

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या – 01 / 2019—यूआईटी अपील (RCMS/2019/00026)
पंजीयन दिनांक – 13.05.2019
निर्णय दिनांक – 28.05.2019

1. मैसर्स आदिनाथ कन्स्ट्रक्शन (भागीदारी फर्म) जरिये पार्टनर श्री गोवर्धनलाल पिता गंगाराम टांक एव राकेश दलावत पिता कन्हैयालाल दलावत, नरेश बुला पिता कैलाशचन्द्र बुला, 1, विनायक बिल्डकोम, आयड़, उदयपुर।

– अपीलान्त

बनाम

1. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
2. तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर

–रेस्पोडेन्टस्

उपस्थिति:—

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा – वकील अपीलान्त
2. श्री एन.एस.चुण्डावत – वकील रेस्पोडेन्ट

प्रकरण संख्या 72 / 2018 पटवारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर बनाम मैसर्स आदिनाथ कन्स्ट्रक्शन में न्यायालय तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 17.05.2018 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा 91—ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959

सत्यमेव निर्णय

दिनांक 28.05.2019

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 72 / 2018 पटवारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर बनाम मैसर्स आदिनाथ कन्स्ट्रक्शन में पारित निर्णय दिनांक 17.05.2018 के विरुद्ध प्रस्तुत की है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार हैं—

- विनायक रेजीडेन्सी कॉम्प्लेक्स के निवासियों द्वारा दिनांक 27.03.2018 को सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर परिवाद प्रस्तुत किया कि मैसर्स विनायक बिल्डकॉम द्वारा निर्मित जी+7 फ्लोर अपार्टमेंट नाम विनायक रेजीडेन्सी जिसमें 94 फ्लेटस् बनाये गए हैं, उक्त अपार्टमेंट के 94 फ्लेटस् में से लगभग 70 फ्लेटस् विक्रय किये

जा चुके है। उक्त अपार्टमेंट में स्थापित 3 लिफ्ट जो सब स्टैंडर्ड क्वालिटी के होने से आये दिन खराब होती रहती है। उनमें आये दिन लोग फस जाते, लिफ्ट बंद हो जाती है, लिफ्ट गिर जाती है, इत्यादि समस्याएं अनेक बार आ चुकी है। उक्त अपार्टमेंट में पांचवीं एवं छठी तल अनाधिकृत है एवं उनको बेचा गया है। उक्त सम्बन्ध में उचित कार्यवाही कराने हेतु प्रार्थियों द्वारा न्यास को निवेदन किया गया। प्रार्थियों द्वारा यह भी प्रस्तुत किया कि उक्त अपार्टमेंट में बेसमेंट में पार्किंग निर्माण किया गया है एवं उसको फ्लेट के साथ बेचा गया है, जबकि बेसमेंट में ग्राउण्ड वाटर सदैव भरा रहता है जो कि भविष्य में किसी बड़ी हानि का रूप ले सकता है। बेसमेंट पार्किंग में अनाधिकृत कमरों का निर्माण करा कर बेचा गया है, जो उचित नहीं है।

- सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त शिकायत पर भवन निरीक्षक से जांच कराई गई। भवन निरीक्षक द्वारा उक्त अपार्टमेंट का निरीक्षण पंचनामा दिनांक 12.04.2018 को पेश कर प्रस्तुत किया कि राजस्व ग्राम आयड के खसरा नम्बर 787 के अनुमोदित प्लान अनुसार भुखण्ड संख्या 01 पर निर्मित विनायक रेजीडेन्सी काम्प्लेक्स का मौका देखा गया जिसका क्षेत्रफल 37766.28 वर्गफीट है। उक्त निर्माण कार्य हेतु नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आवासीय फ्लेटस् हेतु बेसमेंट (पार्किंग) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + चार तल की स्वीकृति जारी की गई। वर्तमान में मौके पर बेसमेंट (पार्किंग + कमरे) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + छः तल का निर्माण कर लिया गया है। इस प्रकार फर्म द्वारा स्वीकृति के विपरित जाकर बेसमेंट में कमरों का निर्माण, स्टील्ट में स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक दुकानों का निर्माण एवं दो अतिरिक्त पंचम एवं छठे तल का निर्माण किया गया है। इसकी अतिरिक्त बेसमेंट में पानी निकासी की व्यवस्था नहीं है एवं बेसमेंट में पानी का रिसाव हो रहा है, जिससे भवन के स्ट्रक्चर खराब एवं क्षतिग्रस्त होने की पूर्ण संभावना है। उक्त निर्माण कार्य स्वीकृति के विपरित एवं अतिरिक्त दो तल का निर्माण किया गया उक्त निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के सिविल रिट संख्या-1554/2004 में गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 का उल्लंघन है।
- उक्त पंचनामे के आधार पर मैसर्स आदिनाथ कन्स्ट्रक्शन के विरुद्ध नगर विकास प्रन्यास द्वारा नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 91-ए के तहत प्रकरण संख्या-72/2018 पटवारी नगर विकास प्रन्यास उदयपुर बनाम मैसर्स आदिनाथ कन्स्ट्रक्शन दर्ज किया गया। जिसमें न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निम्न निर्णय दिनांक 17.05.2018 के विरुद्ध निम्न हस्ताक्षरकर्ता के समक्ष उक्त अपील प्रस्तुत हुई:-

“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 राजस्व ग्राम आयड़ के खसरा नम्बर 787 के अनुमोदित प्लान के भुखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 37766.25 वर्गफीट पर निर्मित विनायक रेजीडेन्सी काम्प्लेक्स पर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आवासीय फ्लेट्स हेतु बेसमेंट (पार्किंग) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + चार तल की जारी स्वीकृति के विपरित जाकर मौके पर वर्तमान में (पार्किंग + कमरे) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + छः तल का निर्माण कर लिया गया है। इस प्रकार अप्रार्थी द्वारा स्वीकृति के विपरित जाकर न्यास की निर्माण स्वीकृति के विरुद्ध खुला उल्लंघन (Blatant Violation) करके 40 फीट की सड़क जिस पर जी+4 से ज्यादा तल (जिसे राज्य सरकार तक अनुज्ञेय नहीं कर सकती) बनाते हुए दो अतिरिक्त तल एवं बेसमेंट बना लिया है। साथ ही बेसमेंट में कमरों का निर्माण, स्टील्ट पार्किंग में स्वीकृति के विपरीत अधिक क्षेत्रफल में अधिक दुकानों का निर्माण किया गया है। अप्रार्थी उक्त स्वीकृति के विपरीत किये गये समस्त अवैध निर्माण को 07 दिवस के अवधि में अपने स्तर पर स्वतः हटा कर रिपोर्ट प्रस्तुत करें। अन्यथा बाद मयाद गुजरने के कभी भी इसे कभी भी हटाया जावेगा”

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोजेन्ट को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील पक्षकारान उपस्थित जिनकी बहस दिनांक 22.05.2019 को सुनी गई।

अपीलार्थी ने अपील व मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि राजस्व ग्राम आयड़ के खसरा नम्बर 787 के भुखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 37766.25 वर्गफीट पर आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ भवन निर्माण आवेदन भवन निर्माण समिति की बैठक दिनांक 23.04.2010 से विनायक रेजीडेन्सी काम्प्लेक्स पर बेसमेंट (पार्किंग) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + चार तल की जारी स्वीकृति का निर्णय लिया गया और दिनांक 20.07.2010 को स्वीकृति जारी की गई। उक्त निर्माण दो चरणों में किया गया प्रथम चरण के निर्माण उपरान्त द्वितीय चरण में निर्माण स्वीकृति दिनांक 20.12.2012 को जारी की गई और उसके अनुसार निर्माण किया गया। प्रथम चरण में सेटबैक में किये गये अतिरिक्त निर्माण की रू 450000 की शास्ति नगर विकास प्रन्यास द्वारा आरोपित की गई और द्वितीय चरण की स्वीकृति प्रदान की गई और द्वितीय चरण का निर्माण वर्ष 2014 में पूर्ण हुआ। उक्त भुखण्ड पर जो बहुमंजिला ईमारत का निर्माण कार्य अपीलान्ट द्वारा कराया गया और उक्त निर्माण के उपरान्त ईमारत में लोगों द्वारा फ्लेट्स क्रय किये गये और उसमें निवासरत है। जो दुकानें स्टील्ट में बनाई गई थी उन दुकानों का भी उपयोग-उपभोग अपीलान्ट एवं अपीलान्ट के जिन-जिन व्यक्तियों को विक्रय किया, उनके द्वारा किया जा रहा है। न्यास में दिनांक 27.03.2018 को शिकायत प्रस्तुत की गई जिस पर न्यास द्वारा नोटिस जारी किया गया, जिसका जवाब अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत किया गया तत्पश्चात प्रकरण में किसी प्रकार की कोई गवाह एवं सबूतों के बिना न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा दिनांक 17.05.2018 को निर्णय पारित कर दिया और उसके क्रम में बिना किसी जांच के दिनांक 26.03.2019 को बिना पूर्व सूचना के स्टील्ट (पार्किंग) में जो दुकाने बनी हुई है, उनमें दुकान नम्बर-1, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 16, 17 को सीज कर दी गई जो विधि विरुद्ध है।

धारा-91ए की कार्यवाही केवल मात्र ट्रस्ट के द्वारा ही की जा सकती है, न किसी तहसीलदार या अन्य किसी अधिकारी के द्वारा। जबकि इस प्रकरण में न्यायालय तहसीलदार द्वारा

यह कार्यवाही संस्थित की गई, वह प्रारम्भिक तौर से ही अवैध एवं शुन्य है क्योंकि जब धारा-91 की कार्यवाही ट्रस्ट द्वारा ही निष्पादित की जावेगी और ट्रस्ट को यह अधिकार नहीं है कि वह अपने अधिकार किसी को हस्तान्तरित करें और ऐसी स्थिति में ट्रस्ट जब धारा-91 की अधीन अपनी शक्तियों का प्रत्यायोजन का अधिकार ही नहीं रखते है तो तथाकथित दिनांक 17.05.2018 को पारित निर्णय जो कि कानूनन अवैध है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णय मोहनलाल बनाम नगर सुधार न्यास, जोधपुर के निर्णय में स्पष्ट तौर से मत अभिव्यक्त किया है कि ट्रस्ट को अपने अधिकार प्रत्यायोजित करने का अधिकार नहीं है। जब ऐसे न्यायालय का गठन ही नहीं किया जा सकता है तो कैसे कर न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर इस पद नाम से एक न्यायिक प्रक्रिया का संचालन कर सकता है।

न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से धारा-91ए के तहत प्राप्त नोटिस का अपीलान्त द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि ऐसा कोई विचलन नही है फिर भी यदि किसी प्रकार का विचलन है तो उसे नियमित कर दिया जावे। लेकिन तहसीलदार द्वारा नियमन सम्बन्धी कोई कार्यवाही नहीं की गई। दिनांक 09.05.2018 का उप नगर नियोजक, उदयपुर ने केवल मात्र यह कहकर कि अतिरिक्त 02 तल का नियमन किया जाना सम्भव नहीं है जबकि उप नगर नियोजक को इस तरह के पत्र प्रेषित करने से पूर्व विस्तृत जांच रिपोर्ट और राजस्थान नगर सुधार अधिनियम के किस प्रावधान के तहत या किन-किन कारणों से इसका नियमन नहीं किया जा सकता है, इसका कोई उल्लेख नहीं करना अपने आप में इस बात को प्रमाणित करता है। नियमन प्रार्थना पत्र का निस्तारण नियमों में दिये प्रावधानों के अनुरूप पारित किया जाना चाहिए था जो नहीं किया।

उक्त भवन का निर्माण 2014 में पूर्ण कर दिया गया परन्तु कार्यवाही 2018 में आरम्भ की गई, जो नोटिस प्रेषित किया गया, उसमें ऐसे कोई स्पेसिफिक आधारों का अंकन नहीं किया गया सिर्फ दुकानों का अधिक क्षेत्रफल एवं पार्किंग में कमरों का बना होना अंकन किया गया परन्तु दुकानों के कितना अधिक क्षेत्रफल है, इसका अंकन नहीं है। ऐसी स्थिति में पंचनामा भी पूर्णरूप से सही नहीं है।

एकीकृत भवन विनियम-2017 के बिन्दु संख्या-8.2 में भूखण्ड निर्माण के मापदण्ड का उल्लेख कर रखा है। अपीलान्त के भूखण्ड के सम्बन्ध में तथा मौके पर सड़क चौड़ाई अनुसार 100 फीट अधिकतम ऊंचाई तक बिल्डिंग का निर्माण किया जा सकता है, परन्तु मौके पर 70 फीट ऊंचाई का भवन निर्माण किया गया है, जब कि 30 फीट निर्माण ओर किया जा सकता है। उक्त निर्माण पूर्ण रूप से नियमन योग्य है। प्रथम चरण निर्माण के सेटबैक में किये गये अतिरिक्त निर्माण के सम्बन्ध में अपीलार्थी पर शास्ति 450000/- आरोपित की गई जिसे दिनांक 03.12.2012 को जमा कराया और नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त अतिरिक्त निर्माण का नियमन दिनांक 22.05.2012 की भवन मानचित्र समिति की बैठक में किया जो कैसे कर तत्पश्चात् किसी प्रकार का विचलन यदि अपीलान्त द्वारा किया गया था तो उसे एकीकृत भवन विनियम, 2017 के अनुक्रम में नियमन करना चाहिए था, जो नहीं किया गया।

उक्त प्रकरण में निर्णय दिनांक 17.05.2018 के बाद जो दुकानें सीज की गई उनको सीज करने से पूर्ण अपीलान्त को कोई नोटिस नहीं दिया गया और दिनांक 26.03.2019 को दुकानें सीज करने की कार्यवाही की गई, वह कानूनन अपास्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय के आलौच्य

निर्णय दिनांक 17.05.2018 के अनुक्रम में दिनांक 14.06.2018 को पत्रांक 6124 अपीलान्त द्वारा सचिव नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में प्रस्तुत किया गया जिसमें यह स्पष्ट निवेदन किया गया कि माननीय मंत्री महोदय के निर्देशानुसार पत्रावली स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर को भिजवाया जाना प्रस्तावित है और स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर को पत्रावली प्रेषित करने हेतु आदेश प्रदान करने हेतु निवेदन किया गया। ऐसी स्थिति में नगर विकास प्रन्यास को सम्पूर्ण पत्रावली राज्य सरकार को प्रेषित करनी थी। दिनांक 14.06.2018 को आवदेन उपरान्त अपीलार्थी यह समझता रहा की नगर विकास प्रन्यास द्वारा पत्रावली जयपुर प्रेषित कर दी गई होगी और नियमन की कार्यवाही की गई होगी। परन्तु दिनांक 26.03.2019 को नगर विकास प्रन्यास के अधिकारी/कार्मिक मौके पर दुकाने सीज करने आये तब उनको नियमन की कार्यवाही नहीं होने के बारे में पता चला, ऐसी स्थिति में प्रश्नगत अपील पेश करने में देरी हुई जिसे क्षमा करना न्यायहित में आवश्यक है।

अपीलान्त ने नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में अतिरिक्त विचलन को नियमन के सम्बन्ध में आवेदन क्रमांक 1386 दिनांक 22.04.2019 को पेश कर रखा है जिस पर अभी भी कोई आदेश प्रन्यास द्वारा नहीं दिया है इसलिए भी जब तक नियमन बाबत कोई आदेश पारित नहीं कर दिया जाता है, तब तक आंशिक विचलन बाबत कोई तोड़फोड़ एवं सीज की कार्यवाही नहीं करे और नियमानुसार जो नियमन राशि बनती है, उसका निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 17.05.2018 को अपास्त फरमाया जावे। अपने कथन के सम्बन्ध में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा न्यायिक दृष्टांत एआईआर 1978 राजस्थान 201 पेश किया।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 17.05.2018 में वर्णित कारणों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि उक्त अपार्टमेंट में निवासरत लोगों द्वारा एक शिकायत नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में दो मंजिल अवैध निर्माण एवं किये गये निर्माण कार्य, बेसमेंट में पानी के भराव और उससे होने वाले संभावित दुर्घटनाओं की ओर ध्यान आकृष्ट कर न्यास को आवश्यक कार्यवाही हेतु लिखा गया। उक्त परिवाद पर भवन निरीक्षक से मौका रिपोर्ट/पंचनामा प्राप्त किया गया जिसके अनुसार राजस्व ग्राम आयड के खसरा नम्बर 787 के अनुमोदित प्लान अनुसार भुखण्ड संख्या 01 पर निर्मित विनायक रेजीडेन्सी काम्प्लेक्स का मौका देखा गया जिसका क्षेत्रफल 37766.28 वर्गफीट है। उक्त निर्माण कार्य हेतु नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आवासीय प्लेटस् हेतु बेसमेंट (पार्किंग) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + चार तल की स्वीकृति जारी की गई। वर्तमान में मौके पर बेसमेंट (पार्किंग + कमरे) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + छः तल का निर्माण कर लिया गया है। इस प्रकार फर्म द्वारा स्वीकृति के विपरित जाकर बेसमेंट में कमरों का निर्माण, स्टील्ट में स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक दुकानों का निर्माण एवं दो अतिरिक्त पंचम एवं छठे तल का निर्माण किया गया है। इसकी अतिरिक्त बेसमेंट में पानी निकासी की व्यवस्था नहीं है एवं बेसमेंट में पानी का रिसाव हो रहा है, जिससे भवन के स्ट्रेक्चर खराब एवं क्षतिग्रस्त होने की पूर्ण संभावना है। उक्त निर्माण कार्य स्वीकृति के विपरित एवं अतिरिक्त दो तल का निर्माण किया गया उक्त निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के सिविल रिट संख्या-1554/2004 में गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 का उल्लंघन है। उक्त पंचनामें आधार पर नोटिस जारी अपीलार्थी से जवाब प्राप्त किया गया जिसमें उसने विलचन के नियमन हेतु अनुरोध किया जिस पर उप नगर नियोजक से इस पर रिपोर्ट प्राप्त की गई जिन्होंने पत्र दिनांक 09.05.2018 से नियमन

नहीं किये जाने का कारणों को उल्लेख करते हुए अतिरिक्त दो तल-5^{वीं} एवं छठी मंजिल का नियमन संभव नहीं होना बताया गया है। प्रकरण में तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा स्वयं भवन निरीक्षक से मौके का निरीक्षण किया गया और पाया गया कि जो स्वीकृत जारी की गई उसमें 21 कमरों एवं स्टील्ट पार्किंग में स्वीकृति से ज्यादा दुकानों का निर्माण किया गया है। इसके अतिरिक्त दो तल-5^{वीं} एवं छठी मंजिल का निर्माण किया गया जिसमें 24 फ्लेट्स बने हैं। अपीलार्थी द्वारा उक्त स्थल पर अपने द्वारा किये गये अवैध निर्माण को नियमन के प्रार्थना पत्र के आड़ में छिपाना चाहता है जो एक आफ्टर थॉट की श्रेणी में आती है। अपीलार्थी द्वारा किया गया निर्माण पूर्णतया निर्माण के विपरित है। उक्त निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के सिविल रिट संख्या-1554/2004 में गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 का उल्लंघन है। साथ ही अपीलार्थी द्वारा उक्त बिल्डिंग में लिफ्ट, बेसमेंट में पानी आदि की व्यवस्था भी सुनिश्चित नहीं कर रखी है, जो जारी स्वीकृति के विरुद्ध है और इससे बिल्डिंग स्ट्रक्चर को भी खतरा उत्पन्न होकर भविष्य में जन हानि होने की पूर्ण संभावना है। ऐसे अपीलार्थी द्वारा न्यास स्वीकृति के विपरित जाकर अवैध निर्माण किया जाना स्पष्ट पाया गया है।

अधिवक्ता प्रत्यर्थागण ने यह भी कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत नियमन के आवेदन पत्र को पत्र दिनांक 09.05.2018 को निरस्त किया गया। यदि अपीलार्थी को उक्त नियमन निरस्त के आदेश के विरुद्ध को दाद चाहते हैं तो उसे इस सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय में इमदाद हेतु कार्यवाही करनी थी जो नहीं की गई। यद्यपि उक्त अवैध निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के सिविल रिट संख्या-1554/2004 में गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 के अनुसार नियमन योग्य नहीं 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 अपीलान्त निरस्त कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावे।

हमने उभय पक्ष के उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का गहनता से अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज से यह ज्ञात होता है कि न्यास द्वारा अपार्टमेंट में निवासरत लोगों द्वारा की गई शिकायत, जो कि दो मंजिल अवैध निर्माण एवं किये गये निर्माण कार्य, बेसमेंट में पानी के भराव और उससे होने वाले संभावित दुर्घटनाओं से सम्बन्धित है, पर भवन निरीक्षक से मौका निरीक्षण कर रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार उक्त निर्माण कार्य हेतु नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आवासीय फ्लेट्स हेतु बेसमेंट (पार्किंग) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + चार तल की स्वीकृति जारी की गई। वर्तमान में मौके पर बेसमेंट (पार्किंग + कमरे) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + छः तल का निर्माण कर लिया गया है। इस प्रकार फर्म द्वारा स्वीकृति के विपरित जाकर बेसमेंट में कमरों का निर्माण, स्टील्ट में स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक दुकानों का निर्माण एवं दो अतिरिक्त पंचम एवं छठे तल का निर्माण किया गया है। इसकी अतिरिक्त बेसमेंट में पानी निकासी की व्यवस्था नहीं है एवं बेसमेंट में पानी का रिसाव हो रहा है, जिससे भवन के स्ट्रक्चर खराब एवं क्षतिग्रस्त होने की पूर्ण संभावना है। उक्त निर्माण कार्य स्वीकृति के विपरित एवं अतिरिक्त दो तल का निर्माण किया गया उक्त निर्माण

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के सिविल रिट संख्या-1554/2004 में गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 का उल्लंघन है।

प्रकरण में तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा भी मौके की जांच की गई और पाया गया कि भवन निर्माण स्वीकृति अनुरूप निर्माण नहीं होने से मौके पर बेसमेंट में भूखण्ड की पश्चिमी सीमा में 11.8 बाई 8 वर्ग फीट के 28 कमरें तथा 14 बाई 6.8 वर्गफीट का 1 कमरा, कुल 29 कमरे बने हुए पाये गए तथा स्टिल्ट पार्किंग में पश्चिमी सीमा में 10.8 बाई 26.5 वर्गफीट की 20 दुकानें एवं 9.9 बाई 26.5 वर्गफीट की 1 दुकान कुल 21 दुकानें निर्मित पाई गई जिसमें व्यवसायिक गतिविधियां संचालित पाई गई। भवन के पांचवे तल पर उत्तरी तरफ 8 फ्लेट तथा दक्षिणी तरफ 7 फ्लेट एवं 1 कमरा एवं छठे तल पर दक्षिण तरफ 4 फ्लेट एवं उत्तरी तरफ 5 फ्लेट निर्मित पाये गये। इस तरह भवन के पांचवे एवं छठे तल पर अवैध फ्लेट्स, बेसमेंट में कमरे तथा स्टिल्ट पार्किंग में दुकाने बनी हुई पाई गई।

वादग्रस्थ स्थल पर लिफ्ट खराब होने, बेसमेंट में पानी भरने इत्यादि समस्याओं के चलते अपार्टमेंट के निवासियों द्वारा पुलिस थाना सुखेर में प्रथम सूचना रिपोर्ट भी दर्ज कराई गई।

जहा तक 5वीं एवं 6ठी मजिल के नियमन का प्रश्न है, उप नगर नियोजक ने अपने पत्र दिनांक 09.05.2018 में स्पष्टतया अंकन किया है कि अप्रार्थी (अपीलार्थी) को जो स्वीकृति दी गई, 40 फीट सड़क पर तत्कालीन नियमों के अन्तर्गत दी गई है, वर्तमान में एकीकृत भवन विनियम-2017 के बिन्दु संख्या-8.10 तालिका 4 के अनुसार सड़क चौड़ाई 12 मीटर व इससे अधिक तथा 18 मीटर से कम सड़क की चौड़ाई कम होने पर अधिकतम ऊंचाई भूतल + तीन तल (15 मीटर) स्वीकृत किये जाने का प्रावधान है। इस कारण मौके पर निर्मित 5वीं एवं 6ठी मजिल का नियमन संभव नहीं है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा नियमन अस्वीकार करने के सम्बन्ध में कथन सवर्था अनुचित एवं स्वीकार योग्य नहीं है। अपीलार्थी द्वारा नियमन प्रार्थना पत्रों की आड़ में अपने द्वारा किए गए अवैध निर्माण पर छाया डालने की कोशिश की जा रही है, जो विधिक प्रावधानों के विपरित है। साथ ही माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राज्य (सिविल रिट संख्या-1554/2004) में ऐसे निर्माण को नियमन योग्य नहीं माना है, उस रोक लगा रखी है और इस प्रकार के निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही करने के आदेश दिए हैं।

अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम का पेश कर अपील देरी के प्रस्तुत करने के कारणों का उल्लेख किया। अपीलार्थी द्वारा देरी के प्रस्तुत कारण असंतोषजनक एवं अनुचित प्रतीत होते हैं। अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपीलार्थी द्वारा नोटिस के जवाब में अपना पक्ष रखा और उक्त आदेश की तामिल जरिये पत्र दिनांक 17.05.2018 से पार्टनर श्री रोकश दलावत को दिनांक 21.05.2019 पर कराई गई। अतः यह नहीं

कहा जा सकता कि अपीलार्थी को उक्त निर्णय दिनांक 17.05.2018 की जानकारी न हो। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत अपील मयाद के बिन्दु पर भी स्वीकार योग्य नहीं है।

अपीलार्थी द्वारा भवन संरचनात्मक दृष्टि से सुरक्षित रहे, इस सम्बन्ध को नियमानुसार व्यवस्थाएँ नहीं की हैं। उक्त बिल्डिंग में लिफ्ट, बेसमेंट में पानी की निकासी आदि की व्यवस्थाएँ सुनिश्चित नहीं कर रखी हैं जिससे भविष्य में जन धन की हानि होने की पूर्ण संभावना बनी रहेगी।

उपरोक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि विनायक रेजीडेन्सी काम्प्लेक्स पर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आवासीय फ्लैट्स हेतु बेसमेंट (पार्किंग) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + चार तल की जारी स्वीकृति के विपरित जाकर मौके पर वर्तमान में (पार्किंग + कमरे) + स्टील्ट (पार्किंग + दुकानें) + भूतल + छः तल का निर्माण कर लिया गया है। इस प्रकार अपीलार्थी द्वारा स्वीकृति के विपरित जाकर न्यास की निर्माण स्वीकृति के विरुद्ध खुला उल्लंघन करके 40 फीट की सड़क जिस पर जी+4 से ज्यादा तल (जिसे राज्य सरकार तक अनुज्ञेय नहीं कर सकती) बनाते हुए दो अतिरिक्त तल एवं बेसमेंट बना लिया है। साथ ही बेसमेंट में कमरों का निर्माण, स्टील्ट पार्किंग में स्वीकृति के विपरीत अधिक क्षेत्रफल में अधिक दुकानों का निर्माण किया गया है। उप नगर नियोजक के पत्र दिनांक 09.05.2018 अनुसार मौके पर निर्मित 5वीं एवं 6ठी मंजिल का नियमन संभव नहीं है। उक्त निर्माण माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर के सिविल रिट संख्या-1554/2004 में गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 का उल्लंघन है। साथ यह निर्माण प्रचलित भवन निर्माण सम्बन्धी अधिनियमों के भी विपरित किया गया है।

ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा प्रकरण में सम्पूर्ण तथ्यों की पूर्ण विवेचना एवं विश्लेषण करते हुए नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के प्रस्ताव संख्या 5491-5534 दिनांक 09.08.2014 द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, नगर सुधार अधिनियम-1959 की धारा-91ए में प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए विधिसम्मत निर्णय पारित किया जाना प्रतीत होता है, जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नहीं समझते हैं।

अतः अपील अपीलान्त अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का निर्णय दिनांक 17.05.2018 यथावत रखा जाता है। नगर विकास प्रन्यास प्रकरण में उक्त निर्माण के सम्बन्ध में नियमानुसार कार्यवाही आरम्भ करें। भविष्य में इस प्रकार के अवैध निर्माण की पुनरावृत्ति न हो, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा यह सुनिश्चित किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 28.05.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर