न्यायालय संभागीय आयुक्त, कोटा सभांग, कोटा

(निर्णय बईजलास श्री के0 सी0 वर्मा आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 16/2017/निग0/राज0 न.पा. अधि0
दायरा दिनांक 3.10.2016
किस्म निगरानीः धारा 312 राज.न. पा. अधिनियम 2009

उनवान

1. सुरेन्द्र कुमार पुत्र राधाबल्लभ जाति महाजन
2. दुर्गाशंकर पुत्र राधाबल्लभ जाति महाजन
3. श्याम कुमार पुत्र रामकरण जाति महाजन
4. सुनील कुमार पुत्र राधेश्याम जाति महाजन
   निवासीगण/कार्यालय बी–48 सेठ भामाशाह कृषि उपज मण्डी, कोटा –राज0।

....निगराकार

बनाम

1. नगर निगम कोटा जरिये आयुक्त नगर निगम कोटा।
2. प्राधिकृत अधिकारी, नगर निगम कोटा।

....प्रत्यर्थी

उपस्थित : श्री वीरेन्द्र कुमार राठोर अभिभाषक निगराकार
श्री हेमेन्द्रसिंह आसावत अभिभाषक गैरनिगराकार

:: निर्णय ::

दिनांक 22.10.2018

निगरानीकार ने यह निगरानी न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी नगर निगम, कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा पारित आदेश क्रमांकः ननिको/अति0/2016/दिनांक 16.12.2016 अभिगृहित (SEIZE) नोटिस अन्तर्गत राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 194 (7) (f) (संक्षेप मे निगराधीन आदेश) से अप्रसन्न होकर यह निगरानी धारा 312 राज0 न0 पा0 अधिनियम 2009 के अन्तर्गत इस न्यायालय मे प्रस्तुत की हैं।xx

1 प्रस्तुत निगरानी के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रत्यर्थी नगर निगम कोटा ने आदेश क्रमांकः ननिको/अति0/2016/दिनांक 16.12.2016 से अभिगृहित (SEIZE) नोटिस को सार्वजनिक कर आवास संख्या 1–क–24 विज्ञाननगर कोटा मे निर्मित भवन को अभिगृहित (SEIZE) किया जाकर नगर निगम कोटा के कब्जे मे लिया गया। अभिगृहित कार्यवाही कर नगर निगम कोटा द्वारा अपना ताला लगाकर अग्रिम आदेश तक सीज किया गया। उक्त आदेश मे यह भी वर्णित किया गया कि कोई भी व्यक्ति सीज किये गये भवन मे कोई भी गतिविधि न करे ना ही सील एवं ताले से छेडछाड करे। यदि किसी व्यक्ति द्वारा सीज किये गये भवन मे कोई गतिविधि की गई अथवा सील किये गये ताले से छेडछाड की गई तो उसके विरूद्ध एफ.आई.आर सम्बन्धित थाने मे दर्ज करा दी जायेगी। प्रत्यर्थी द्वारा पारित उक्त आदेश से व्यथित होकर निगराकार द्वारा निगरानी इस आशय की प्रस्तुत की गई कि आलोच्य निर्णय व आदेश विधिक संचिका मे सिद्धि प्राप्त तथ्यो एवं स्थापित कानून के सर्वथा विपरीत है क्योकि गैरनिगराकार द्वारा पूर्व मे धारा 194 (10) राज0 न0 पा0 अधिनियम के तहत नोटिस प्रेषित किया गया जिसका जवाब निगराकार द्वारा प्रस्तुत करने के पश्चात कोई तारीख पेशी नियत

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

नही की गई, न ही सुनवाई की गयी और लगभग छः माह पश्चात एकपक्षीय रूप से गैरनिगराकार द्वारा आक्षेपित आदेश पारित कर दिया जो विधिक प्रावधानों एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत होने से निरस्तनीय है। निगराकार द्वारा कोई अवैध निर्माण नही किया बल्कि गेरनिगराकार के यहां भवन निर्माण स्वीकृति हेतु वैध रूप से आवेदन प्रस्तुत किया था लेकिन गैर निगराकार के द्वारा 60 दिवस की अवधि मे आज्ञापक प्रावधानो के तहत स्वीकृति जारी नही की गई न ही अस्वीकृति जारी की गई ऐसी स्थिति मे निगराकार ने डीम्ड टू बि परमिशन के आधार पर उक्त निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जो किसी प्रकार से अवैध निर्माण की परिधि मे नही आता है। उक्त तथ्यो पर गैरनिगराकार ने गौर नही किया ना ही स्पष्ट रिपोर्ट पेश की कि अवैध निर्माण क्या है केवल सरसरी तौर पर अवैध निर्माण बताते हुये प्रोपर्टी सीज करने का आदेश पारित करने मे त्रुटि की है। उक्त सम्पत्ति के बारे मे न्यायालय अति0 सिविल न्यायाधीश क्रम–1 दक्षिण कोटा मे वाद संख्या 96/2016 बउनवान आनन्दराज बनाम सुरेन्द्र कुमार व अन्य लम्बित है उक्त प्रकरण मे नगर निगम भी पक्षकार है जिसमे किसी प्रकार का स्थगन नही है मामला सबजुडिस होते हुये भी गैरनिगराकार के द्वारा जो धारा 194 (7) के तहत जो कार्यवाही की गयी वह विधि विरूद्ध है तथा वाद के लम्बित रहते नगर निगम को एक पक्षीय रूप से किसी प्रकार की कार्यवाही किये जाने का अधिकार नही था। अवैध निर्माण के संबध मे कम्पाउण्डिंग रूल्स बने हुये है निगराकार उक्त रूल्स के अनुसार लाभ प्राप्त करने के अधिकारी है क्योकि डीम्ड टू बि परमिशन के आधार पर निर्माण कार्य किया गया है जिसका लाभ गैरनिगराकार को नही देकर नगर निगम ने किसी दबाव मे आकर एक पक्षीय रूप से उक्त आदेश पारित किया है। इस तथ्य की ओर भी कोई ध्यान नही दिया कि आवासीय कॉलोनी मे बने हुये अवैध निर्माण व उसके आंशिक व्यवसायिक उपयोग करने आदि तथ्यो के आधार राज्य सरकार द्वारा समय 2 पर अधिसूचना जारी कर रखी है ऐसी परिस्थिति मे निगराकार को उक्त कम्पाउण्डिंग रूल्स के अनुसार एवं अधिसूचनाओ के अनुसार लाभ प्राप्त करने का अधिकार होते हुये भी उक्त आदेश पारित कर कानूनी त्रुटि की है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर गैरनिगराकार द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 16.12.2016 अपास्त करने की इस्तदुआ की गई।xx

2 निगरानी दर्ज रजिस्टर की जाकर गेरनिगराकार को जरिये सम्मन आहूत किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।xx

3 विद्वान अभिभाषक निगराकार ने निगरानी में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि निगराधीन आदेश निगराकार की अनुपस्थिति में सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये एक पक्षीय रूप से किसी दबाव मे आकर पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत होने से निरस्तनीय है। उक्त सम्पत्ति के मामले मे न्यायालय अति0 सिविल न्यायाधीश क्रम–1 दक्षिण कोटा मे वाद सं0 96/16 आनन्दराज बनाम सुरेन्द्र कुमार व अन्य लम्बित है जिसमे किसी प्रकार का स्थगन आदेश नही है नगर नगर भी उक्त प्रकरण मे पक्षकार है अतः मामला न्यायालय मे सबजुडिस है तथा माननीय न्यायालय द्वारा उक्त प्रकरण मे निर्णय किया जाना है ऐसी स्थिति मे मामला न्यायालय मे सबजुशिस रहते नगर निगम को सम्पत्ति सीज करने का आदेश पारित करने का कोई अधिकार नही था। निगराकार द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति हेतु वैध रूप से आवेदन गैरनिगराकार के यहां प्रस्तुत किया था लेकिन गैर निगराकार के द्वारा 60 दिवस की अवधि मे आज्ञापक प्रावधानो के तहत

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

स्वीकृति जारी नही की गई न ही अस्वीकृति जारी की गई ऐसी स्थिति मे निगराकार ने डीम्ड टू बि परमिशन के आधार पर उक्त निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जो किसी प्रकार से अवैध निर्माण की परिधि मे नही आता है। गैरनिगराकार द्वारा अवैध निर्माण को स्पष्ट नही किया गया। अवैध निर्माण के संबध मे कम्पाउण्डिग रूल्स बने हुये है जिसका लाभ निगराकार को नही दिया गया। बहस मे यह भी प्रकट किया कि आवासीय कॉलानी मे बने हुये अवैध निर्माण उसके आंशिक व्यवसायिक उपयोग करने आदि तथ्यो के आधार रेगुलाईज करने बावत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना जारी कर रखी है ऐसी स्थिति मे कम्पाउण्डिंग रूल्स के अनुसार एंव अधिसूचनाओं के अनुसार निगराकार लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है। जिस पर गैरनिगराकार ने गौर किये बिना जेरअपील आदेश पारित कर विधिक त्रुटि की है। अन्त मे विद्वान अभिभाषक निगराकार द्वारा अपने कथन के समर्थन मे नगर पालिका अधिनियम 2009 पेज 136 लगायत 143 एवं भवन नियमितिकरण नियम 2012 पेज 265 लगायत 270 की ओर न्यायालय का ध्यान आकृष्ट करते हुये निगरानी स्वीकार कर आक्षेपित आदेश दिनांक 16.12.2016 अपास्त करने का अनुरोध किया। xx

4 विद्वान अभिभाषक गैरनिगराकार ने अपनी बहस मे प्रकट किया कि निगराकार द्वारा मकान बिना निर्माण स्वीकृति प्राप्त किये निर्माण किया गया है जो अवैघ निर्माण की संज्ञा मे आता है अवैध निर्माण के संबध मे निगराकार को धारा 194 (10) राज0 नगर पालिका अधिनियम 2009 के तहत नोटिस दिया गया एवं जवाब प्राप्त किया गया। भवन का निर्माण बिना मानचित्र स्वीकृत कराये व बिना निर्माण स्वीकृति प्राप्त किये किया जाने की पुष्टि होने पर निर्मित भवन संख्या 1–क–24 विज्ञाननगर कोटा को आदेश कमांकः ननिको/अति0/2016/दिनांक 16.12.2016 अभिगृहित (SEIZE) कर नगर निगम कोटा द्वारा कब्जे मे लिया गया है। विद्वान अभिभाषक गैरनिगराकार ने बहस मे यह भी प्रकट किया कि निगराकार द्वारा कराया गया निर्माण मुताबिक रूल्स नियमितिकरण योग्य नही है ऐसी स्थिति मे प्रश्नगत प्रकरण मे निगराकार कोई अनुतोष प्राप्त करने का वैधानिक अधिकारी नही है लिहाजा निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार योग्य नही है।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। आदेश कमांकः ननिको/अति0/2016/दिनांक 16.12.2016 से अभिगृहित (SEIZE) नोटिस को सार्वजनिक कर आवास संख्या 1–क–24 विज्ञाननगर कोटा मे निर्मित भवन को अभिगृहित (SEIZE) कर नगर निगम कोटा ने कब्जे मे लिया गया है। उक्त आदेश भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त किये बिना/मानचित्र स्वीकृत कराये बिना अवैध रूप से भवन निर्माण किये जाने पर राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 194 (7) (f) के तहत पारित किया है। प्रश्नगत प्रकरण मे विद्वान अभिभाषक निगराकार का मुख्य तर्क है कि निगराधीन आदेश निगराकार की अनुपस्थिति में सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना एक पक्षीय रूप से पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है तथा उक्त सम्पत्ति के मामले मे न्यायालय अति0 सिविल न्यायाधीश कम–1 दक्षिण कोटा मे वाद सं0 96/16 आनन्दराज बनाम सुरेन्द्रकुमार सबजुडिस है ऐसी स्थिति मे मामला न्यायालय मे सबजुडिस रहते नगर निगम को सम्पत्ति सीज करने का आदेश पारित करने का कोई अधिकार नही है। प्रकरण मे यह भी तर्क रहा है कि भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन गैरनिगराकार के यहां प्रस्तुत किया था लेकिन गैरनिगराकार के द्वारा 60 दिवस की अवधि मे आज्ञापक प्रावधानो के तहत स्वीकृति/अस्वीकृति जारी नही करने पर डीम्ड टू बि परमिशन के

संभागीय आयुक्त

आधार पर उक्त निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जो किसी प्रकार से अवैध निर्माण की परिधि मे नही आता है। अवैध निर्माण के नियमितिकरण के संबध मे कम्पाउण्डिंग रूल्स के अनुसार एंव अधिसूचनाओं के अनुसार निगराकार लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है जिस पर गैरनिगराकार ने गौर नही किया। पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि निगराधीन आदेश निगराकार की अनुपस्थिति मे बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एक पक्षीय रूप से पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरित होने से विधिसम्मत नही ठहराया जा सकता। पत्रावली मे उपलब्ध दस्तावेज के आधार पर यह स्पष्ट हो रहा है कि उक्त भवन अभिग्रहित (SEIZE) करने काआदेश 180 दिन के लिये दिया गया था, जबकि भवन को अभिग्रहित आगामी आदेश तक किया गया जो कि विरोधाभाषी है। यदि आदेश दिनांक 23.11.2016 के तहत भवन को 180 दिन के लिये अभिग्रहित (SEIZE) किया गया जाता है तो वह अवधि भी अभी तक खत्म हो चुकी है। चूंकि नगर निगम ने भवन को आगामी आदेश तक अभिग्रहित किया है जो उनके आदेश के ही विरोधाभाषी है। उक्त के अलावा सिविल कोर्ट मे विचाराधीन प्रकरण मे माननीय न्यायालय ने स्वयं अपीलार्थी को पाबंद कर रखा है कि नगर निगम के निर्माण विनियमो की पालना करेगा एवं सेट बैक छोडकर ही निर्माण करेगा। यदि अपीलार्थी द्वारा अवैध निर्माण किया जाता है तो माननीय न्यायालय मे अवमानना प्रकरण दर्ज कराया जा सकता है। अपील पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख से यह भी प्रकट होता है कि उक्त सम्पत्ति के संबध मे माननीय न्यायालय अति0 सिविल न्यायाधीश क्रम–1 दक्षिण कोटा मे प्रकरण आनंदराज बनाम सुरेन्द्रकुमार वगेरा सबजुडिस है जिसमे गैरनिगराकार नगर निगम कोटा भी पक्षकार है तथा माननीय न्यायालय मे आनन्दराज द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र बावत अस्थायी निषेघाज्ञा को माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 6.3.2017 आंशिक स्वीकार कर अप्रार्थीगण/प्रतिपक्षीगण 1 ता 4 को स्वीकृत मानचित्र मे दर्शाये गये सेटबैक/बॉयलॉज अनुसार ही निर्माण करने का पारित किया है ऐसी स्थिति मे माननीय न्यायालय मे उक्त वाद के सबजुडिस रहते भवन को अभिगृहित (SEIZE) कर नगर निगम कोटा ने कब्जे मे लेने मे त्रुटि किया जाना प्रकट होता है। लिहाजा उक्त तथ्यो के परिपेक्ष्य मे हम अधीनस्थ न्यायालय नगर निगम कोटा के आदेश क्रमांकः ननिको/अति0/2016/दिनांक 16.12.2016 को न्यायोचित नही पाते है। अतः उक्त विवेचन अनुसार निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी नगर निगम कोटा द्वारा पारित आदेश क्रमांकः ननिको/अति0/2016/दिनांक 16.12.2016 अपास्त किया जाता है। xx

6 निर्णय आज दिनांक 22.10.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय की मुद्रा अंकित कर खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

(के0 सी0 वर्मा)
माननीय आयुक्त
कोटा

माननीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा