न्यायालय संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री एल.एन. मीणा संभागीय आयुक्त, अजमेर)

अपील न.पा. संख्या 239/2019 (2019/00239) जिला – अजमेर

श्रीमति बॉबी जैन पत्नि स्व. श्री राजकुमार जैन, जाति जैन, निवासी दैनिक नवज्योति कार्यालय के सामने केसरगंज, अजमेंर।

––– निगरानीकर्ता

बनाम

प्राधिकृत अधिकारी, नगर निगम, अजमेर ।

–––गैर निगरानीकर्ता

–––

अपील अंतर्गत राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009, अंतर्गत धारा 73(2), विरूद्ध आदेश प्राधिकृत अधिकारी, नगर निगम, अजमेर आदेश क्रमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019

–––

उपस्थित – 1. श्री राकेश जैन, अभिभाषक निगरानीकर्ता ।

2. श्री आनंद सिंह राणा, अभिभाषक गैर निगरानीकर्ता।

निर्णय

दिनांक :–19.03.2020

अपील के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि निगरानीकर्ता की सास स्व. श्रीमती चंदा देवी जैन पत्नी स्व. श्री प्रेमचंद जैन, निवासी – महावीर मौहल्ला, केसरगंज, अजमेर ने श्री निवारणनाथ टण्डन पुत्र श्री बृजनाथ टण्डन, निवासी – जयपुर रोड, अजमेर से सम्पति संख्या ए.एम.सी. XXX11/124 पुराना (135/XXIV नया) जो कि जियालाल मार्ग, केसरगंज, अजमेर में स्थित है का आगे का हिस्सा जरिये पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 27.12.1969 को क्रय किया था। विक्रय पत्र के साथ संलग्न नक्शा भी उपपंजीयक अजमेर के यहाँ पर पंजीबद्व किया गया था।

स्व. श्रीमती चंदा देवी पत्नी की मृत्यु उपरान्त यह सम्पति मन बट्टी बंटवारे के अनुसार निगरानीकर्ता के पति स्व. श्री राजकुमार जैन को प्राप्त हुई। राजकुमार जैन की मृत्यु दिनांक 02.10.2009 को हो जाने के बाद यह सम्पति उनकी धर्मपत्नी जो कि उनकी विधिक वांरिसान होने के नाते निगरानीकर्ता को प्राप्त हुई जिसका आज भी वह उपयोग एवं उपभोग कर रही है।

निगरानीकर्ता के बंटवारे में आई सम्पति बहुत पुरानी थी अतः मरम्मत कराने हेतु कार्य प्रारम्भ करने पर दिनांक 12.12.2017 को नगर निगम, अजमेर द्वारा एक नोटिस दिया गया और नोटिस मे यह बताया गया कि निगरानीकर्ता द्वारा नया निर्माण कार्य करवाया जा रहा है जबकि सत्यता यह है कि निगरानीकर्ता द्वारा कोई भी नया निर्माण कार्य नहीं करवाया जा रहा था और पुरानी दुकान व मकान की मरम्मत के तौर पर दीवारों का पुराना व जर्जर प्लास्टर तुडवाकर दोबारा प्लास्टर करवाया जा रहा था। नगर निगम अजमेर के कर्मचारी आये और वे निगरानीकर्ता के 6 तगारी, 3 फावडे, एक घन, 1 पाईप, जब्त करके ले गये जो कतई गलत था।

नगर निगम, अजमेर द्वारा दिनांक 15.02.2018 को पुनः एक नोटिस अन्तर्गत धारा 194(10)(एच) राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 निगरानीकर्ता को दिया गया। निगरानीकर्ता द्वारा दिनांक 09.03.2018 को इस नोटिस का जवाब भी दे दिया गया और जवाब में यह अवगत करवाया गया कि निगरानीकर्ता द्वारा कोई भी नया निर्माण कार्य नही करवाया जा रहा है और बैनामा व मानचित्र अनुसार जो कार्य हो रखा है, उसी की मरम्मत एवं प्लास्टर का कार्य किया जा रहा है। नगर निगम अजमेर द्वारा जवाब पर सुने बिना दिनांक 28.06.2019 को जो कार्यवाही की गई वह गलत है, इसे खारिज किया जावें।

निगरानीकर्ता के पूर्वजों के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से खरीदी गई सम्पति में तत्समय दिखाये गये नक्शे के अनुसार दुकान व मकान निर्मित थे और उसी की मरम्मत एवं रंग रोगन का कार्य करवाया जा रहा था जिसको नगर निगम, अजमेर द्वारा बिना नियम व कानून के रोक दिया गया व अविधिक नोटिस दिया गया जो गलत, अवैध व निरस्त किये जाने योग्य है। इसी कार्यवाही से व्यथित होकर निगरानीकर्ता द्वारा निगरानी प्रस्तुत की गयी है

निगरानी Subject to Limitation दर्ज रजिस्टर की जाकर गैर निगरानीकर्ता को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबधित अभिलेख मंगवाया गया। निगरानीकर्ता व गैर निगरानीकर्ता के अधिवक्ता की बहस सुनी गई।

अभिभाषक निगरानीकर्ता द्वारा मियाद अधिनियम की धारा–5 पर कथन किया गया कि नगर निगम, अजमेर के आदेश कमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019 जिसके विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गई है, का निगरानीकर्ता ने जवाब जो कि पूर्व के

नोटिस दिनांकित 15.02.2018 के क्रम में दिनांक 09.03.2018 को प्रस्तुत कर दिया गया था। जवाब के साथ स्वामित्व के दस्तावेज भी संलग्न किये गये थे, परन्तु इसके पश्चात् भी नगर निगम, अजमेर ने निगरानीकर्ता के जवाब पर कोई कार्यवाही नही की, अपितु दिनांक 06.08.2018 को नगर निगम, अजमेर के कर्मचारी आये और निगरानीकर्ता की सम्पति को हटाने के लिये धमकाने लगे, जिसके कारण यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। निगरानीकर्ता द्वारा लगातार पत्राचार (जवाब व दस्तावेज की प्रति संलग्न) किया जाता रहा है, इस प्रकार जो विलम्ब हुआ है, वह सदभाविक है, जिसको क्षमा करते हुए मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार कर उक्त निगरानी को प्रस्तुत करने में हुई देरी को न्यायहित में कन्डोन करे तथा निगरानी का निस्तारण गुणावगुण पर करने की कृपा करावें।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलार्थीगण के द्वारा मियाद के बिन्दु पर दिये गये तर्को पर गौर किया और इस सम्बन्ध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय—समय पर प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार प्रकरण के गुणावगुण(मैरिट) पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से अभिभाषक निगरानीकर्ता के द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्यनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है।

निगरानीकर्ता के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान मुख्य—मुख्य तर्क दिये कि नगर निगम, अजमेर के द्वारा प्रश्नगत आदेश पारित करने से पूर्व राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 194 में वर्णित आज्ञापक प्रावधानों की पालना नही की गई है। इस प्रकार प्रशनगत आदेश अधिनियम मे दी गई प्रकिया को नजरअंदाज करते हुये आनन फानन में पारित किया गया है। प्रश्नगत नोटिस प्राप्त होने के पश्चात् निगरानीकर्ता ने नगर निगम अजमेर के समक्ष नोटिस का जवाब प्रस्तुत करते हुये अनुरोध किया कि निगरानीकर्ता कोई नया निर्माण कार्य नही कर रही है तथा ना ही सारवान परिवर्तन या किसी भी निर्मित भवन का पुनः निर्माण कर रही है। ऐसी स्थिति में निगरानीकर्ता को अधिनियम की धारा 194 ए के प्रावधानों के तहत किसी भी प्रकार का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने की बाध्यता नही है। नगर निगम अजमेर इस बिंदु पर विचार किये बिना अग्रिम कार्यवाही करने पर उतारू है।

उन्होनें यह भी कथन किया कि निगरानीकर्ता के पूर्वजों ने प्रश्नगत सम्पति दिनांक 27.12.1969 को क्रय की थी जिसके रजिस्टर्ड विकय पत्र के साथ पूरी बिल्डिंग का नक्शा भी संलग्न किया हुआ था, जिसमें यह अंकित किया हुआ था कि नक्शे में अंकित लाल रंग में वर्णित सम्पति का उपयोग व्यवसायिक हो रहा है। यह सम्पति सन् 1970 से पूर्व ही बनी हुई है तथा उसके आगे के भाग में दुकाने नीर्मित है। इन दुकानों का संचालन 50 वर्षो से हो रहा है। निगरानीकर्ता इन दुकानों पर अपना व्यवसाय करती रही है तथा पीछे के भाग पर परिवार सहित निवास करती आ रही है। निगरानीकर्ता ने

किसी भी प्रकार का कोई नवीन निर्माण नही किया है इसलिए नगर निगम अजमेर की जो भी कार्यवाही की गई है वह पूर्णतया विधि के प्रावधानों के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

दौराने बहस उनका यह भी तर्क है कि निगरानीकर्ता की सम्पति जिया लाल मार्ग, केसरगंज अजमेर में स्थित है। इस मार्ग की चौडाई 60 फुट से ज्यादा है। अजमेर मास्टर प्लान में केसरगंज, व उससे निकलने वाले उपमार्ग के क्षेत्र व्यवसायिक क्षेत्र घोषित है। इसके चारो ओर व्यवसायिक गतिविधियाँ बडे–बडे शोरूम, स्थापित है। यह पूरा क्षेत्र ही व्यवसायिक गतिविधियो से संचालित है। चूंकि केसरगंज, अजमेर का क्षेत्र परकोटे में एवं पुराने शहर में स्थित है एवं अजमेर मास्टर प्लान के अनुसार अजमेर शहर का पूरा क्षेत्र अर्द्वव्यवसायिक है। यदि एक क्षण के लिये इस बात को भी माना जाये तो भी निगरानीकर्ता की जो परिसम्पति है, वह अर्द्वव्यवसायिक है। इस सम्पत्ति के आगे के भाग पर 50 साल से पुरानी दुकाने स्थित है तथा पीछे का भाग रहवास के काम में आ रहा है। राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग में मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण, नियमबद्धता, नियमितीकरण उपविधियाँ 2014) जारी की गई हैं, जिसे नगर निगम अजमेर ने भी लागू कर दिया है। इसके बिंदु संख्या 1XV में यह व्यवस्था की गईं है कि मास्टर प्लान के अनुरूप यदि भूस्वामी द्वारा उपयोग कर लिया गया है तो ऐसे मामले में भू–उपयोग परिवर्तन राशि नियमानुसार जमा करवाये जाने पर नियमन योग्य भवन का नियमन किया जावें। परन्तु निगरानीकर्ता का परिसर 50 वर्षो की अधिक अवधि से व्यवसायिक उपयोग में ही काम में आ रहा है और जहॉ निगरानीकर्ता का परिसर है, वह व्यवसायिक बेल्ट ही है। निगरानीकर्ता का परिसर बिल्डिंग लाईन के अनुरूप है और बिल्डिंग लाईन से भी अंदर निर्माण किया हुआ है। स्वायत शासन विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर ने भूमि / एफ.7 / निग(49) / डी.एल.बी. / 10 दिनांक 08.12.2010 में (रमेशचंद बनाम नगर निगम अजमेर) मे यह स्पष्ट मत व्यक्त किया है कि बिल्डिंग लाईन में आने वाली सम्पतियों के बारे में समानता का व्यवहार किया जाना चाहिए। राज्य सरकार ने इस प्रकरण में पहचान शोरूम का उदाहरण देते हुये नगर निगम अजमेर को यह आदेश दिये थे कि जिस तरह से शोरूम ने नगर निगम, अजमेर में नियमन की कार्यवाही की है उसी तरह रमेशचंद बनाम नगर निगम अजमेर के प्रकरण में भी निमयन की कार्यवाही की जाये। निगरानीकर्ता का भी यही निवेदन है कि निगरानीकर्ता की जहाँ परिसम्पति है, उसके आस पास तथा आमने–सामने कई व्यवसायिक भवन एवं बडे–बडे टी.वी शोरूम है। जब उक्त बडे शोरूम उसी स्थान पर कार्यरत है, तब केवल निगरानीकर्ता की सम्पति के बारे में **Pick and Choose** कार्यवाही करना किसी भी तरह से उचित एवं विधिसम्मत नही है।

दौराने बहस निगरानीकर्ता अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानीकर्ता के विरूद्ध कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट के आधार पर ही कार्यवाही की गई है। कनिष्ठ

अभियन्ता ने अपनी रिपोर्ट में कही पर भी यह अंकित नहीं किया है कि निगरानीकर्ता ने नया निर्माण कौनसा किया है? निगरानीकर्ता के विरूद्ध जो नोटिस जारी किया गया है, उसमें भी यह अंकित नहीं किया गया है कि निगरानीकर्ता ने मौके पर कौनसा नया निर्माण कार्य किया है? जब किसी भी प्रकार का कोई तात्विक निर्माण कार्य किया ही नही किया गया है एवं ना ही परिसर में किसी भी प्रकार का कोई नया भवन निर्माण कार्य किया गया है और ना ही कोई नया प्रोजेक्शन बनाया गया है तो ऐसी स्थिति में निगर निगम अजमेर को कोई अधिकारिता नहीं थी कि वह 50 वर्ष पूर्व बने हुये भवन के स्वीकृतशुदा नक्शे के अनुसार निर्मित परिसर के मरम्मत कार्य को बिना किसी औचित्य के रोकने के आदेश प्रदान करे ।

निगरानीकर्ता अधिवक्ता का कथन है कि निगरानीकर्ता स्वयं इस जायदाद का मालिक है। उसने यह जायदाद ना तो राज्य सरकार से प्राप्त की है और ना ही यह जायदाद नगर निगम अजमेर या नगर सुधार न्यास, अजमेर द्वारा आवंटित है। इस प्रकार यह फ्री होल्ड जायदाद होने के कारण इस सम्पति का भू उपयोग परिवर्तन करवाने की भी आवश्यकता नही है और ना ही व्यवसाय के लिये व्यवसायिक परिवर्तन शुल्क दिये जाने की भी आवश्यकता है। इस प्रकार यह सम्पूर्ण जायदाद शुरू से ही व्यवसायिक प्रयोजनार्थ काम में आ रही है और व्यवसायिक प्रयोजनार्थ के इस मापदण्ड के लिये नगर निगम अजमेर द्वारा जो कार्यवाही की जा रही है वह विधि के प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्त योग्य है। अजमेर नगर निगम, बिल्डिंग बॉयलोज एवं पश्चातवर्ती विल्डिंग बॉयलोज के नगर परकोटे के भीतर किसी भी प्रकार से भवन में सेटबैक छोडे जाने की आवश्यकता नहीं है।

निगरानीकर्ता के अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस तर्क दिया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर वर्षो पुराना निर्माण कार्य किया हुआ है तथा उसके अग्र भाग पर व्यवसायिक दुकाने बनी हुई है एवं निगरानीकर्ता द्वारा पुराने निर्माण पर नया प्लास्टर व रंग रोगन करवाया जा रहा है तथा दुकान पर जो लकड़ी का दरवाजा था, जिसे दीमक खा गयी थे, उसके स्थान पर शटर लगाया जा रहा है जिसका कि निगरानीकर्ता का पूर्ण हक व अधिकार है। इस कार्यवाही के लिये निगरानीकर्ता को राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 194(1) के तहत निर्माण की पूर्व स्वीकृति लिये जाने की कोई आवश्यकता नही है।

निगरानीकर्ता के अधिवक्ता का कथन है कि निगरानीकर्ता ने इस सम्बन्ध में कार्यालय संभागीय आयुक्त अजमेर में नगर निगम के विरूद्ध एक शिकायत प्रस्तुत की थी जिस पर कार्यालय द्वारा जिला मजिस्ट्रेट अजमेर को कमांक प.3(1) / न्याय / अजमेर / 2019 / 8118—21 दिनांक 05.08.2019 प्रेषित करते हुए प्रार्थिया को अनावश्यक रूप से परेशान नहीं करने हेतु नगर निगम अजमेर को पाबंद करने के आदेश पारित करने के बावजूद भी निगरानीकर्ता को नगर निगम, अजमेर द्वारा अनावश्यक परेशान किया जा

रहा है, जो कि गलत व विधि विधान के विपरीत एवं नगर निगम कर्मचारियों व अधिकारियों की हठधर्मिता को दर्शाता है।

अन्त में निगरानीकर्ता के अधिवक्ता का यह तर्क है कि निगरानीकर्ता का मौके पर जो कार्य है वह बिल्डिंग बॉयलोज के प्रावधानों के अनुसार है। निगरानीकर्ता का उक्त परिसर अजमेर शहर के परकोटे में स्थित है यदि कोई निर्माण नियमों के अनुसार नहीं पाया जाता है तो निगरानीकर्ता उसका नियमन करवाने के लिये तैयार एवं तत्पर है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर ने अपने कई निर्णयों में यह स्पष्ट मत व्यक्त किया है कि निर्धारित मापदण्डों के अनुसार यदि कोई निर्माण पाया जाता है तो उसे राजस्थान नगरपालिका अधिनियम (अपराधों का शमन एवं समझौता नियम 1966) के तहत उसका नियमन किया जाये। निगरानीकर्ता का मामला उक्त नियमों के उपनियम 4 के तहत आता है और निगरानीकर्ता इसके लिए अतिरिक्त समझौता शुल्क जमा करवाने के लिये तत्पर एवं तैयार है।

निगरानीकर्ता ने राजस्थान नगरपालिका अधिनिमय 2009 की धारा 10(एच)(1) के नोटिस का जवाब दे दिया था परन्तु उसके पश्चात निगम के स्तर पर कोई कार्यवाही नही की गई है और ना ही निगरानीकर्ता को सूचित किया गया अपितु दिनांक 28.06.2019 को निगम के कर्मचारी आये एवं धमकाने लगे जिसके कारण मजबूरन तुरन्त निगरानीकर्ता को माननीय न्यायालय के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करनी पडी है।

अतः उपरोक्त कारणों के आधार पर निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार की जावें। प्राधिकृत अधिकारी, नगर निगम अजमेर के आदेश कमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019 को निरस्त किया जावें व अन्य अनुतोष जो माननीय न्यायालय उचित समझे प्रदान करें।

निगरानीकर्ता अभिभाषक की बहस के जवाब में गैर निगरानीकर्ता के अभिभाषक द्वारा दौराने बहस निवेदन किया गया कि निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 73(2) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जो संधारण योग्य नहीं है। इस प्रकार के प्रकरणों में निगरानी राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 194 की उपधारा 12 के तहत ही प्रस्तुत किये जाने पर संधारण योग्य है। और धारा 194(12) के तहत सुनवाई का क्षेत्राधिकार भी संभागीय आयुक्त न्यायालय को प्राप्त नहीं है। अतः मात्र इसी कानूनी बिन्दू के आधार पर निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रथम दृष्टया ही खारिज किये जाने योग्य होने से निगरानीकर्ता की निगरानी सव्यय खारिज की जावें।

गैर निगरानीकर्ता का जवाबी बहस में यह भी तर्क है कि निगरानीकर्ता द्वारा एक अपील राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 194(12) के अन्तर्गत न्यायालय निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के समक्ष गैर

निगरानीकर्ता के विरूद्ध उसके आदेश क्रमांक स.अ.नि./2228 दिनांक 15.02.2018 प्रस्तुत की गई जो निदेशक स्थानीय निकाय, जयपुर द्वारा एफ.53/(1742)/अपील/डीएलबी/2018/अजमेर/ दर्ज की जाकर उनके निर्णय दिनांक 14.11.2018 से निगरानीकर्ता की अपील को निस्तारित कर दिया गया है। इस तथ्य को निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी में छिपाया गया है अतः ऐसी स्थिति में न्यायालय हाजा में प्रस्तुत निगरानी संधारण योग्य नहीं है क्योंकि निगरानीकर्ता स्वच्छ हाथों से न्यायालय हाजा में उपस्थित नहीं हुआ है अपितु निगरानीकर्ता तथ्यों को छुपाकर लाभ प्राप्त करने की नियत से वह इस न्यायालय में उपस्थित हुआ है। निगरानीकर्ता एक ही प्रकरण में व एक ही विषयवस्तु को लेकर दो अलग—अलग न्यायालयों से अनुतोष प्राप्त नहीं कर सकता हैं। अतः इस कानूनी बिन्दू के आधार पर भी अपीलार्थी की अपील न्यायाहित में खारिज किये जाने योग्य होने से सव्यय खारिज की जावें।

गैर निगरानीकर्ता के अधिवक्ता का यह भी कथन है कि निगरानीकर्ता की सेल डीड पत्रावली में यद्यपि मानचित्र संलग्न है परन्तु वह स्पष्ट नहीं है । इस मानचित्र में जो लाल स्याहीं से दुकाने व शोरूम दर्शाये गये है परन्तु मानचित्र पर न तो किसी के हस्ताक्षर है और न ही स्वीकृति सम्बन्धी सील है जिसके कारण उपरोक्त मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में कोई पुष्टि नहीं की जा सकती।

निगरानीकर्ता के अधिवक्ता द्वारा गैर निगरानीकर्ता अधिवक्ता की जवाबी बहस के प्रत्युत्तर में जवाबुलजवाब बहस करते हुए निवेदन किया गया कि यद्यपि यह सत्य है कि न्यायालय निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के समक्ष निगरानीकर्ता द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 194(12) सपठित धारा 327 राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 के तहत गैर निगरानीकर्ता के विरूद्ध उसके आदेश क्रमांक स.अ.नि./2228 दिनांक 15.02.2018 प्रस्तुत की गई। गैर निगरानीकर्ता द्वारा बावजूद नोटिस तामीली न तो गैरनिगरानीकर्ता निदेशक स्थानीय निकाय के न्यायालय में उपस्थित हुए और न ही उनके द्वारा जवाब ही प्रस्तुत किया गया। इस पर निदेशक स्थानीय निकाय, जयपुर द्वारा अपील एफ.53/(1742)/अपील/डीएलबी/2018/अजमेर में अपीलार्थी (वर्तमान निगरानीकर्ता) के अधिवक्ता की एकपक्षीय बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 14.11.2018 से निस्तारित करते हुए निर्णयानुसार गैर निगरानीकर्ता नगर निगम, अजमेर को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) करते हुए आयुक्त नगर निगम, अजमेर को निर्देशित किया गया कि आदेश/निर्णय दिनांक 14.11.2018 की प्राप्ति तिथि से अपीलार्थी द्वारा (वर्तमान निगरानीकर्ता) अपील मीमों मे वर्णित तथ्यों का अवलोकन कर मौके की वास्तविक रिपोर्ट एवं रिकॉर्ड का परीक्षण व अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर देते हुए, सुनवाई कर प्रकरण एम्पावर्ड कमेटी के समक्ष प्रस्तुत करें और एम्पावर्ड कमेटी प्रकरण प्रस्तुत होने की तिथि से 15 व्योम में गुणावगुण के आधार पर विधिसम्मत एवं युक्तियुक्त निर्णय पारित करें। निगरानीकर्ता द्वारा उक्त निर्णय की प्रति गैर निगरानीकर्ता के कार्यालय में प्रस्तुत की गई किन्तु गैर निगरानीकर्ता द्वारा आज दिवस तक उस पर कोई कार्यवाही नहीं की गई है और इसके विपरीत गैर निगरानीकर्ता द्वारा निगरानीकर्ता

को गैरकानूनी, नाजायज, अवैध व अनावश्यक रूप से हैरान व परेशान किया जा रहा है जो कतई न्यायसंगत नहीं होने से निगरानीकर्ता की अपील सव्यय स्वीकार की जाकर गैर निगरानीकर्ता प्राधिकृत अधिकारी नगर निगम, अजमेर के आदेश क्रमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019 को निरस्त किया जावें।

गैर निगरानीकर्ता के अधिवक्ता द्वारा निगरानीकर्ता अधिवक्ता की जवाबुलजवाब की बहस में निवदेन किया गया कि न्यायालय निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के निर्णय दिनांक 14.11.2018 की पालना में गैर निगरानीकर्ता द्वारा यद्यपि प्रयास किये गये किन्तु निदेशालय के निर्णय 14.11.2018 के अनुसार प्रकरण को एम्पार्वड कमेटी में निस्तारित करवाने के निर्देश दिये गये थे परन्तु नगर निगम, अजमेर की विधि शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार तत्समय एम्पार्वड कमेटी कार्यरत नहीं होने से निर्णय की पालना नहीं की जा सकी।

मैंने अभिभाषकगण उभयपक्षकारान की सुनी गई बहस पर गंभीरतापूर्वक मनन किया तथा संबधित अभिलेख का अवलोकन किया। बाद अवलोकन मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूँ कि सम्पति संख्या ए.एम.सी. XXX11/124 पुराना (135/XXIV नया) जो कि जियालाल मार्ग, केसरगंज, अजमेर में स्थित है का आगे का हिस्सा जरिये पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 27.12.1969 को निगरानीकर्ता के पूर्वजों द्वारा श्री निवारणनाथ टण्डन पुत्र श्री बृजनाथ टण्डन, निवासी – जयपुर रोड, अजमेर से कय किया गया था जिस पर निगरानीकर्ता बतौर विधिक वारिसान काबिज है और जिसका आज भी वह उपयोग एवं उपभोग कर रही है। विकय पत्र के साथ संलग्न नक्शा भी उपपंजीयक अजमेर के यहाँ पर पंजीबद्व किया गया था। निगरानीकर्ता के बंटवारे में आई सम्पति बहुत पुरानी थी अतः मरम्मत कराने हेतु कार्य प्रारम्भ करने पर नगर निगम, अजमेर द्वारा निगरानीकर्ता को दिनांकित 12.12.2017,15.02.2018, 09.03.2018 को नोटिस जारी किये गये जिस पर निगरानीकर्ता द्वारा दिये गये जवाबों पर निगरानीकर्ता को बिना सुने ही अपीलाधीन आदेश दिनांकित 28.06.2019 पारित कर दिया गया।

गैर निगरानीकर्त्ता नगर निगम अजमेर के प्रकरण से संबंधित मूल पत्रावली के कार्यालय टिप्पणी का अवलोकन करने पर पाया गया कि इसके पैरा एन / 5 पर अंकित किया गया है कि ''श्रीमती बॉबी जैन पत्नि स्व. श्री राजकुमार जैन निवासी दैनिक नवज्योति प्रेस के सामने जियालाल मार्ग, अजमेर कार्यालय में उपस्थित होकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जिसके साथ संभागीय आयुक्त, अजमेर का पत्र संलग्न है जिसमें प्रशासनिक अधिकारी (आई.ए.एस.) एवं (आर.ए.एस.) उपायुक्त, कर्मचारी व संबंधित अधिकारी के विरूद्ध नामजद एफ.आई.आर. संबंधित थाना क्षेत्र को 15 दिवस में पत्र का जवाब नहीं आने पर, मौन स्वीकृति मानते हुए रिकॉर्ड मंगवाकर कार्यवाही करने हेतु निवेदन किया गया । अग्रिम आदेशार्थ हेतु प्रस्तुत है ।'' इसके पश्चात पैरा एन / 6 में अंकित करते हुए कि ''पैरा एन / 5 अवलोकनार्थ एवं उचित आदेशार्थ हेतु प्रस्तुत है ।''

पत्रावली DC(A) को मार्क की गयी है किन्तु DC(A) के द्वारा इसपर कोई निर्णय नहीं लिया जाकर प्रकरण की पत्रावली को Pending रखा गया । यह संबंधित निर्णय लेने वाले अधिकारी DC(A) की अर्कमण्यता एवं जनता के प्रति संवेदनहीनता को दर्शाता है ।

निगरानीकर्ता द्वारा न्यायालय निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के समक्ष एक अपील अन्तर्गत धारा 194(12) सपठित धारा 327 राजस्थान नगरपालिका अधिनियम 2009 के तहत गैर निगरानीकर्ता के विरूद्ध उसके आदेश क्रमांक स.अ.नि. / 2228 दिनांक 15.02.2018 प्रस्तुत की गई। गैर निगरानीकर्ता द्वारा बावजूद नोटिस तामीली न तो गैरनिगरानीकर्ता निदेशक स्थानीय निकाय के न्यायालय में उपस्थित हुए और न ही उनके द्वारा जवाब ही प्रस्तुत किया गया। इस पर निदेशक स्थानीय निकाय, जयपुर द्वारा अपील एफ.53 / (1742) / अपील / डीएलबी / 2018 / अजमेर में अपीलार्थी (वर्तमान निगरानीकर्ता) के अधिवक्ता की एकपक्षीय बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 14.11.2018 से निस्तारित करते हुए निर्णयानुसार गैर निगरानीकर्ता नगर निगम, अजमेर को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) करते हुए आयुक्त नगर निगम, अजमेर को निर्देशित किया गया कि आदेश / निर्णय दिनांक 14.11.2018 की प्राप्ति तिथि से अपीलार्थी द्वारा (वर्तमान निगरानीकर्ता) अपील मीमों मे वर्णित तथ्यों का अवलोकन कर मौके की वास्तविक रिपोर्ट एवं रिकॉर्ड का परीक्षण व अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर देते हुए, सुनवाई कर प्रकरण एम्पावर्ड कमेटी के समक्ष प्रस्तुत करें और एम्पावर्ड कमेटी प्रकरण प्रस्तुत होने की तिथि से 15 व्योम में गुणावगुण के आधार पर विधिसम्मत एवं युक्तियुक्त निर्णय पारित करें। निगरानीकर्ता द्वारा उक्त निर्णय की प्रति गैर निगरानीकर्ता के कार्यालय में प्रस्तुत की गई किन्तु गैर निगरानीकर्ता द्वारा आज दिवस तक उस पर कोई कार्यवाही नहीं की गई है और इसके विपरीत गैर निगरानीकर्ता द्वारा निगरानीकर्ता के विरूद्ध अपीलाधीन आदेश अन्तर्गत Spot Inspection Note क्रमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019 पारित कर दिया गया।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि गैर निगरानीकर्ता अधिवक्ता ने स्वयं ही इस तथ्य को स्वीकार किया है कि न्यायालय निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के निर्णय दिनांक 14.11.2018 की पालना में गैर निगरानीकर्ता द्वारा यद्यपि प्रयास किये गये किन्तु निदेशालय के निर्णय 14.11.2018 के अनुसार प्रकरण को एम्पार्वड कमेटी में निस्तारित करवाने के निर्देश दिये गये थे परन्तु नगर निगम, अजमेर की विधि शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार तत्समय एम्पार्वड कमेटी कार्यरत नहीं होने से निर्णय की पालना नहीं की जा सकी। किन्तु गैर निगरानीकर्ता अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस यह नहीं बता सके कि एम्पार्वड कमेटी का गठन कब किया गया था एवं इसके द्वारा किस दिनांक तक कार्य किया गया अथवा यह कमेटी कब तक प्रभाव में रही।

निगरानीकर्त्ता द्वारा न्यायालय निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के निर्णय दिनांक 14.11.2018 की प्रमाणित प्रतिलिपि गैर निगरानीकर्त्ता को पालनार्थ पेश किये जाने के उपरांत भी गैर निगरानीकर्ता द्वारा इसकी

पालना नहीं की गयी । इसकी पुष्टि गैर निगरानीकर्त्ता नगर निगम अजमेर के प्रकरण से संबंधित मूल पत्रावली के पृष्ठ संख्या 32 की कार्यालय टिप्पणी का अवलोकन करने पर पाया गया कि इस पृष्ठ के अंतिम पैरा पर दिनांक 27.05.2019 को यह अंकित किया गया है कि ''श्रीमान् निदेशालय के आदेश में उक्त प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी में निस्तारित करवाने का लिखा गया है । परंतु विधि शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में एम्पावर्ड कमेटी कार्यरत नहीं है । अतः उक्त प्रकरण .... '' किन्तु इसके बाद न तो कुछ लिखा गया है और ना हीं गैर निगरानीकर्त्ता द्वारा इसपर आगे कोई निर्णय ही लिया गया है । यह संबंधित निर्णय लेने वाले अधिकारी की अर्कमण्यता एवं जनता के प्रति संवेदनहीनता को दर्शाता है अतः इनके इस कृत्य के लिये आयुक्त नगर निगम, अजमेर को संबंधित जिम्मेदार अधिकारी के विरूद्ध कार्यवाही प्रस्तावित करने के निर्देश दिये जाते हैं ।

स्वायत शासन विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर ने भूमि / एफ.7 / निग(49) / डी. एल.बी. / 10 दिनांक 08.12.2010 में (रमेशचंद बनाम नगर निगम अजमेर) मे यह स्पष्ट मत व्यक्त किया है कि बिल्डिंग लाईन में आने वाली सम्पतियों के बारे में समानता का व्यवहार किया जाना चाहिए। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रस्तुत प्रकरण में इसके विपरीत जाकर केवल निगरानीकर्ता की सम्पति के बारे में **Pick and Choose** कार्यवाही की गई है जो किसी भी तरह से उचित एवं विधिसम्मत नही है।

निगरानीकर्ता ने राजस्थान नगरपालिका अधिनिमय 2009 की धारा 10(एच)(1) के नोटिस का जवाब दे दिया था परन्तु उसके पश्चात निगम के स्तर पर कोई कार्यवाही नही की गई है और ना ही निगरानीकर्ता को सूचित किया गया अपितु इसके विपरीत दिनांक 28.06.2019 को गैर निगरानीकर्ता द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया।

अधीनस्थ न्यायालय नगर निगम, अजमेर के रिकॉर्ड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि गैर निगरानीकर्ता द्वारा निगरानीकर्ता को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपना आदेश क्रमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019 पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है।

अतएव उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह स्पष्ट होता है कि गैर निगरानीकर्ता नगर निगम, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक spot l.N./2586, दिनांक 28.06.2019 जिसके द्वारा निगरानीकर्ता को आदेश दिये गये कि "मौके पर पूर्व निर्मित आवासीय भवन के शटर (दो) लगाकर व्यवसायिक निर्माण किया जा रहा है। पूर्व निर्देशों की अवहेलना करते हुए कार्य बन्द नहीं कर आज दिनांक को कार्य चालू पाया गया। काम को तुरन्त बन्द करने हेतु निर्देश दिये जाते है अन्यथा नगर निगम द्वारा की गई कार्यवाही के आप स्वयं जिम्मेदार होंगे।" साथ ही नोटिस में उक्त बिन्दुओं पर दिनांक 01.07.2019 तक कार्यवाही कर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, अजमेर को सूचित करवाना सुनिश्चित करने के निर्देश भी दिये गये जो निगरानीकर्ता को गैर निगरानीकर्ता द्वारा पूर्व में दिये गये नोटिस दिनांकित 12.12.2017, 15.02.2018,

09.03.2018 पर निगरानीकर्ता द्वारा दिये गये जवाबों पर निगरानीकर्ता को बिना सुने पारित किया गया आदेश है अतः ऐसा आदेश विधिसम्मत नहीं होने एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार की जाकर गैर निगरानीकर्ता व अधिनस्थ न्यायालय नगर निगम, अजमेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश अन्तर्गत Spot Inspection Note कमांक spot I.N./2586, दिनांक 28.06.2019 विधिसम्मत नहीं होने एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त किया जाता है तथा गैर निगरानीकर्ता नगर निगम, अजमेर को प्रकरण प्रतिप्रेषित कर आदेश दिये जाते है कि वह (1) राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग में मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित निर्माण, नियमबद्धता, नियमितीकरण उपविधियाँ 2014) (2) स्वायत शासन विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर ने भूमि/एफ.7/निग(49)/डी.एल.बी./10 दिनांक 08.12.2010 में (रमेशचंद बनाम नगर निगम अजमेर) (3) राजस्थान नगरपालिका अधिनियम (अपराधों का शमन एवं समझौता नियम 1966) (4) निदेशक स्थानीय निकाय एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर के निर्णय दिनांक 14.11.2018 अन्तर्गत अपील एफ.53/(1742)/अपील/डीएलबी/2018/अजमेर आदि में दिये गये निर्देशों की पालना में निगरानीकर्ता के निगरानी अधीन परिसर बाबत् विधिसम्मत कार्यवाही 1 माह में पूर्ण कर पालना रिपोर्ट प्रस्तुत करें।

(लक्ष्मीनारायण मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर