

न्यायालय संभागीय आयुक्त, कोटा सभाग, कोटा
(निर्णय बईजलास श्री के० सी० वर्मा आई०ए०एस० संभागीय आयुक्त, कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्या: 55/2016/निग०/राज० न.पा. अधि०
दायरा दिनांक 3.10.2016
किरम निगरानी: धारा 327 राज.न. पा. अधिनियम 1959

उनवान

वीरेन्द्र कुमार गुप्ता आत्मज स्व० रतनलाल जाति अग्रवाल महाजन निवासी 105 बल्लभबाडी गुमानपुरा कोटा—
.....निगराकार

बनाम

नगर निगम कोटा जरिये आयुक्त नगर निगम कोटा चम्बल गार्डन रोड दादाबाडी कोटा
.....गैर निगराकार



स्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता अभिभाषक निगराकार
श्री विश्वजीत शर्मा अभिभाषक गैरनिगराकार

:: निर्णय ::

दिनांक 6.8.2018

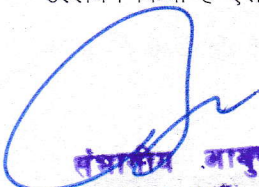
निगराकार ने यह निगरानी न्यायालय उपायुक्त नगर निगम कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा पारित आदेश दिनांक 8.8.2016 एवं 11.8.2016 (संक्षेप मे निगराधीन निर्णय) से अप्रसन्न होकर यह निगरानी धारा 327 राज० न० पा० अधिनियम 2009 के अन्तर्गत इस न्यायालय मे प्रस्तुत की है।xx

- 1 प्रस्तुत निगरानी के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार हैं कि आवासीय भूखण्ड सं० ए-723 (ए) माप 260.13 वर्ग मीटर इन्द्र विहार आवासीय कालोनी रीको लिमि० इन्द्रप्रस्थ औद्योगिक क्षेत्र कोटा द्वारा दिनांक 17.8.2002 को जरिये पंजीकृत लीज डीड कमल जैन व गुलाबचंद जैन को आवंटित किया गया था। उक्त भूखण्ड को रीको कोटा के आदेश क्रमांक भू (16)-3 (14) दिनांक 15.3.04 द्वारा विजयप्रताप सिंह आ० श्रीरामप्रताप सिंह नि० 158 दादाबाडी विस्तार योजना कोटा के पक्ष मे जरिये पंजीकृत लीज डीड ट्रांसफर करने की स्वीकृति प्रदान की गई। उपरोक्त भूखण्ड पर पट्टा ग्रहिता विजयप्रताप सिंह निरन्तर काबिज रहा। इसके पश्चात विजयप्रताप सिंह की प्रार्थना पर उपरोक्त भूखण्ड के लीज होल्ड राईट्स निगराकार वीरेन्द्र कुमार गुप्ता आ० स्व० रतनलाल अग्रवाल महाजन निवासी 105 बल्लभबाडी गुमानपुरा कोटा के पक्ष मे रीको भूमि पटा नियम 1979 के नियमो के तहत 3 प्रतिशत ट्रांसफर प्रिमियम की राशि ली जाकर हस्तान्तरण की स्वीकृति आदेश क्रमांक भू (16)-3 () 1456 दिनांक 8.5.2007 को प्रदान की गई। उपरोक्त स्वीकृति होने के बाद उक्त भूखण्ड की लीज डीड रीको द्वारा निगराकार के पक्ष मे दिनांक 24.7.07 को निष्पादित की गई तब से ही निगराकार भूखण्ड पर बहैसियत पट्टाग्रहिता लेसी निरन्तर काबिज चला आ रहा है। भूखण्ड हस्तान्तरित होने उपरांत भूखण्ड पर एक कमरा लेटबाथ बनाया है एवं सुरक्षा की दृष्टि से बाउण्डरीवाल बना रखी है। लीज डीड एवं कार्यालय आदेश दिनांक 8.5.07 मे वर्णित किसी भी शर्त की निगराकार द्वारा अवहेलना नहीं की है। कार्यालय आदेश क्रमांक 10 एवं

संभागीय आयुक्त
कोटा सभाग, कोटा

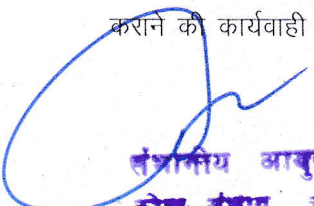
रिवाइज्ड लीज एग्रीमेंट की शर्त 2 (भ) का भी कोई उल्लेख नहीं गया इसके उपरांत भी अधीनस्थ न्यायालय ने हुकम जेर निगरानी भूखण्ड सं0 ए 723 इन्द्रबिहार आवासीय कॉलोनी कोटा के संबंध में जमा समस्त राशि जब्त कर उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने का आदेश प्रदान करने में त्रुटि की है। उक्त आदेश कानून एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत है क्योंकि निगराकार को सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान किये बिना पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। पंजीकृत लीज डीड प्रभावशील होने से नगर निगम को भूखण्ड के आवंटन को निरस्त करने का कोई अधिकार नहीं है केवल दीवानी न्यायालय द्वारा ही पंजीकृत दस्तावेज को निरस्त किया जा सकता। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय का आदेश गैर कानूनी, त्रुटिपूर्ण मनमाना एवं अधिकार विहिन होने से निरस्त होने योग्य है। उपायुक्त निगर निगम कोटा को उक्त प्रकरण मे कार्यवाही करने का कोई अधिकार नहीं है। हुकम जेर निगरानी निगराकार की अनुपस्थिति में पारित किया गया है जिसकी जानकारी सर्वप्रथम दिनांक 17.8.2016 को हुई जब स्पीड पोस्ट से उक्त आदेश प्राप्त हुआ अतः प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 स्वीकार किया जाकर निगरानी स्वीकार की जाकर हुकम जेर निगरानी निरस्त किया जावे तथा निगराकार के पक्ष मे किया गया उपरोक्त भूखण्ड का आवंटन यथावत कायम रखे जाने का आदेश प्रदान करने की इस्तदुआ की गई।xx

- 2 निगरानी दर्ज रजिस्टर की जाकर गैर निगराकार को जरिये सम्मन आहूत किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत प्रकरण मे बहस अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।xx
- 3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने निगरानी में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि निगराधीन आदेश निगराकार की अनुपस्थिति में सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है। पंजीकृत लीज डीड प्रभावशील होने से नगर निगम को भूखण्ड के आवंटन को निरस्त करने का कोई अधिकार नहीं है केवल दीवानी न्यायालय द्वारा ही पंजीकृत दस्तावेज को निरस्त किया जा सकता। इस कारण अधीनस्थ न्यायालय का आदेश गैर कानूनी, त्रुटिपूर्ण मनमाना एवं अधिकार विहिन होने से निरस्त होने योग्य है। उपायुक्त नगर निगम कोटा को उक्त प्रकरण में कार्यवाही करने का कोई अधिकार नहीं है। विद्वान अभिभाषक निगम ने बहस में आगे बताया कि निर्धारित अवधि में भवन निर्माण नहीं करने के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त आदेश पारित किया है इस संबंध में राज0 सरकार नगरीय विकास विभाग का आदेश 30.9.2016 आदेश क्रमांक प8 (ग)()नियम/डीएलबी/17/37611 दिनांक 28.11.2017 एवं 5.1.2018 के शिथिलता प्रदान की है तथा पुनर्ग्रहण शुल्क ली जाकर आवंटन बहाल किया जा सकता है। अतः उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में निगराधीन आदेश निरस्त किया जाकर निगराकार के पक्ष में किया गया उपरोक्त भूखण्ड का आवंटन यथावत कायम रखे जाने का आदेश प्रदान किया जावे। xx
- 4 विद्वान अभिभाषक गैर निगराकार ने कार्यालय आदेश की शर्त सं0 7 अनुसार उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य दिनांक 14.11.2007 तक पूर्ण किया जाना था जो लीज होल्डर/निगराकार द्वारा नहीं किया अतः शर्त सं0 10 अनुसार आदेश क्रमांक 1456-58 दिनांक 8.5.2007 स्वतः ही निरस्त है। विद्वान अभिभाषक गैर निगराकार ने अपनी बहस में बताया कि रिवाइज्ड लीज एग्रीमेंट की शर्त 2 (एन) के अनुसार उक्त लीज एग्रीमेंट दिनांक से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण किया जाना था निगराकार द्वारा कोई निर्माण नहीं कर लीज एग्रीमेंट शर्त उल्लंघन किया है ऐसी स्थिति में उक्त भूखण्ड के संबंध में जमा समस्त राशि जब्त कर भूखण्ड आवंटन निरस्त


 संभाषक आदुक्त
 कोटा-संभाषक कोटा

निगराधीन आदेश से निरस्त किया है जिसमे किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है। निगरानी सारहीन होने से खारिज करने का अनुरोध किया। xx

- 5 हमने निगरानी एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार पर मनन किया। निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी मियाद बाहर है अतः निगरानी का गुणावगुण पर विचार करने से पूर्व मियाद के बिन्दू को निर्णित किया जाना है। प्रश्नगत निगरानी हुक्म जेर निगरानी निगराकार की अनुपस्थिति में पारित करने व आदेश स्पीड पोस्ट से दिनांक 17.8.2016 को प्राप्त होने पर सर्वप्रथम होना वर्णित करते हुये डिले कन्डोन हेतु परिसीमा अधि० की धारा 5 अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है तथा प्रा० पत्र में वर्णित तथ्यों के समर्थन में स्वयं का शपथ पत्र पेश किया है। गैरनिगराकार द्वारा प्रा० पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम व शपथ पत्र में वर्णित तथ्यों का खण्डन नहीं किया ना ही खण्डन में कोई प्रत्युत्तर पेश किया गया लिहाजा निग० द्वारा शपथ पत्र में वर्णित तथ्य अविश्वसनीय होने संबंधी पत्रावली में कोई आधार अभिलेख उपलब्ध नहीं है अतः न्यायहित में निगरानी पेश करने में हुई देरी सद्भाविक होने से क्षम्य की जाकर निगरानी को अवधि मध्य माना जाता है।
- 6 निगरानी का गुणावगुण पर विचार किया गया। अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली के अवलोकन के प्रकट होता है कि अधीनस्थ कार्यालय/न्यायालय ने कार्यालय आदेश की शर्त सं० 7 अनुसार उक्त भूखण्ड पर लीज होल्डर/निगराकार द्वारा निर्माण कार्य दिनांक 14.11.2007 तक पूर्ण नहीं करने से शर्त सं० 10 अनुसार आदेश क्रमांक 1456-58 दिनांक 8.5.2007 स्वतः ही निरस्त हो जाना एवं रिवाईज्ड लीज एग्रीमेंट की शर्त 2 (एन) के अनुसार उक्त लीज एग्रीमेंट दिनांक से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण नहीं कर लीज एग्रीमेंट शर्तों का उल्लंघन करने से उक्त भूखण्ड के संबन्ध में जमा समस्त राशि जब्त कर भूखण्ड आवंटन निरस्त निगराधीन आदेश पारित किया है। प्रश्नगत निगरानी के निगराकार का मुख्य तर्क है कि उक्त आदेश निगराकार की अनुपस्थिति में समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है तथा पंजीकृत लीज डीड प्रभावशील होने से नगर निगम को भूखण्ड के आवंटन को निरस्त करने का कोई अधिकार नहीं है केवल दीवानी न्यायालय द्वारा ही पंजीकृत दस्तावेज को निरस्त किया जा सकता। दूसरा तर्क है कि निर्धारित अवधि में भवन निर्माण नहीं करने के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त आदेश पारित किया है इस संबंध में राज० सरकार नगरीय विकास विभाग का आदेश 30.9.2016 आदेश क्रमांक प8(ग)० नियम/डीएलबी/17/37611 दिनांक 28.11.2017 एवं 5.1.2018 के शिथिलता प्रदान की है तथा पुर्नग्रहण शुल्क ली जाकर आवंटन बहाल किया जा सकता है। इस संबंध में निग० द्वारा प्रा० पत्र आर्डर 41 रूल 27 एवं धारा 151 सीपीसी के साथ राज० सरकार नगरीय विकास विभाग के उक्त वर्णित परिपत्र/आदेश की छाया प्रति पेश की गई जो प्रकरण के निर्णय में सहायक होने से न्यायहित में रिकार्ड पर लिया गया। अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख के अवलोकन से प्रकट है कि जेर अपील निगराधीन आदेश अपीलार्थी की अनुपस्थिति में समुचित सुनवाई का अवसर दिये बिना पारित किया जो नेचुरल जस्टिस के विपरीत है। निगराकार का यह तर्क भी विधि सम्मत है कि पंजीकृत लीज डीड के प्रभावशील रहते भूखण्ड को निरस्त करने का अधिकार नहीं है पंजीकृत लीज डीड को केवल सिविल न्यायालय द्वारा ही निरस्त किया जा सकता है। लीज होल्डर द्वारा लीज एग्रीमेंट शर्तों का उल्लंघन किये जाने पर पंजीकृत लीज डीड को निरस्त करने की कार्यवाही की जा सकती है जो अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय द्वारा किये बिना ही आवासीय भूखण्ड


 संभाषित आवृत्त
 कोष-संभाग, कोष

सं० ए-723 (ए) माप 260.13 वर्ग मीटर इन्द्र विहार आवासीय कॉलोनी के संबंध में जमा समस्त राशि जब्त कर भूखण्ड आवंटन निगराधीन आदेश से निरस्त कर विधिक त्रुटि किया जाना प्रकट होता है। सहज न्याय की दृष्टि से प्रकरण में यह तथ्य भी विवेचनीय है कि राज० सरकार नगरीय विकास विभाग का आदेश 30.9.2016 आदेश क्रमांक प8(ग)0 नियम/डीएलबी/17/37611 दिनांक 28.11.2017 एवं 5.1.2018 के शिथिलता प्रदान की है तथा पुर्नग्रहण शुल्क ली जाकर आवंटन बहाल किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय को राज० सरकार नगरीय विकास विभाग द्वारा समय-2 पर जारी आदेश/परिपत्र अनुसार कार्यवाही किया जाना चाहिये था जिसका प्रश्नगत प्रकरण में अभाव रहा है। अतः उक्त विवेचन अनुसार अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय के निगराधीन आदेश दिनांक 8.8.2016 एवं 11.8.2016 को न्यायोचित नहीं ठहराया जा सकता। लिहाजा अपील निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर न्यायालय उपायुक्त नगर निगम कोटा द्वारा पारित आदेश दिनांक 8.8.2016 दिनांक 11.8.2016 अपास्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस आशय के साथ प्रतिप्रेषित (रिमांड) किया जाता है कि, अधीनस्थ न्यायालय प्रकरण में निगराकार को विधिवत सुनवाई व पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर उक्त विवेचित तथ्यों के आलोक में पुनः नये सिरे से विधिसम्मत आदेश पारित करे। xx

- 7 निर्णय आज दिनांक 6.8.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय की मुद्रा अंकित कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(के० सी० वर्मा)
 संभागीय आयुक्त
 संभागीय कोटा आयुक्त
 कोटा संभाग, कोटा