

# न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 02 / 2018–यूआईटी अपील (RCMS/2018/00056)  
पंजीयन दिनांक – 23.04.2018  
निर्णय दिनांक – 10.06.2019

1. श्री नारायणलाल शर्मा, निवासी जी-32 हिरण मगरी, सेक्टर नम्बर-14, उदयपुर।

– अपीलान्त

## बनाम

1. तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर

–रेस्पोडेन्ट

उपस्थिति:–

1. श्री विकास त्रिपाठी – वकील अपीलान्त
2. श्री एन.एस.चुण्डावत – वकील रेस्पोडेंट

प्रकरण संख्या 60 / 2018 पटवारी / कनिष्ठ अभियन्ता, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर बनाम श्री नारायणलाल शर्मा में न्यायालय तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.04.2018 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा 91–ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959

## निर्णय

दिनांक 10.06.2019

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 60 / 2018 पटवारी / कनिष्ठ अभियन्ता, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर बनाम श्री नारायणलाल शर्मा में पारित निर्णय दिनांक 11.04.2018 के विरुद्ध प्रस्तुत की है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है–

- नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा पंचनामा प्रस्तुत कर अवगत कराया कि अपीलार्थी द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर की हिरण मगरी सेक्टर-14 की योजना के भूखण्ड संख्या-32जी पर न्यास द्वारा अनुमोदित बिल्डिंग प्लान के अनुसार कार्य नहीं किया जा रहा है तथा कोई भी सेटबेक नहीं छोड़ा गया है। अपीलार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर बिना सेट बेक छोड़े जी+1 का निर्माण किया है। उक्त निर्माण न्यास अधिनियम-1959 की धारा-91ए के तहत अवैध होने से ध्वस्त/विध्वंश योग्य होने से प्राधिकृत अधिकारी तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास,

उदयपुर द्वारा उक्त अवैध निर्माण को 07 दिवस में स्वतः हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के हटाये जाने का निर्णय दिनांक 11.04.2018 पारित किया गया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्त द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई है।

यह अपील दिनांक 20.04.2018 को प्रस्तुत की गई जिसे दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित जिनकी बहस दिनांक 03.06.2019 को सुनी गई।

**अपीलार्थी ने अपील व मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि** अपीलार्थी एक सेवानिवृत्त कर्मचारी है जिसकी आय का साधन मात्र पेंशन है। अपीलार्थी को वर्ष 1986 में राज्य कर्मचारी आवास योजना के अन्तर्गत हिरण मगरी सेक्टर-14 के जी ब्लॉक में 32 नम्बर का प्लॉट 25 बाई 49 कुल 1225 वर्ग फीट/113 वर्गमीटर का आवंटित हुआ। अपीलार्थी द्वारा नगर विकास प्रन्यास से निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया और स्ट्रक्चर पूर्ण कर लिया गया। इस दरमियान न्यास द्वारा कोई नोटिस नहीं दिया गया। मौके पर अपीलान्त का भूखण्ड 25 फीट के स्थान पर 24 फीट 03 इंच ही उपलब्ध है। अपीलार्थी द्वारा पडौस की भूमि पर कोई अतिक्रमण नहीं किया है। पडौसी द्वारा अपीलार्थी से 09 इंच की पट्टी की बाजार दर से अपीलार्थी से राशि हडपने की मंशा से न्यास में शिकायत की गई। जिसके पूर्ण नहीं करने पर पडौसी द्वारा अपने पद का दुरुपयोग करते हुए न्यास में शिकायत की। न्यास से नोटिस प्राप्त होने पर अपीलार्थी द्वारा न्यास समक्ष जवाब प्रस्तुत किया गया जिस पर आलौच्य आदेश पारित करने से पूर्ण कोई विचार नहीं किया गया। अपीलार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का कोई अवसर नहीं दिया गया। अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में जो दस्तावेज प्रस्तुत किए उन पर विचार नहीं किया गया। अपीलार्थी द्वारा किये गये निर्माण से अपने आस पडौस के हवा रोशनी का पूर्ण ध्यान रखा है। अपीलार्थी द्वारा भवन विनियम 2013 के प्रावधान, जिसके अनुसार 100 वर्गमीटर से 162 वर्गमीटर आकर के भूखण्ड में न्यूनतम 03 मीटर सामने एवं 02 मीटर पीछे सेटबेक छोड़ना होता, का पालन किया है। अगर इसमें भी कोई आंशिक विचलन है तो अपीलार्थी नियमानुसार जो भी शास्ति बनती है, उसे जमा कराने हेतु तैयार है। अपीलार्थी द्वारा उक्त निर्माण में अपनी सारी जमा पूंजी लगा दी है, जिसमें परिवर्तन करने से अपीलार्थी भारी आर्थिक हानि उठानी होगी। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त फरमाया जावे।

**अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 11.04.2018 में वर्णित कारणों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि** अपीलार्थी एक राजकीय कर्मचारी होकर उसको आवंटित भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति प्राप्त की, जिसके अनुसार उसे निर्माण कार्य कराया जाना था। अपीलार्थी को नियमों का पूर्ण ज्ञान होना स्वाभाविक है। अपीलार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या-33 के रिक्त होने की स्थिति में बिना सेटबेक छोड़े निर्माण कार्य किया है, जिससे भविष्य में भूखण्ड संख्या-33 पर निर्माण होने पर उनके तरफ के हवा रोशनी बाधित होगी। अपीलार्थी द्वारा विचलन के नियमन हेतु स्वीकारोक्ति दी परन्तु माननीय उच्च

न्यायालय जोधपुर के सिविल रिट संख्या 1554/2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 अनुसार अपीलार्थी का निर्माण नियमन योग्य नहीं है। न्यास की स्वीकृति के विपरित किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में आता है। आलौच्य निर्णय तहसीलदार द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के प्रस्ताव संख्या 5491-5534 दिनांक 09.08.1994 द्वारा प्राधिकृत अधिकारी नगर सुधार अधिनियम-1959 की धारा 91-ए में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित किया जो पूर्णतया विधि सम्मत है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावे।

**हमने उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया तथा पत्रावलियों पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से एवं सावधानीपूर्वक अध्ययन किया।**

अपीलार्थी द्वारा दौराने बहस कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा भवन विनियम 2013 के प्रावधान, जिसके अनुसार 100 वर्गमीटर से 162 वर्गमीटर आकर के भूखण्ड में न्यूनतम 03 मीटर सामने एवं 02 मीटर पीछे सेटबेक छोडना होता, का पालन किया है। अगर इसमें भी कोई आंशिक विचलन है तो अपीलार्थी नियमानुसार जो भी शास्ति बनती है, उसे जमा कराने हेतु तैयार है। अपीलार्थी द्वारा एकीकृत भवन विनियम, 2017 की प्रति प्रस्तुत कर कथन किया गया कि 90 व.मी. से ज्यादा परन्तु 162 व.मी. आकार के भूखण्ड में पीछे की ओर न्यूनतम 1.5 मीटर का सेटबेक छोडने प्रावधान है, ऐसी स्थिति में भी अपीलार्थी द्वारा किया गया निर्माण नियमानुसार है। जबकि वकील रेस्पोंडेंट द्वारा कथन किया गया कि अपीलार्थी द्वारा किया गया निर्माण न्यास की स्वीकृति के विपरित किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में आता है एवं माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर के सिविल रिट संख्या 1554/2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 अनुसार अपीलार्थी का निर्माण नियमन योग्य नहीं है। उपरोक्त पृथक-पृथक कथनों एवं भवन विनियम, 2013 व एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानों से प्रकरण के तथ्यों में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्णतया विचार किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय एवं पत्रावली से यह प्रतीत होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय से पूर्व सभी तथ्यों पर पूर्ण विचार नहीं किया एवं विधिक प्रावधानों के सम्बन्ध में जांच नहीं की गई। ऐसी स्थिति में हम अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन कर, प्रचलित नियमों का परिक्षण कर, पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझते है।

अतः अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का निर्णय दिनांक 11.04.2018 निरस्त किया जाता है। प्रकरण तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में पक्षकारों को उचित एवं पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर, प्रचलित नियमों का

परिक्षण कर, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं तथ्यों की जांच करा नियमानुसार नये सिरे से निर्णय पारित करें।

निर्णय दिनांक 10.06.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)  
संभागीय आयुक्त, उदयपुर

