is concerned, this statement is not related to the defendant Defendant. It has also been stated by defendant No. 5 that the defendant authority has been unnecessarily

30

made a party to the suit by the plaintiff, because no construction is being carried out by the defendant authority at the site in question.

In this regard, Amin report paper no. 21Ga/1 and 21Ga/2 were also reviewed, it has been mentioned in the second paragraph of 21Ga/1 that In this regard, Amin report paper no. 21Ga/1 and 21Ga/2 were also reviewed, it has been mentioned in the second paragraph of 21Ga/1 in the attached map, the disputed site shown in schedule "A", the alleged Maharishi Dayanand Park (park with tank) located in DD Block in Avantika Colony, has been shown with the letters A B C D E F, whose measured and charted boundaries are shown at the same place. At the time of inspection, the platform shown with the letters A.I.A.G.

31

in the map of that disputed site park, on some part of which a tin shed was lying, was written as Shri Ramvatika Arya Samaj Avantika Ghaziabad. Letters J K L M N O tube well room, concrete boundary wall on the verandah sides with a cement lattice above it about 4 feet high, is situated on an old solid structure. Along the boundary wall, there are old ficus trees and poles of park lights all around the park. The park had green grass and benches for sitting at various places. At the time of inspection, the plaintiff and the persons present told that the disputed site park has been being used by the people living in Avantika Colony/members of the plaintiff association for about 15 years. In the disputed site (park), the defendants want to carry out illegal

TC

32

construction at the place marked with letters P.Q.C.R. to carry out illegal commercial activities.

Thus, in the context of all the facts and circumstances of the case, since the statements of the plaintiff and the statements of defendant no. 1 and 4 are basically related to the facts, it does not seem possible to draw any such conclusion from them. I think it is possible that the conclusion was made only after the evidence of both the parties, but in the context of the evidence available on file, the plaintiff's prima facie case and application 6Ga2 and the objection presented on it, in my opinion, the plaintiff seems to prove its prima facie case against defendant no. 1 and 4 at this stage.

33

As far as the balance of convenience is concerned, since the place in question is for the use, enjoyment and enjoyment of the people living in the residential colony, then if the defendants No. 1 and 4 are allowed to construct commercial shops in it. So, the residents of the colony will face more inconvenience than the defendants No. 1 and 4, in such a situation the balance of convenience also seems to be in favor of the plaintiff. As far as the principle of irreparable harm is concerned, so, if the residents of the colony are allowed to build commercial shops without developing any park otherwise, then the residents of Avantika Colony will be deprived of the park facilities on which they had earlier been provided. In this way, there appears to be

34

a possibility of irreparable loss to the plaintiff/applicant.

In the light of the above facts and discussion, the plaintiff's application 6Ga2 deserves to be accepted.

ORDER

The application of the plaintiffs under 6Ga2, Order 39, Rule 1 and 2 read Section 151 CPC, is accepted. Both the parties are ordered that during the litigation the property in question is Maharishi Dayanand Park (Tank Park) situated in DD Block Avantika Colony. The map of which is described in the map 'A' annexed with the plaint, in the place marked with Lal Ganga, A B S D and the park located in Ta, Tha, Da, Dha, N, A and E block, at the places A, B, C, D, whose map is described in Map B attached with

35

the plaint, maintain status quo on the spot.

The objection paper No. 27Ga of the defendants is disposed of accordingly.

Counter complaint for the file should be presented on date - 31/01/13.

Date-06-12-2012

Sd/-
(Ashutosh)
Additional Civil Judge (S.D.).
Court No. 4, Ghaziabad

Annexure R-3

(36)

न्यायालय- अपर जिला जज, कोर्ट सं० 13, गाजियाबाद

उपस्थित- ज्ञानभान सिंह , एच जे एस

सिविल अपील सं० 72/2016

मैसर्स अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स० लि० ...अपीलार्थी

बनाम

1- अवन्तिका रेजीडेन्सी वैलफेयर एसोसिएशन

2-गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

3-सनराइज इस्टेट मैनेजमेंन्ट एण्ड सर्विस

4-ए०डी०ए० कालोनी ,जी एम कन्सट्रक्शन

5- दीपक अंसल सी एम डी अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स० लि०. ...विपक्षीगण/उत्तरदातागण

निर्णय

प्रस्तुत सिविल अपील ,अपीलार्थी द्वारा न्यायालय अपर सिविल जज, (सी०डि०) कोर्ट सं० 4, गाजियाबाद द्वारा वाद संख्या 263/2012 ,अवन्तिका रेजीडेन्सी वैलफेयर एसोसिएशन बनाम मैसर्स अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स० लि० में पारित आदेश दिनांकित 6.12.2012 के विरुद्ध योजित की गयी है जिसके द्वारा वादी / उत्तरदाता का प्रार्थनापत्र 6 ग स्वीकार करते हुए मौके पर यथास्थिति बनाये रखने हेतु आदेश पारित किया गया ।

वाद के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अवन्तिका रेजीडेन्सी वैलफेयर एसोसिएशन आदि ने मैसर्स अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स० लि० के विरुद्ध अवर न्यायालय में वाद संख्या 263/2012 ,अवन्तिका रेजीडेन्सी वैलफेयर एसोसिएशन बनाम मैसर्स अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स० लि० स्थायी व्यादेश के प्रतिकर हेतु योजित किया गया था जिसमें यह कथन किया गया कि प्रतिवादी सं० 1 अंसल हाउसिंग एण्ड कन्सट्रक्शन लि० ने अवन्तिका कालोनी को प्रतिवादी सं० 5 जी डी ए से अनुमति प्राप्त करके विकसित किया था जिसका मानचित्र प्रतिवादी सं० 5 जी डी ए द्वारा स्वीकृत किया गया तदनुसार अवतिन्का कालोनी वर्ष 1996 से विकसित हुयी और समस्त कालोनी के मैन्टैन्स की जिम्मेदारी प्रतिवादी सं० 1 अंसल हाउसिंग एण्ड कन्सट्रक्शन लि० की सहयोगी कम्पनी प्रतिवादी सं० 4 सनराईज इस्टेट मैनेजमेंन्ट एण्ड सर्विसेज द्वारा किया जा रहा तथा प्रतिवादी सं० 5 जी डी ए के अनुरक्षण एवं संरक्षण की अनुमति से प्रतिवादी सं० 1 ता 3 द्वारा कालोनी का विकास हुआ । उक्त कालोनी में रह रहे निवासियो ने एसोसिएशन अपने हित के लाभ के लिए बनाई उक्त अवन्तिका कालोनी में 18 पार्को का निर्माण होना प्रतिवादी सं० 1 ता 4 ने अपने स्कीम/ब्रोशर के अनुसार दिखाये गये फार्मो का निर्माण व विकास नहीं किया तथा प्रतिवादीगण विवादित सम्पत्ति पर बिना किसी अधिकार के कर्मिशियल गतिविधिया प्रारम्भ करने हेतु अवैधानिक तरीके से अवैध निर्माण करने की धमकी दे रहे है । दौरान वाद वादी / उत्तरदाता ने प्रार्थनपत्र 6 ग अन्तर्गत आदेश 39 1 व 2 सपठित धारा 151 सी पी सी बाबत अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करने हेतु प्रस्तुत करते हुए यह कथन किया गया कि प्रतिवादीगण विवादित सम्पत्ति पर बिना किसी अधिकार के कर्मिशियल गतिविधिया प्रारम्भ करने हेतु अवैधानिक तरीके से अवैध निर्माण कार्य धमकी दे रहे है तथा जिसके लिए स्थल पर आ कर नापजोख कर रहे है ,जिसका उन्हे अधिकार नहीं है वादपत्र के साथ संलग्न तथ्य एवं सबूतो के आधार पर वादी का प्रथम दृष्टया मामला सिद्ध है तथा सुविधा का सन्तुलन वादीगण के पक्ष में है तथा अस्थायी निषेधाज्ञा जारी न होने से उन्हें अपूर्णनीय क्षति होगी जिसकी प्रतिवादीगण को कोई क्षति नही होगी अतः याचना की गयी कि दौरान वाद अस्थायी निषेधाज्ञा वादी के हक में व प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस आशय की जारी की जाये कि प्रतिवादीगण अवन्तिका कालोनी में डी डी ए द्वारा स्थित महर्षि दयानंद पार्क (टंकी वाला पार्क) जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्न नक्शा नजरी अ में वर्णित है , में लाल रंग से चिन्हित स्थान अ ब स द तथा त

37

थ ध न व ए ई ब्लाक में स्थित पार्क जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्न नक्शा व में वर्णित किया गया है, में चिन्हित स्थान क ख ग घ पर कोई अवैध कर्मिशियल गतिविधि करने हेतु अवैध निर्माण से प्रतिवादीगण को रोका जाये। प्रार्थनापत्र शपथपत्र से समर्थित है। इसके विपरीत प्रतिवादीगण की ओर से आपत्ति प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि वादी के पक्ष में सुविधा का सन्तुलन के पक्ष नही में है तथा अस्थायी निषेधाज्ञा जारी न होने से उन्हें अपूर्णनीय क्षति होगी नही होगी जबकि प्रतिवादीगण अपूर्णनीय क्षति होगी। उपरोक्त आधारो पर प्रार्थनापत्र खण्डित करने की याचना की गयी। प्रतिवादीगण की ओर से सूची 29 ग से चार अभिलेख एवं प्रतिवादी सं० 5 की ओर से एक अभिलेख दाखिल किया गया।

विव्दान अवर न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखीय व मौखिक साक्ष्य के आधार पर वादी का प्रथम दृष्टया मामला सिद्व पाते हुए तथा सुविधा का सन्तुलन वादीगण के पक्ष में पाते हुए तथा यह पाते हुए कि अस्थायी निषेधाज्ञा जारी न होने से उन्हें अपूर्णनीय क्षति होगी जबकि प्रतिवादीगण को कोई क्षति नही होगी। अवर न्यायालय ने आदेश दिनांकित 6.12.2012 के द्वारा उत्तरदाता का प्रार्थनापत्र 6 ग स्वीकार करते हुए मौके पर यथास्थिति बनाये रखने हेतु आदेश पारित किया गया जिससे क्षुब्ध हो कर सिविल अपील योजित की गयी है।

अपीलार्थी द्वारा अपील मे आधार लिये गये है कि अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आदेश 6-12-12 अपीलार्थी द्वारा दाखिल स्वीकृत ले आउट नक्शो की एवं अन्य साक्ष्य की अनदेखी कर पारित किये जाने के कारण त्रुटिपूर्ण है। अवर न्यायालय द्वारा जी डी ए के इस तर्क पर भी संज्ञान नही लिया गया कि जो निर्माण किया जा रहा है वह स्वीकृत ले आउट प्लान के द्वारा किया जा रहा है। अवर न्यायालय ने गलत एकपक्षीय निरीक्षण रिर्पोट पर निर्भर हो कर त्रुटि कारित की है क्योकि उसमें विवादित सम्पत्ति की सीमाये गलत दी गयी है। स्थल निरीक्षण के समय अपीलार्थी कम्पनी को सूचना नहीं दी गयी और न ही अपीलार्थी कम्पनी की आपत्ति पर अवर न्यायालय द्वारा कोई ध्यान नही दिया गया है। अवर न्यायालय द्वारा यह जानने का भी प्रयास नही किया गया कि वादी/ उत्तरदाता के दस्तावेजो के आधार पर उसका प्रथम दृष्टया मामला बनता है या नही। अपीलार्थी कम्पनी द्वारा पार्क क्षेत्र में कोई अतिक्रमण नही किया गया है ले आउट प्लान कागज सं०उ 34 ग से स्पष्ट है कि विवादित स्थल कन्वियन्स सेन्टर के लिए स्वीकार किया गया है एवं पार्क का क्षेत्रफल वादी द्वारा बताये गये पार्क के क्षेत्रफल से कम है। अतः अपील स्वीकार किये जाने एवं प्रश्नगत आदेश निरस्त होने योग्य है।

मैने अपीलार्थी के विव्दान अधिवक्ता एवं उत्तस्दाता/ जी डी ए के विव्दान अधिवक्ता की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक एवं अभिलेखीय साक्ष्य तथा प्रश्नगत आदेश दिनांक 6-12-12 का अवलोकन एवं परिशीलन किया। अपीलार्थी की ओर से लिखित बहस दाखिल की गयी है जिसका परिशीलन मेरे द्वारा किया गया।

न्यायालय गाजियाबाद प्रतिलिपि विभाग गाजियाबाद

अपीलार्थी के विव्दान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में कहा गया है कि अपीलार्थी कम्पनी को विवादित सम्पत्ति के सम्बन्ध में कब्जा व निर्माण करने की अनुमति प्रदान करने का पूर्ण वैधानिक अधिकार है। उत्तरदाता सं० 1 वादी एसोसिएशन का गठन वर्ष २००४ में हो चुका है तथा उसके द्वारा कभी भी कालोनी के संशोधित नक्शे को किसी भी प्रकार से गलत नही ठहराया गया है और न कभी भी प्राधिकरण के समक्ष चुनौती दी गयी है जबकि अधिनियम में नक्शे के विरूद्व प्राधिकरण के समक्ष अपील दायर करने का प्रावधान है। उत्तरदाता सं० 1 द्वारा दायर वाद विशिष्ट अनुतोष अधिनियम के प्रावधानो से बाधित है। अपीलार्थी कम्पनी प्रश्नगत भूखण्डो की वास्तविक स्वामी है जिसके विरूद्व स्टे प्राप्त नही किया जा सकता है। अपीलार्थी कम्पनी किसी भी पार्क पर निर्माण कार्य नही करा रही है बल्कि प्राधिकरण के स्वीकृत नक्शे में मौजूद भूखण्डो पर ही निर्माण कार्य करा रही है, जिसका उसे पूर्ण अधिकार है। अवर न्यायालय को भ्रमित कर स्टे आर्डर प्राप्त किया गया है। अमीन कमीशन की आख्या दिनांकित

TC

22-2-12 के नुकसानो की पैमाइश या क्षेत्रफल का विवरण नही दिया गया है । अपीलार्थी कम्पनी द्वारा अपने ब्रोशर में दिये गये तथ्यों को एग्रीमेन्ट नही समझा जा सकता है और न इसके विरूद्ध कोई अनुतोष दिया जा सकता है । उत्तरदाता सं०१ ने न तो किसी प्रकार का अनुतोष या सरक्षण वाद में नही चाहा गया है ।वादी के पक्ष में सुविधा का सन्तुलन नही है तथा अस्थायी निषेधाज्ञा जारी न होने से उन्हें अपूर्णनीय क्षति नही होगी जबकि अपीलार्थी/प्रतिवादीगण अपूर्णनीय क्षति होगी । उपरोक्त आधारो पर पारित आदेश दिनांकित 6.12.2012 निरस्त किये जाने और अपील स्वीकार किये जाने योग्य है ।

38

अवर न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन एवं परिशीलन किया गया । आदेश 39 नियम 1 व 2 सी पी सी के अनुसार किसी वाद में अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करने से पहले न्यायालय को यह देखना चाहिए कि क्या वह पक्षकार जो अपने पक्ष में न्यायालय से अस्थायी निषेधाज्ञा जारी कराना चाहता है , अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया वाद को साबित करने में सफल रहा है तथा क्या उसके पक्ष में सुविधा सन्तुलन है एवं क्या अस्थायी निषेधाज्ञा जारी न करने से उसे अपूर्णनीय क्षति होगी । अस्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष न्यायालय का एक स्वविवेक है । जिसके प्रयोग करने अथवा न करने के कारण न्यायालय को देने चाहिए यदि उक्त तीनो तथ्यों में से कोई भी एक तथ्य अनुपस्थित है तो न्यायालय उक्त अनुतोष नही दे सकता है न्यायालय का यह विवेक साम्यता के सिद्धान्त पर आधारित है तथा न्यायालय इस आधार पर तीनों तत्व के होने के बावजूद उक्त अनुतोष देने से मना कर सकता है

प्रस्तुत मामलें मे अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख पर उभयपक्ष द्वार उपलब्ध कराये गये अभिवचनों एवं साक्ष्य का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी सं० 1 अंसल हाउसिंग एण्ड कन्सट्रक्शन लि० ने अवन्तिका कालोनी को प्रतिवादी सं० 5 जी डी ए से अनुमति प्राप्त करके विकसित किया था जिसका मानचित्र प्रतिवादी सं० 5 जी डी ए द्वारा स्वीकृत किया गया तदनुसार अवतिन्का कालोनी वर्ष 1996 से विकसित हुयी और समस्त कालोनी के मैन्टैन्स की जिम्मेदारी प्रतिवादी सं० 1 अंसल हाउसिंग एण्ड कन्सट्रक्शन लि० की सहयोगी कम्पनी प्रतिवादी सं० 4 सनराईज एस्टेट मैनेजमेंन्ट एवं सर्विसेज द्वारा किया जाता रहा तथा प्रतिवादी सं० 5 जी डी ए के अनुरक्षण एवं संरक्षण की अनुमति से प्रतिवादी सं० 1 से 3 द्वारा कालोनी का विकास हुआ । उत्तरदाता का कथन है कि विवादित पार्क स्थल का इस्तेमाल पिछले 15 वर्षो से अवन्तिका कालोनी वाले व्यक्तियो द्वारा किया जा रहा है जिस पर प्रतिवादीगण अवैधानिक कमिर्शियल गतिविधि करने हेतु अवैध निर्माण करना चाहते है। जबकि अपीलार्थी का कथन है कि उसके द्वारा विवादित सम्पत्ति का ले आउट प्लान वर्ष 2002 में संशोधित कराकर विवादित सम्पत्ति पर व्यवसायिक निर्माण नियमो के तहत ही कराये जा रहे है तथा अवन्तिका रेजीडेन्स वैलफेयर एसो० के द्वारा उक्त संशोधित ले आउट पर कोई आपत्ति प्रस्तुत नही की गयी है । अतः वह निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नही है ।अपीलार्थी के स्वंय के कथन के अनुसार अवन्तिका रेजीडेन्स वैलफेयर एसो० का गठन वर्ष 2004 में हुआ है अतः मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में अवन्तिका रेजीडेन्स वैलफेयर एसो० को ले आउट संशोधन के समय आपत्ति का अवसर प्राप्त नहीं था ।

उत्तरदाता के विव्दान अधिवक्ता का तर्क है कि अपीलार्थी/ प्रतिवादी अन्सल हाउसिंग कन्स्ट्रक्शन लि० के द्वारा विवादित स्थल को पार्क दिखा कर अवन्तिका कालोनी को विकसित किया गया है तथा कालोनी की मूलभूत सुविधाओ को देखते हुए ही व्यक्तियो के द्वारा उक्त कालोनी को अपनी आवासीय कालोनी बनाया गया है । उत्तरदाता के विव्दान अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि हाउसिंग कम्पनियो के द्वारा ग्राहको को लुभावनी वादे बता कर आवासो का विक्रय कर दिया जाता है तथा बाद में अपनी सुविधानुसार भू-उपयोग का प्रयोजन संशोधित कर ग्राहको के साथ धोखाधडी की जाती है । इस सम्बन्ध में अपीलार्थी अंसल हाउसिंग कं०लि० के द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया है कि कम्पनी की

TC

21.1.19

39

आवासीय कालोनी का ब्राशर विधिक दस्तावेज नही होता है जिसे विधिक रूप से लागू कराया जा सके । चूंकि आरम्भ में प्रश्नगत स्थल उक्त आवासीय कॉलोनी के व्यक्तियों के प्रयोग व उपयोग हेतु छोडा गया था जिसमें अपीलार्थी व्यावसायिक दुकानो के लिए निर्माण करना चाहता है जिससे कालोनी वासियों को जिस पार्क की सुविधा प्राप्त है, उससे वे वंचित हो सकते है तथा उनको असुविधा एवं परेशानी का सामना करना पडेगा । अतः मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियो को दृष्टिगत रखते हुए वादी का प्रथम दृष्टया मामला बनता है ,सुविधा का सन्तुलन भी वादी के पक्ष में है क्योकि विवादित स्थल लेआउट प्लान में एक पार्क है जिसकी सुविधा का उपयोग वादी के द्वारा किया जा रहा है ,यदि वाद के दौरान विवादित स्थल पर अपीलार्थी / प्रतिवादी अन्सल हाउसिंग कं०लि० के द्वारा व्यवसायिक दुकानो का निर्माण किया जाता है तो अपूर्तनीय क्षति भी वादी की है । अतः विव्दान अवर न्यायालय द्वारा उत्तरदातागण/ वादी के अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र 6 ग के निस्तारण हेतु तीन बिन्दुओ क्रमशः 1- प्रथम दृश्य मामला ,2-सुविधा का सन्तुलन एवं 3-अपूर्णनीय क्षति पर विचार करते हुए पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखीय साक्ष्य का अवलोकन किया तथा इस सम्बन्ध में अपना निष्कर्ष देते हुए ,वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला बनना पाते हुए एवं सुविधा का सन्तुलन एवं अपूर्णनीय क्षति वादी के पक्ष में पाते हुए ,प्रश्नगत आदेश के द्वारा उत्तरदातागण/ वादीगण का अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र 6 ग प्रतिवादीगण के विरूद्ध सही स्वीकार किया गया है ।

अपीलार्थी की ओर से माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था Municipal Corporation of Delhi Vs Suresh Chandra Jaipuria 1976 AIR (S C) 2621 प्रस्तुत की गयी है जिसमे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि निषेधाज्ञा साम्यता के आधार पर न्यायालय की विवेकीय शक्ति है जहा पर वैकल्पिक उपचार उपलब्ध हो वहा पर निषेधाज्ञा का विवेकीय उपचार प्रदान नही करना चाहिए । माननीय उच्चतम न्यायालय की उपरोक्त विधि व्यवस्था का अपीलार्थी को कोई लाभ नहीं मिलता क्योकि उत्तरदाता/ वादी के अनुसार अपीलार्थी गलत नक्शे के जरिये पार्क के स्थान को व्यवसायिक निर्माण मे बदल देना चाहता है एवं क्या अपीलार्थी के द्वारा गलत नक्शे के आधार पर पार्क के स्थल पर व्यवसायिक निर्माण कराया जा रहा है या नहीं, प्रस्तुत मामले में यह पक्षकारो की साक्ष्य से साबित होना है ।

अपीलार्थी की ओर से माननीय उच्चतम न्यायालय की एक अन्य विधि व्यवस्था Agriculture Produce Market Committee,Gondal and others Vs Girdharbhai Ranjibhai Chhaniyara and others, 1997 AIR (SC) 2674 प्रस्तुत की गयी है जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित किया गया है कि अस्थायी निषेधाज्ञा तभी प्रदान की जा सकती है जब वह निषेधाज्ञा के माध्यम से अपने अधिकार को लागू करवा सकता है । माननीय उच्चतम न्यायालय की उपरोक्त विधि व्यवस्था का अपीलार्थी को कोई लाभ नहीं मिलता क्योकि उत्तरदाता/ वादी का कथन है कि पार्क कालोनी के लिए आवश्यक है एवं वह निषेधाज्ञा के माध्यम से पार्क को कालोनी में बनाये रखते हुए उसका उपभोग करना चाहते है ।

अपीलार्थी को माननीय उच्चतम न्यायालय की उक्त विधि व्यवस्थाओं का कोई लाभ नही मिलता है । क्योकि यह वाद के दौरान परीक्षण में देखा जाना है कि क्या वास्तव में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पार्क के क्षेत्र पर निर्माण किया जा रहा है ।

मेरे विचार से विव्दान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दि० 6-12-12 एवं पत्रावली पर उभयपक्ष द्वारा उपलब्ध कराये गये साक्ष्य का अवलोकन करने के उपरान्त पारित किया। न्यायालय की राय मे प्रश्नगत आदेश में कोई अवैधिता अशुद्धता एवं क्षेत्राधिकार सम्बन्धी त्रुटि होना प्रतीत नही होता है जिससे उसमें कोई हस्तक्षेप किया जा सके । अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रकीर्ण सिविल अपील निरस्त होने योग्य है ।

24.1.19

40

आदेश

अपीलार्थी/प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रकीर्ण ~~सिविल~~ अपील इस आदेश के साथ निरस्त की जाती है कि अपीलार्थी/ प्रतिवादी दौरान वाद प्रश्नगत सम्पत्ति डी डी ब्लाक कालोनी में स्थित महर्षि दयानंद पार्क (टंकी वाला पार्क) जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्न नक्शा " अ " में वर्णित है, में लाल रंग से चिन्हित स्थान अ ब स द तथा ध न व ए ई मे स्थित पार्क जिसका नक्शा वादपत्र के साथ संलग्न नक्शा " ब " में वर्णित है, में चिन्हित स्थान क ख ग घ में ,किसी भी प्रकार से हस्तक्षेप एवं किसी भी प्रकार का कोई व्यवसायिक दुकानो का निर्माण न करे। अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 6-12-12 पुष्ट किया जाता है

इस निर्णय की प्रति एवं अवर न्यायालय की मूल पत्रावली,अविलम्ब अवर न्यायालय को भेजी जाय।

दिनांक 24-1-2019

24.01.2019
(चन्द्रभान सिंह)
अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश
न्याय कक्ष संख्या 13,गाज़ियाबाद।

निर्णय आज खुले न्यायालय में मेरे द्वारा हस्ताक्षरित, दिनांकित एवं सुनाया गया।

24.01.2019

दिनांक 24-1-2019

(चन्द्रभान सिंह)
अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश
न्याय कक्ष संख्या 13,गाजियाबाद।

जनपद न्यायालय गाजियाबाद प्रतिलिपि विभाग

सत्य फोटो प्रतिलिपि

24-1-19

मुख्य प्रतिलिपिक
सिविल कोर्ट, गाजियाबाद

Annexure R-3
41

TRANSLATION FROM HINDI TO ENGLISH

IN THE ADDITIONAL DISTRICT AND SESSION COURT, COURT NO. 13TH, G.BAD

MISC. CIVIL APPEAL NO. 72/2016

M/s. Ansal Housing and Const. Ltd.

Versus

Avantika Resi. Welfare Association etc.

Decision Date 24-01-2019

T.C

42

TRANSLATION FROM HINDI TO ENGLISH

IN THE COURT OF ADDITIONAL DISTRICT JUDGE, COURT NO. 13, GHAZIABAD

PRESENT :- CHANDRABHAN SINGH, H.J.S.

Misc. Appeal No. 72/2016

M/s. Ansal Housing & Const. Ltd.

...Appellant

Versus

1- Avantika Residency Welfare Association
2- Ghaziabad Development Authority
3- Sunrise Estate Management and Service
4- AK Aggarwal GM Construction
5- Deepak Ansal C.M.D. Ansal Housing & Co. Ltd.

...Opposite parties/Defendants

D E C I S I O N

The present civil appeal has been filed by the Appellant against the order dated 6.12.2012 passed by the Additional Civil Judge (C.D.) Court No. 4, Ghaziabad in case number 263/2012, Avantika Residency Welfare Association vs. M/s

TC

43

Ansal Housing & Cons. Ltd, by which, accepting the application of the plaintiff/Defendant 6C, an order was passed to maintain the status quo on the spot.

The facts of the case in brief are as follows that Avantika Residency Welfare Association etc. filed case number 263/2012 in the lower court against M/s Ansal Housing & Cons Ltd, Avantika Residency Welfare Association vs. M/s Ansal Housing & Cons Ltd for compensation of permanent injunction, in which it was stated that Defendant No. 1 Ansal Housing and Construction Ltd had developed Avantika Colony after obtaining permission from Defendant No. 5 GDA, which map was approved by Defendant No. 5 GDA, accordingly Avatinka Colony developed from

44

the year 1996 and the responsibility of maintenance of the entire colony was being carried out by Defendant no. 4 Sunrise Estate Management and Services, a subsidiary company of Defendant no. 1 Ansal Housing and Construction Ltd. and with the permission of Defendant no. 5 GDA for maintenance and protection, the colony was developed by Defendants no. 1 and 3. The residents living in the said colony have formed an association for their interests and benefits. There is a provision for construction of 18 parks in the said Avantika Colony. The Defendants No. 1 and 4 did not construct and develop the farms as shown in their scheme/brochure and the Defendants are threatening to carry out illegal construction in order to start commercial

45

activities on the disputed property without any rights. During the course of the case, the plaintiff/ Defendant presented the application under 6C for issuing temporary injunction in respect of Order 39 1 and 2 read Section 151 CPC, this statement was made. That the Defendants are threatening to start commercial activities on the disputed property without any rights and carrying out illegal construction and for which they are coming to the site and making measurements, for which they have no right. On the basis of the facts and evidence attached with the plaint, the plaintiff's prima facie case is proved and the balance of convenience is in favor of the plaintiffs and if the temporary injunction is not issued, they will suffer

&
TC

46

irreparable loss while the defendants will not suffer any loss. Therefore, it was requested that during the litigation, a temporary injunction to this effect should be issued in favor of the plaintiff and against the defendants that the defendants are in Maharshi Dayanand Park (park with tank) situated in DD Block, Avantika Colony, the map of which is described in the map view "A" attached with the plaint, the park located in the places marked in red are A B S D and T TH DH N A and E Block, the map of which has been described in Map B attached with the plaint, the defendants should be stopped from carrying out illegal construction to carry out any illegal commercial activity at the places marked K, kha, Ga, Gha. The application is supported by an affidavit. On the

47

contrary, while presenting objection on behalf of the defendants, it was stated that the balance of convenience is not in favor of the plaintiff and due to non-issuance of temporary injunction, they will not suffer irreparable harm while the defendants will suffer irreparable harm. A request was made to dismiss the application on the above grounds. Four records from List 29 C were filed on behalf of the defendants and one record was filed on behalf of defendant no. 5.

The learned lower court finds the plaintiff's prima facie case proven on the basis of documentary and oral evidence available on file and finding the balance of convenience in favor of the plaintiffs and finding that if the temporary injunction is not issued, they will suffer

48

irreparable loss while the defendants will not suffer any loss. The lower court, vide order dated 6.12.2012, accepted the application 6C of the Defendant and passed an order to maintain the status quo on the spot, being aggrieved, a civil appeal has been filed.

The grounds taken by the Appellant in the appeal are that the decision and order passed by the lower court 6-12-12 is erroneous because it was passed ignoring the approved layout maps and other evidence filed by the Appellant. The lower court also did not take cognizance of the argument of GDA that the construction being done is being done as per the approved layout plan. The Court below has committed an error by relying on an incorrect ex-parte inspection report

TC

because the boundaries of the disputed property have been wrongly stated. At the time of site inspection, information was not given to the Appellant Company nor was any attention paid to the objection of the Appellant Company by the Lower Court. The lower court did not even try to find out whether on the basis of the documents of the plaintiff/Defendant a prima facie case is made out or not that there has been no encroachment in the park area by the appellant company. It is clear from the layout plan paper No. 34C that the disputed site has been accepted for the Convince Center and the area of the park is less than the area of the park stated by the plaintiff. Therefore, the appeal deserves to be accepted and the order in question deserves to be cancelled.

50

I heard the arguments of the learned counsel for the Appellant and the learned counsel for the Defendant/GDA and observed and perused the oral and documentary evidence available on file and the order in question dated 6-12-12. Written arguments have been filed on behalf of the appellant, which were scrutinized by me.

In the written argument presented by the learned counsel for the appellant, it has been said that the appellant company has full legal right to grant permission for occupation and construction in respect of the disputed property. The Defendant no. 1 plaintiff association has been formed in the year 2004 and the revised map of the colony has never been considered wrong by him in any way nor has

51

it ever been challenged before the authority, whereas there is a provision in the Act to file an appeal against the map before the authority. The suit filed by Defendant No. 1 is barred by the provisions of the Specific Relief Act. The appellant company is the actual owner of the plots in question against which stay cannot be obtained. The appellant company is not carrying out construction work on any park but is carrying out construction work only on the plots present in the approved map of the authority, over which it has full rights.

The stay order has been obtained by misleading the lower court. In the Amin Commission report dated 22-2-12, details of measurement or area of the plots have not been given. The facts given by the

52

Appellant Company in its brochure cannot be considered as an agreement nor can any relief be given against it. The Defendant no. 1 has not sought any relief or protection in the suit. The balance of convenience is not in favor of the plaintiff and non-issuance of temporary injunction will not cause irreparable loss to him whereas the appellant/defendants will suffer irreparable loss. On the above grounds, the order dated 6.12.2012 is liable to be canceled and the appeal should be accepted.

The files of the lower court were inspected and scrutinized. According to Order 39 Rule 1 and 2 CPC, before issuing a temporary injunction in a suit, the court should see whether the party who wants the court to issue a temporary

T-C

53

injunction in his favor, has he been successful in proving the prima facie case in his favor and whether the balance of convenience is in his favor and whether non-issuance of temporary injunction will cause irreparable harm to him. The grant of temporary injunction is a discretionary matter of the court. The reasons for using it or not should be given to the court. If any one of the above mentioned three facts is missing then the court cannot give the said relief. This discretion of the court is based on the principle of equity and on this basis the court can refuse to grant the said relief despite all three elements being present.

In the present case, perusal of the pleadings and evidence provided by both the parties on the records of the

54

Subordinate Court makes it clear that defendant no. 1 Ansal Housing and Construction Ltd had developed Avantika Colony after obtaining permission from defendant no. 5 GDA, the map of which was approved by defendant no. 5 GDA. Accordingly, Avatinka Colony developed from the year 1996 and the responsibility of maintenance of the entire colony was being carried out by defendant no. 4 Sunrise Estate Management and Services, a subsidiary company of defendant no. 1 Ansal Housing and Construction Ltd and with the permission of defendant no. 5 GDA for maintenance and protection, the colony was developed by defendants no. 1 and 3. In the present case, perusal of the pleadings and evidence provided by both the parties on the records of the Subordinate Court

55

makes it clear that defendant no. 1 Ansal Housing and Construction Ltd had developed Avantika Colony after obtaining permission from defendant no. 5 GDA, the map of which was approved by defendant no. 5 GDA. Accordingly, Avatinka Colony developed from the year 1996 and the responsibility of maintenance of the entire colony was being carried out by defendant no. 4 Sunrise Estate Management and Services, a subsidiary company of defendant no. 1 Ansal Housing and Construction Ltd and with the permission of defendant no. 5 GDA for maintenance and protection, the colony was developed by defendants no. 1 and 3. The statement of the Defendant is that the disputed park site is being used by the people of Avantika Colony for about 15 years on which the Defendants want to do

TC

56

illegal construction for carrying out illegal commercial activities whereas the statement of the appellant is that he statement of the Defendant is that the disputed park site is being used by the people of Avantika Colony for about 15 years on which the Defendants want to do illegal construction for carrying out illegal commercial activities whereas the statement of the appellant is that the layout plan of the disputed property was modified by him in the year 2002 and commercial construction is being done on the disputed property as per the rules and no objection has been presented by Avantika Residence Welfare Association on the said modified layout. Therefore, he is not entitled to get the relief of injunction. According to the appellant's

57

own statement, Avantika Residence Welfare Association was formed in the year 2004, hence in the facts and circumstances of the case, Avantika Residence Welfare Association did not get the opportunity to object at the time of layout amendment. Learned counsel for the Defendant argues that the appellant/defendant Ansal Housing Construction Ltd has developed Avantika Colony by showing the disputed site as a park and considering the basic facilities of the colony, people have made the said colony their residential colony. Learned counsel for the Defendant also argues that housing companies sell houses to the customers by making attractive promises and later cheat the customers by changing the purpose of land use as per their convenience. In this regard, the applicant

58

Ansal Housing Const has argued that the brochure of the company's residential colony is not a legal document which can be legally enforced. Since the site in question was initially left for the use and enjoyment of the people of the said residential colony, the Appellant wants to construct commercial shops due to which the residents of the colony may be deprived of the park facilities available to them and may cause inconvenience and trouble to them. Will have to face. Therefore, keeping in view the facts and circumstances of the case, the plaintiff has a prima facie case, the balance of convenience is also in favor of the plaintiff because the disputed site is currently a park whose facility is being used by the plaintiff. If during the

59

litigation, commercial shops are constructed by the Appellant/Defendant Ansal Housing Co. Ltd. at the disputed site. So the plaintiff also suffers irreparable loss. Therefore, to dispose of the temporary injunction application 6C of the Defendants/plaintiff, the learned lower court observed the documentary evidence available on the file considering three points respectively: 1- prima facie case, 2- balance of convenience and 3- irreparable loss. Giving its conclusion in this regard, finding a prima facie case in favor of the plaintiff and finding the balance of convenience and irreparable loss in favor of the plaintiff, by the order in question, the temporary injunction application of the

6C

60

Defendants/plaintiffs against 6C defendants was accepted as correct.

On behalf of the Appellant, the case law of the Honorable Supreme Court Municipal Corporation of Delhi Vs Suresh Chandra Jaipuria 1976 AIR (SC) 2621 has been presented, in which it has been determined by the Honorable Supreme Court that injunction is a discretionary power of the court on the basis of equity and the discretionary remedy of injunction should not be provided where alternative remedy is available. The abovementioned legal order of the Honorable Supreme Court does not provide any benefit to the Appellant because according to the Defendant/plaintiff, the Appellant wants to convert the park location into commercial construction through wrong map

61

and whether commercial construction is being done at the park site by the Appellant on the basis of wrong map or not, this has to be proved by the evidence of the parties in the present case.

On behalf of the Appellant, another case law of the Hon'ble Supreme Court has been presented - Agriculture Produce Market Committee, Gondal and others Vs Girdharbhai Ramjibhai Chhaniyara and others, 1997 AIR (SC) 2674, in which it has been determined by the Hon'ble Supreme Court that temporary injunction can be granted only when he can get his right enforced through the injunction. The abovementioned legal order of the Honorable Supreme Court does not provide any benefit to the applicant because the Defendant/plaintiff says that the park is

TC

62

necessary for the colony and he wants to enjoy it by maintaining the park in the colony through injunction.

The Appellant does not get any benefit from the above legal provisions of the Honorable Supreme Court. Because it has to be seen in the trial during the litigation whether construction is actually being done on the area of the park by the Ghaziabad Development Authority.

In my opinion, the order in question dated 6-12-12 passed by the learned lower court was passed after observing the evidence provided by the parties on file. In the opinion of the court, there does not appear to be any illegality, inaccuracy or jurisdictional error in the order in question which can be interfered

63

with. The above miscellaneous civil appeal filed by the appellant/defendant is liable to be quashed.

O R D E R

The said miscellaneous civil appeal presented by the Appellant/Defendants is dismissed with this order that the Appellant/ Defendant The property in question during the suit is Maharishi Dayanand Park (Tank Park) situated in DD Block Colony, the map of which is described in the map "A" attached with the plaint, in which the places marked in red color are situated at A, B, S, D and Dha, Na, V, A and E, the map of which is described in Map B attached with the plaint, in the places marked Ka, Kha, Ga, and Gha, there should be no interference of any kind and no commercial shops of any

64

kind should be constructed. The order dated 6-12-12 passed by the lower court is confirmed.

A copy of this decision and the original file of the lower court should be sent to the lower court immediately.

Date 24-1-2019

(Chandrabhan Singh)
Additional District and Sessions Judge
Justice
Room No. 13, Ghaziabad.

Judgment signed, dated and pronounced by me in open court today.

Date 24-1-2019

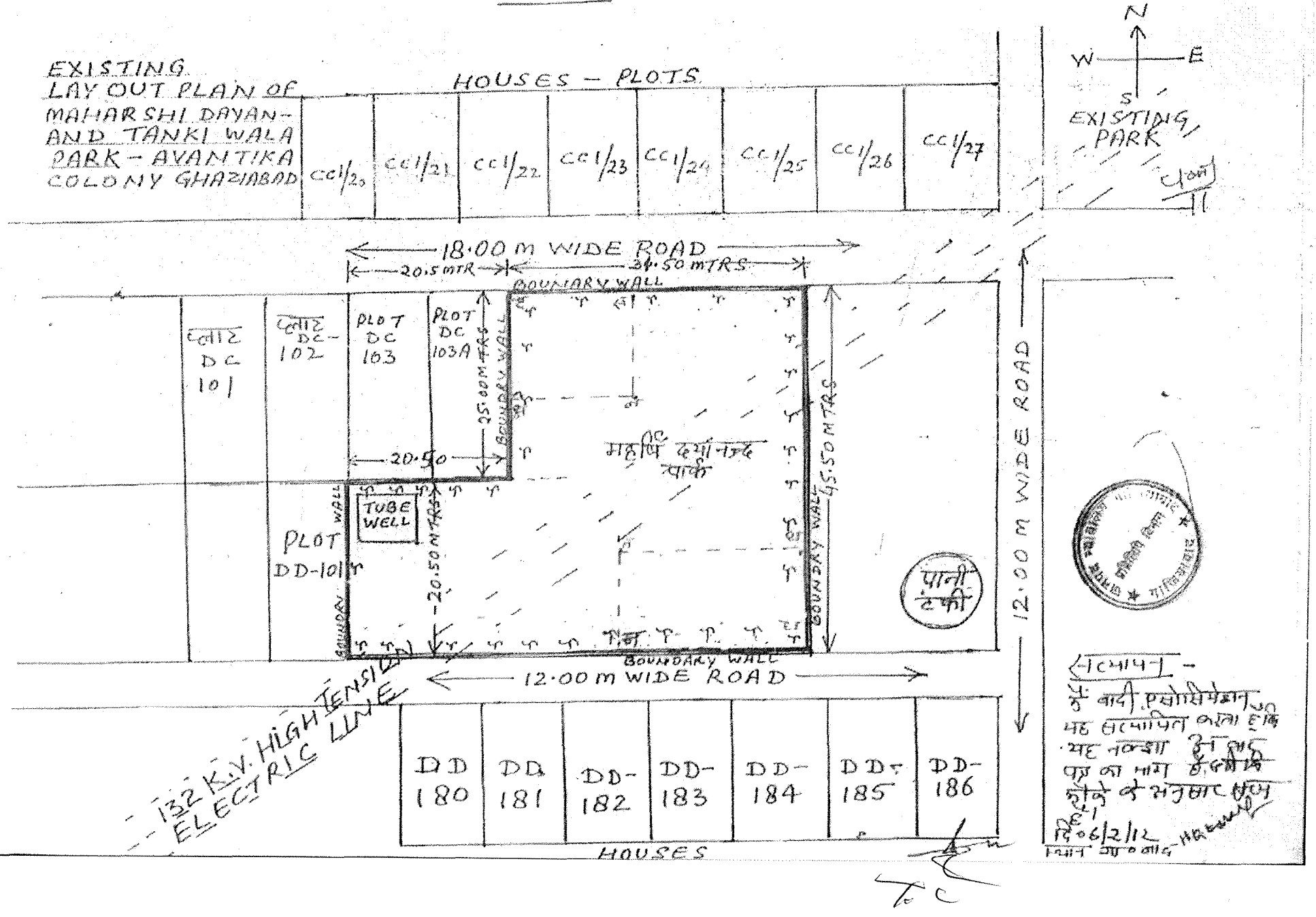
(Chandrabhan Singh)
Additional District and Sessions Judge
Justice
Room No. 13, Ghaziabad.

TC

Annexure R-4

(65)

नक्शा डा



संलग्नक 1 -
मैं वादी एफीडेविट जो यह संलग्नित करता हूँ कि यह नक्शा हूबहू उस पार्क का नाम है जैसा कि होने के अनुसार सत्य है।
दि० 6/2/12

Annexure R-5

पत्रांक:- 5290/A/न0आ0/कें0प्र0/2015 दि0नां0 30/12/15

66

अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स्ट्रक्शन लि0 द्वारा गाजियाबाद में विकसित अवंतिका पार्ट–बी, कालोनी की मूलभूत सेवाओं का नगर निगम गाजियाबाद को हस्तान्तरण।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्रांक सं0–एम0पी0/33/ई0एच0ए0/ले–आउट/2001–2002 दिनांक 06.02.2002 द्वारा स्वीकृत अंसल हाउसिंग लि0 की अवंतिका पार्ट–बी कालोनी विकसित की गई है। जिसक कुल क्षेत्रफल 82.69 एकड है अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स0 लि0 के पत्र दिनांक 18.10.2015 के द्वारा अवंतिका कालोनी की मूलभूत सेवाओं को नगर निगम को हस्तान्तरण करने का अनुरोध किया गया है तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्रांक 153 II/MP/14-15 दिनांक 02.01.2015 पत्र दिनांक 02.03.2015 एवं नगर आयुक्त महोदय के पत्रांक 1293/न0आ0/केन्द्र 2015–16 दिनांक 30.11.2015 के अनुपालन में संयुक्त निरीक्षण किया गया एवं तत्पश्चात नगर निगम द्वारा तैयार आकलन पर विस्तृत चर्चा के उपरान्त नगर आयुक्त द्वारा अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स0 लि0 को अंकन रूपये 11,00,000/– (रूपये ग्यारह लाख मात्र) नगर निगम कोष में जमा कराने की स्वीकृति प्रदान की गयी है तथा अनुपालन से अंसल हाउसिंग कन्स0 लि0 द्वारा अंकन रूपये 11,00,000/– का चैक सं0 045899 दिनांक 28.12.2015 यूको बैंक नई दिल्ली नगर निगम कोष में जमा कराया दिया गया एवं अवन्तिका कालोनी के विभिन्न सेवाओं/उपकरण की सूची एवं मानचित्र की प्रतियॉ उपलब्ध करायी गयी जिनके अनुसार कालोनी की मूलभूत सेवाओं का रख रखाव हेतु नगर निगम को हस्तान्तरण किया जा रहा है। अवंतिका कालोनी के गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार यदि कोई मूलभूत सेवा अवशेष रहती है तो अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स0 लि0 द्वारा स्वयं अपने व्यय पर पूर्ण कराया जायेगा। हस्तान्तरण दिनांक 01.03.2016 से प्रभावी होगा।

हस्तान्तरण कर्ता

(अधिकृत हस्ताक्षरी)
अंसल हाउसिंग एण्ड कन्स्ट्रक्शन लि0
15, यू0जी0एफ0, इन्द्रप्रकाश बिल्डिंग
21, बाराखम्बा रोड, नई दिल्ली–110001

हस्तगतकर्ता

30/12/15

31.12.15

नगर आयुक्त
नगर निगम गाजियाबाद

Annexure R-5 67

TRANSLATION FROM HINDI TO ENGLISH

LETTER NO. 5290/A/N.A./CAMP/2015, DATED 30.12.15

TRANSFER OF BASIC SERVICES OF AVANTIKA PART-B COLONY, DEVELOPED BY ANSAL HOUSING AND CONSTRUCTION LTD. IN GHAZIABAD, TO MUNICIPAL CORPORATION GHAZIABAD.

Avantika Part-B Colony of Ansal Housing Limited, approved by Ghaziabad Development Authority's letter no. MP/33/EHA/Lay-out/2001-2002 dated 06.02.2002, has been developed, total area of which is 82.69 acres, Through the letter dated 18.10.2015 of Ansal Housing and Const. Ltd., a request has been made to transfer the basic services of Avantika Colony to the Municipal Corporation and joint inspection was conducted in compliance with Ghaziabad Development

7.0

68

Authority's letter no. 153 II/MP/14-15 dated 02.01.2015, letter dated 02.03.2015 and Municipal Commissioner's letter no. 1293/NATO/Centre 2015-16 dated 30.11.2015 And thereafter, after a detailed discussion on the estimate prepared by the Municipal Corporation, the Municipal Commissioner has given approval to Ansal Housing and Construction Ltd. to deposit an amount of Rs. 11,00,000/- (eleven lakhs only) in the Municipal Corporation Fund and with compliance, cheque No. 045899 dated 28.12.2015 amount of Rs 11,00,000/- was deposited by Ansal Housing Const. Ltd. in UCO Bank New Delhi Municipal Corporation treasury and copies of list and map of various services/equipment of Avantika Colony are available. According to which the basic services of the colony are being transferred

69

to the Municipal Corporation for maintenance. As per the layout plan of Avantika Colony approved by Ghaziabad Development Authority, if any basic service remains, it will be completed by Ansal Housing & Construction Ltd. at its own expense. The transfer will be effective from 01.03.2016.

Transferee
Signed
(AUTHORIZED SIGNATORY)
Ansal Housing & Construction Limited 15,
UGF Indraprakash Building
21. Barakhamba Road, New Delhi-110001

Gmail Aman Gupta <aman.law@gmail.com>

NGT - O.A. 883 of 2022 - Reply on behalf of Respondent No.5

Aman Gupta <aman.law@gmail.com> Thu, Oct 19, 2023 at 4:21 PM
To: vibhavmishra@outlook.in, "helplinegda@gmail.com" <helplinegda@gmail.com>

Dear Sir,

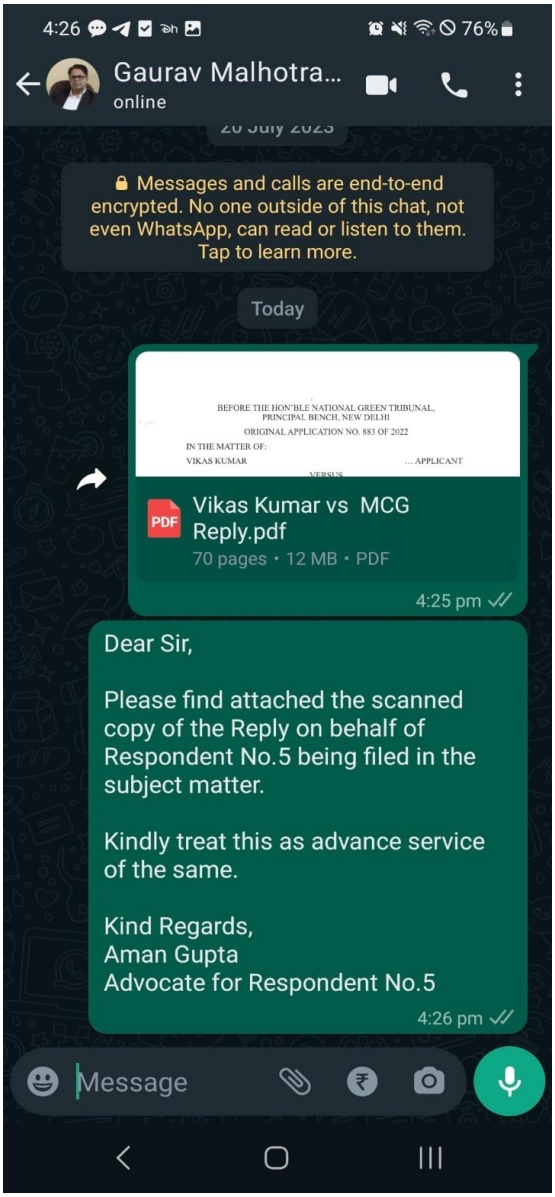
Please find attached the scanned copy of the Reply on behalf of Respondent No.5 being filed in the subject matter.

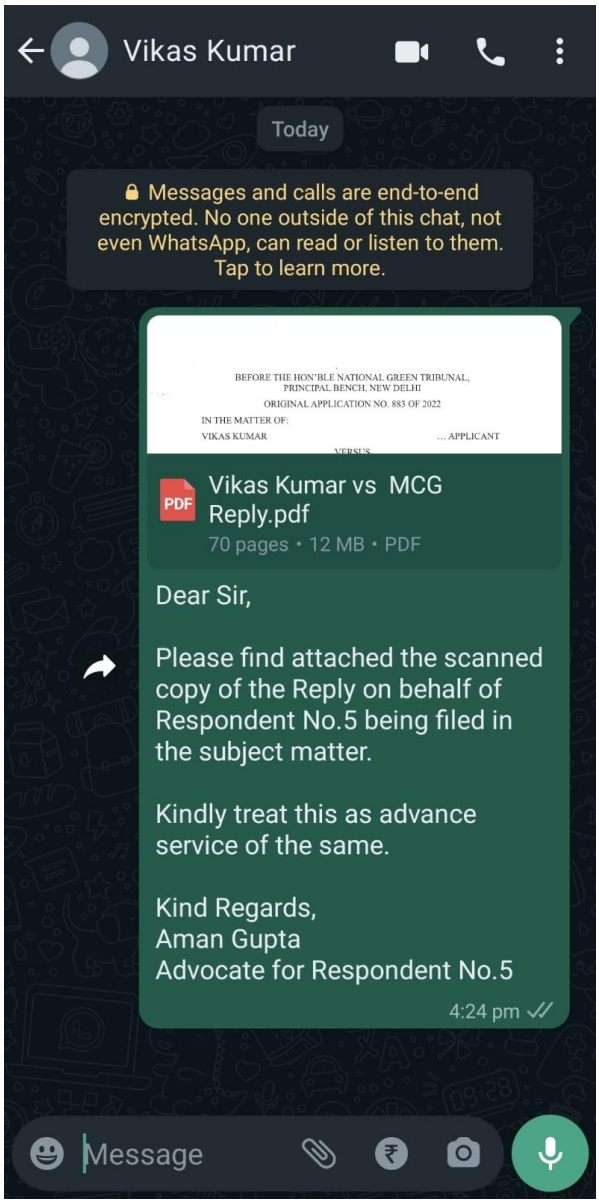
Kindly treat this as advance service of the same.

Kind Regards,
Aman Gupta
Advocate-on-Record
Supreme Court of India
S-367, Basement, Greater Kailash - I,
New Delhi - 110048

This email may contain confidential and/or privileged material. If you are not the intended recipient of this message, be aware that any use, review, retransmission, distribution, reproduction or any action taken in reliance upon this message is strictly prohibited.

Vikas Kumar vs MCG Reply.pdf
11265K


4:26
76%
Gaurav Malhotra...
online
Messages and calls are end-to-end encrypted. No one outside of this chat, not even WhatsApp, can read or listen to them. Tap to learn more.
Today
BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL,
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI
ORIGINAL APPLICATION NO. 883 OF 2022
IN THE MATTER OF:
VIKAS KUMAR ... APPLICANT
VERSUS
PDF
Vikas Kumar vs MCG Reply.pdf
70 pages • 12 MB • PDF
4:25 pm
Dear Sir,
Please find attached the scanned copy of the Reply on behalf of Respondent No.5 being filed in the subject matter.
Kindly treat this as advance service of the same.
Kind Regards,
Aman Gupta
Advocate for Respondent No.5
4:26 pm
Message


Vikas Kumar
Today
Messages and calls are end-to-end encrypted. No one outside of this chat, not even WhatsApp, can read or listen to them. Tap to learn more.
BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN TRIBUNAL,
PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI
ORIGINAL APPLICATION NO. 883 OF 2022
IN THE MATTER OF:
VIKAS KUMAR ... APPLICANT
VERSUS
PDF
Vikas Kumar vs MCG Reply.pdf
70 pages • 12 MB • PDF
Dear Sir,
Please find attached the scanned copy of the Reply on behalf of Respondent No.5 being filed in the subject matter.
Kindly treat this as advance service of the same.
Kind Regards,
Aman Gupta
Advocate for Respondent No.5
4:24 pm
Message