



न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारी: भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 06/2017 अपील
पंजीयन दिनांक – 01.08.2017
निर्णय दिनांक – 19.04.2018

1. मैसर्स देवकृपा एन्टरप्राइजेज जरिये भागीदार श्री पंकज दोषी पिता श्री प्रकाश चन्द्र दोषी, निवासी भट्ट जी की बाड़ी, उदयपुर एवं श्री रोशनलाल पिता श्री राजमल माण्डावत, निवासी 63 मोती मगरी स्कीम, उदयपुर।

– अपीलान्त

बनाम

1. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव।

– रेस्पोंडेन्ट

उपस्थिति:–

1. श्री कमलेश चौहान – वकील अपीलान्त
2. श्री एन.एस.चुण्डावत – वकील रेस्पोंडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 निर्णय न्यायालय
तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 183/2016
दिनांक 07.07.2017

निर्णय

दिनांक 19.04.2018

अपीलान्त द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 निर्णय न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 183/2016 दिनांक 07.07.2017 के विरुद्ध पेश की गई है।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम देवाली (शौभागपुरा) के साबिक आराजी न. 617/1-2, 664/1, 664/2, 665/1-क, 667, 665/2, 668 के अनुमोदित प्लान के भुखण्ड संख्या 03 क्षेत्रफल 476.44 वर्गगज पर निमित्ति देवकृपा कॉम्प्लेक्स पर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जारी स्वीकृति के अनुसार भुखण्डधारी को बेसमेन्ट + भूतल + प्रथमतल + द्वितीय तल की आवासीय

स्वीकृति के विपरित जाकर मौके सेट बेक में निर्माण करते हुए बेसमेन्ट (पार्किंग + दुकाने) + भूतल (दुकाने) एवं दो अतिरिक्त तृतीय एवं चतुर्थ तल का निर्माण कर लिया गया है। अपीलान्ट द्वारा उक्त व्यवसायिक दुकानों एवं सेट बेक क्षेत्र में नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 91ए के तहत अतिक्रमण/ अवैध निर्माण को सात दिवस की अवधि में स्वतः हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के कभी भी ध्वस्त किये जाने का आदेश दिनांक 17.07.2017 पारित किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित। उभय पक्ष की बहस दिनांक 02.04.2018 को सूनी गई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्ट ने बहस में बताया कि अपीलान्ट द्वारा जो देवकृपा कॉम्प्लेक्स नाम से सम्पत्ति का निर्माण कार्य कराया गया वह निर्माण वर्ष 2001 में प्राप्त स्वीकृति के अनुक्रम में कराया गया जो निर्माण वर्ष 2003 तक पूर्ण रूप से निर्मित हो चुका था और सन 2003 के उपरान्त उक्त सम्पत्ति में किसी भी तरह का निर्माण कार्य अपीलान्ट द्वारा न तो करवाया गया है न ही करवाने की आवश्यकता हुई है और न ही सन 2003 के बाद चला है, सारा निर्माण 13-14 साल पुराना है। अपीलान्ट की उक्त सम्पत्ति वर्तमान में एक बेसमेन्ट जिसमें आम रास्ते की तरफ 4 छोटी दुकाने बनी हुई है एवं दुकानों के पीछे पूर्व दिशा में स्थान पार्किंग के लिये उपयोग हो रहा है एवं उत्तर दिशा में बेसमेंट में जाने के लिये सेटबेक छोड़ा हुआ है, बेसमेंट में ऊपर ग्राउण्ड फ्लोर बना हुआ है जिसमें आम रास्ते की तरह 5 दुकाने व पीछे आवासीय फ्लेट बना हुआ है। प्रथम मंजिल, द्वितीय मंजिल एवं तृतीय मंजिल पर आवासीय फ्लेट्स बने हुए हैं, चतुर्थ मंजिल पर तीन कमरे व किचन का एक पेन्ट हाऊस बना हुआ है। इस प्रकार उक्त निर्माण कार्य वर्ष-2003 से निर्मित होकर उक्त निर्माण की जानकारी शुरू से रेस्पोंडेंट नगर विकास प्रन्यास को थी एवं हैं तथा भवन निरीक्षण ने जो रिपोर्ट प्रस्तुत की उसमें भी उक्त निर्माण का उल्लेख है तथा स्वयं तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास ने दिनांक 16.02.2017 को मौका निरीक्षण किया उस समय भी उक्त निर्माण की उन्हे पूर्णतया जानकारी हो गई थी की उक्त निर्माण 13-14 साल पुराना है तथा उक्त निर्मित सम्पत्ति पर अलग-अलग व्यक्ति काबिज है और उपयोग-उपभोग कर रहे हैं फिर भी अधीनस्थ न्यायालय उक्त तथ्यों की अनदेखी करते हुए जो निर्णय पारित किया है वह गलत होने से निरस्त होने योग्य है। सारा निर्माण अपीलान्ट की हक मिल्कियत की जमीन पर ही हुआ है। अपीलान्टगण द्वारा राज्य सरकार, सरकारी जमीन या नगर विकास प्रन्यास की जमीन पर कोई अवैध निर्माण या कब्जा नहीं किया

गया है ऐसी स्थिति में किया गया निर्माण कार्य न तो हटाया जा सकता है, न तोड़ा जा सकता है और नहीं सीज किया जा सकता है फिर भी उक्त विधिक स्थिति को जान-बुझते हुए रेस्पोंडेंट द्वारा जो निर्णय पारित किया है वो विधि के विरुद्ध होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने अपनी बहस में निवेदन किया कि न्यास द्वारा दिनांक 17.02.2011 को जारी निर्माण स्वीकृति के अनुसार भूखण्डधारी को बेसमेन्ट+भूतल+प्रथम तल + द्वितीय तल की आवासीय भवन हेतु निर्माण स्वीकृति जारी की गई थी। भूखण्डधारी द्वारा सेटबेक में निर्माण करते हुए बेसमेन्ट (पार्किंग + दुकाने) + भूतल (दुकाने) एवं दो अतिरिक्त तृतीय एवं चतुर्थ तल का निर्माण कर लिया गया है। अपीलान्ट ने इसके अतिरिक्त आवासीय परिसर में व्यवसायिक निर्माण कर रखा है जो बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये एवं बिना स्वीकृति के कर रखा है। अपीलान्ट द्वारा किया गया उक्त निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 का भी उल्लंघन है। इस प्रकार अपीलान्ट का जारी निर्माण स्वीकृति के विपरीत निर्माण किया जाना स्पष्ट पाया गया है। इस सम्बन्ध में पटवारी एवं भवन निरीक्षक से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार भी अपीलान्ट का उक्त निर्माण न्यास अधिनियम-1959 की धारा 91-ए के तहत अवैध होने से ध्वस्त/विध्वंस योग्य है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाने के आदेश किये जाने बाबत अनुरोध किया है।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं सम्बन्धित अभिलेख का गहनता से अध्ययन किया। अपीलान्ट द्वारा सेटबेक में निर्माण करते हुए बेसमेन्ट (पार्किंग + दुकाने) + भूतल (दुकाने) एवं दो अतिरिक्त तृतीय एवं चतुर्थ तल का निर्माण कर लिया गया है जबकि नगर विकास प्रन्यास द्वारा बेसमेन्ट+भूतल+प्रथम तल + द्वितीय तल की आवासीय भवन हेतु निर्माण स्वीकृति जारी की गई थी। अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि अपीलान्ट द्वारा आवासीय परिसर में व्यवसायिक निर्माण कर रखा है जो बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये एवं बिना स्वीकृति के कर रखा है। अपीलान्ट द्वारा किया गया उक्त निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 का भी उल्लंघन है। इस सम्बन्ध में पटवारी एवं भवन निरीक्षक से प्राप्त रिपोर्ट भी अपीलान्ट द्वारा किये गये अवैध निर्माण को स्पष्ट करती है। उपरोक्त विवेचन के अनुसार तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2017 में कोई विधिक त्रुटि किया

जाना प्रतीत नहीं होता है। जिससे हम उक्त आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

अतः अपील अपीलान्त अस्वीकार की जाती है। तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2017 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 19.04.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर