

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: विकास सीतारामजी भाले, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या -04 / 2017-यूआईटी अपील (RCMS/2017/00159)
पंजीयन दिनांक -19.07.2017
निर्णय दिनांक -16.10.2019

1. श्री शिवनारायण पिता मगनलाल जी देवपुरा, निवासी डी/14, शिव पार्क कॉलोनी, दुर्गा नर्सरी रोड़, उदयपुर।
2. श्रीमती लीला देवी पत्नि श्री शिवनारायण देवपुरा, निवासी डी/14, शिव पार्क कॉलोनी, दुर्गा नर्सरी रोड़, उदयपुर।
3. श्रीमती चन्दा पत्नि श्री रमेश देवपुरा, निवासी डी/14, शिव पार्क कॉलोनी, दुर्गा नर्सरी रोड़, उदयपुर।

– अपीलान्टस्

बनाम

1. नगर विकास प्रन्यास जरिये सचिव, न.वि.प्र., उदयपुर।
2. न्यायालय तहसीलदार, न.वि.प्रन्यास, उदयपुर।

–रेस्पोडेन्टस्

उपस्थिति:–

1. श्री फतहलाल नागौरी – वकील अपीलान्टस्
2. श्री एन.एस.चुण्डावत व पकंज भटनागर – वकील रेस्पोडेन्टस्

अपील अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 निर्णय न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 237 / 2016 दिनांक 10.07.2017

निर्णय

दिनांक 16.10.2019

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 निर्णय न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 237 / 2016 दिनांक 10.07.2017 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार हैं—

- नगर विकास प्रन्यास के पटवारी से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार अपीलान्टस् द्वारा ग्राम उदयपुर शहर के आराजी नम्बर 1303, 1304, 1362 से 1370 स्थित प्लाट संख्या 1 से 4 पर बिना एकीकरण करवायें एवं बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये अवैध रूप से व्यवसायिक गतिविधि लेकसिटी वाटिका का निर्माण कर लिया एवं रेडियस क्षेत्र में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कर अतिक्रमण कर रखा है। अपीलान्टस् का उक्त निर्माण न्यास अधिनियम की धारा-91ए के तहत ध्वस्त योग्य होने से तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त रेडियस क्षेत्र के अवैध निर्माण को 07 दिवस में स्वतः हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के हटाये जाने का निर्णय दिनांक 10.07.2017 पारित किया गया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील दिनांक 19.07.2017 को प्रस्तुत की गई है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलान्ट एवं वकील रेस्पोंडेंट उपस्थित जिनकी बहस दिनांक 30.09.2019 को सुनी गई।

अपीलार्थी ने अपील व मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि अपीलान्ट संख्या-1 एक भुखण्ड संख्या-1, अपीलान्ट संख्या-2 के भुखण्ड संख्या-2 एवं 3 और अपीलान्ट संख्या-3 का भुखण्ड संख्या-4 है। अपीलान्ट संख्या-1 व 2 पति पत्नि और इनके तीन प्लोट पास-पास में होकर सटे हुए हैं। इन दोनों ने इनके तीनों प्लाट्स पर बाउंड्री बनाकर बगीचा बनाया है, इसके बाद इन दोनों ने इसके गार्डन का रूप देकर लेकसिटी गार्डन का नाम दिया जिसके विवाह वगेरह के लिये काम में लेने का विचार किया। विवाह वाटिका बनाने के लिये लाईसेंस के लिए नगर निगम, उदयपुर को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर नगर निगम, उदयपुर ने नियमानुसार सारी प्रक्रिया पूरी कर निर्धारित शुल्क की सारी राशि प्राप्त कर दिनांक 16.12.2016 को दिनांक 16.12.2016 से 31.03.2017 तक की अवधि के लिए लाईसेंस जारी कर दिया और वर्ष 17-18 के लिए लाईसेंसी ने लाईसेंस को रिन्यू कराने का नियमानुसार समय पर प्रार्थना पत्र नगर निगम, उदयपुर में प्रस्तुत कर दिया और नगर निगम के बताये अनुसार लाईसेंस फीस जमा कर दी और नगर निगम ने रसीदे जारी कर दी। वाटिकाएं संचालित करने का लाईसेंस देने का अधिकार केवल नगर निगम, उदयपुर को है, अन्य किसी को नहीं है अर्थात नगर विकास प्रन्यास को भी नहीं है। वाटिका के लिए कोई निर्माण नहीं किया है, केवल 10 x 10 फीट की कोटडी सामान रखने के लिए बनायी है। भुखण्ड संख्या तीन कॉनर का प्लोट है। इस प्लोट का कॉनर दक्षिणी पूर्वी दिशा में होने से बाउण्ड्रीवाल को गोलाई में लेनी चाहिए थी लेकिन अपीलान्ट संख्या-1 ने कोई सरकारी जमीन पर अतिक्रमण नहीं किया है, रेडियस क्षेत्र भी अपीलान्ट संख्या-1 की जमीन में है। दिनांक 16.12.2016 से पूर्व कोई भी व्यवसायिक गतिविधियाँ चालू नहीं की गयी थी। उक्त तीनों ही भुखण्ड-1, 2, 3 पति पत्नि के हैं, इससे एकीकरण का प्रश्न नहीं उठता है। यह की अपीलान्टस् ने न तो कोई अवैध निर्माण किया है, न कोई सरकारी जमीन पर अतिक्रमण

किया है, न कोई लेकसिटी गार्डन का अवैध रूप से संचालन किया जा रहा है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 10.07.2017 के वर्णित कारणों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि राजस्व ग्राम उदयपुर शहर के आराजी नम्बर 1303, 1304, 1362 से 1371 पूर्व में कृषि भूमि थी, जिस पर खातेदारान द्वारा अकृषि प्रयोजनार्थ आवेदन करने पर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त भूमि का प्लान अनुमोदन कर भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के पुर्नग्रहण आदेश पारित कर भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित किया गया। उक्त भूमि में भूखण्ड संख्या 1 से 4 अपीलान्टस् के हिस्सों में आये और तदुपरांन अपीलान्टस् को अलग-अलग पट्टे जारी किया। अपीलान्टस् द्वारा इन भूखण्डों का एकीकरण कर बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कर रखा है। उक्त आवासीय भूमि पर लेकसिटी गार्डन नाम वाटिका संचालन कर रखा है। इसके अतिरिक्त अपीलान्टस् द्वारा पट्टे से अधिक भूमि पर निर्माण कर रखा है। अपीलान्टस् ने जो निर्माण कर रखा है, वह कॉर्नर भूखण्ड है, जिस पर गोलाई अर्थात् रेडियस छोड़ा जाना आवश्यक है। उक्त रेडियस का भाग सड़क मार्गाधिकार का भाग होता है। उस पर भी अपीलान्टस् द्वारा बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कर लिया है। वादग्रस्त स्थल माली कॉलोनी से हिरण मगरी सेक्टर-3 जाने वाली मुख्य 100 फीट सड़क मार्गाधिकार पर स्थित है। उक्त सड़क का निर्माण नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा तत्कालिन समय में ही किया गया है। मुख्य 100 फीट सड़क पर व्यवसायिक वाटिका के निर्माण से उक्त वाटिका की पार्किंग सड़क मार्गाधिकार पर ही रहेगी जिससे यातायात का भी दबाव बन जायेगा एवं इसी की तर्ज पर नवीन व्यवसायिक निर्माण हो जायेगा, जिससे उक्त निर्मित 100 फीट सड़क का स्वरूप बदल जायेगा। वर्तमान में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय 12.01.2017 में माननीय न्यायालय द्वारा आवासीय कॉलोनी में व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन को गंभीरता से लेते हुए इन पर कार्यवाही के आदेश दिये गये हैं। अपीलान्टस् का आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्डों का बिना एकीकरण करवाये एवं बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये अवैध रूप से व्यवसायिक गतिविधि वाटिका का संचालन करना एवं रेडियस क्षेत्र में अतिक्रमण किया जाना स्पष्ट होने से अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को यथावत रखा जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ता की बहस एवं प्रस्तुत अपील पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं निर्णय में वर्णित तथ्यों से यह प्रकट होता है कि राजस्व ग्राम उदयपुर शहर के आराजी नम्बर 1303, 1304, 1362 से 1371, जो पूर्व में कृषि भूमि थी, जिस पर खातेदारान द्वारा अकृषि प्रयोजनार्थ आवेदन करने पर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त भूमि का प्लान अनुमोदन कर भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के पुर्नग्रहण आदेश पारित कर भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित किया गया। उक्त भूमि में भूखण्ड संख्या 1 से 4 अपीलान्टस् के हिस्सों में आये और तदुपरांन अपीलान्टस् को अलग-अलग पट्टे जारी किया।

अपीलान्टस् द्वारा इन भूखण्ड को एक कर बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कर रखा है। उक्त आवासीय भूमि पर लेकसिटी गार्डन नाम वाटिका संचालन कर रखा है। साथ ही अपीलार्थीगण द्वारा उक्त भूमि पर कोटडियां भी बना रखी है। उक्त तथ्यों की पुष्टि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध अपीलार्थीगण के जवाब एवं आलौच्य निर्णय से होती है। यह स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण द्वारा उनको जारी पट्टों की भूमि को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से बिना स्वीकृति एकीकृत कर लिया गया और किया गया निर्माण कार्य बिना समक्ष स्वीकृति एवं निर्धारित मापदण्ड के अनुरूप नहीं किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा वाटिका संचालन किए जाने वाले कार्य को व्यवसायिक गतिविधियां बताए जाने पर आपत्ति जाहिर करते हुए कथन किया कि दिनांक 16.12.2016 से पूर्व निर्धारित स्थान एक बगीचे के रूप में था तत्पश्चात् नगर निगम, उदयपुर से अनुज्ञा पत्र प्राप्त कर लेकसिटी गार्डन का संचालन किया जा रहा है। यहा यह उल्लेख करना आवश्यक है कि वाटिका संचालन एक व्यवसायिक संचालन नहीं है, इसके सम्बन्ध में अपीलार्थी द्वारा कोई प्रभावी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया। आयकर अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त आय को किस मद में उजागर किया गया, इस हेतु भी अपीलार्थी द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किए। यह स्पष्ट है कि अपीलार्थीगण द्वारा उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित कराया गया है, जिस पर व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन नियमानुसार उचित नहीं है।

प्रकरण में नगर निगम, उदयपुर से वस्तुस्थिति की रिपोर्ट मय टिप्पणी दिनांक 08.01.2019 को प्राप्त की गई जिसके अनुसार उक्त भूखण्ड पर वर्तमान में लेकसिटी नामक वाटिका नाम से विवाह स्थल संचालित किया जा रहा है, जो पंजीकृत होकर नगर निगम द्वारा अनुज्ञा जारी की गई है। नगर निगम द्वारा यह भी अंकित किया गया कि शेष कार्यवाही नगर विकास प्रन्यास के क्षेत्राधिकार में स्थित भूखण्ड के एकीकरण एवं अतिक्रमण के सम्बन्ध में होने वाली अग्रिम कार्यवाही करने का अधिकार नगर विकास प्रन्यास में निहित है। अतः स्पष्ट है कि भूखण्ड के एकीकरण, अतिक्रमण एवं नियम विरुद्ध निर्माण के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना नगर विकास प्रन्यास के क्षेत्राधिकार में है।

प्रश्नगत प्रकरण में तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्डों का बिना एकीकरण करवाये, बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये अवैध रूप से व्यवसायिक गतिविधि वाटिका का संचालन एवं रेडियस क्षेत्र में निर्माण किया कर अतिक्रमण किया गया है। नियमानुसार सक्षम स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई है। साथ ही माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा सिविल रिट संख्या 1554/2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 में प्रदत्त निर्देशों की अवहेलना की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पेशशुदा रेकार्ड के आधार पर, दोनों पक्षों को सुनकर, सभी तथ्यों पर पूर्णतया विचार एवं विश्लेषण करते हुए, तार्किक निर्णय पारित किया है। वर्तमान अपील में उन तथ्यों को खारिज किये जाने योग्य कोई प्रभावी साक्ष्य अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है।

उपरोक्त समग्र विवेचन अनुसार हम अपील अपीलान्त सारहीन होने से अपील अपीलान्त अस्वीकार किया जाना उचित समझते हैं। अतः अपील अपीलान्त खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का निर्णय दिनांक 10.07.2017 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय आज दिनांक 16.10.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर