न्यायालय संभागीय आयुक्त, कोटा सभांग, कोटा

(निर्णय बईजलास श्री कैलाश चन्द मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)
प्रकरण संख्याः 26/2017/अपील/न0वि0न्यास अधि/कोटा
दायरा दिनांक 3.4.2017
किस्म अपीलः धारा 91–ए (2) राज0 नगर सुधार,न्यास अधि0

उनवान

उर्मिला बंसल पत्नि जवाहर बंसल निवासी बी–32 त्रिवेणी आवास बजंरगनगर कोटा ।
..... अपीलार्थी

बनाम

सरकार जरिये नगर विकास न्यास, कोटा।
.....रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री वीरेन्द्र कुमार राटौर अभिभाषक–अपीलार्थी
श्री शंभूदयाल विजय अभिभाषक–रेस्पोडेन्ट

:: निर्णय ::

दिनांक 27.9.2021

अपीलार्थी ने न्यायालय तहसीलदार एंव अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा द्वारा प्रकरण संख्या–56/2016 धारा 90–90–ए व 91–ए, 91–बी, 91–सी मे पारित निर्णय दिनांक 19.5.2016 से अप्रसन्न होकर यह अपील अन्तर्गत धारा 91–ए (2) राज0 नगर सुधार,न्यास अधि0 मे इस न्यायालय मे पेश की गई।

1 अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील के तथ्य संक्षिप्त मे इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम रामनगर के ख0 नं0 579/123 की 0.9928 है0 खाते की भूमि पर बिना संपरिवर्तन एंव बिना निर्माण स्वीकृति के अवैध रूप से होटल/रिर्सोट का निर्माण को जेरअपील निर्णय दिनांक 19.5.2016 से सीज करने का निर्णय पारित किया गया। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी ने न्यायालय हाजा मे अपील इस आशय की प्रस्तुत की गई कि अपीलार्थी द्वारा नोटिस का विस्तृत जवाब प्रस्तुत करने उपरांत अधीनस्थ न्यायालय ने बिना अग्रिम ता0 पेशी की सूचना व साक्ष्य का अवसर दिये बिना ही सम्पत्ति को सीज करने का निर्णय कर दिया जो विधि एंव न्याय संचिका तथा कानून के सिद्धान्तो के विपरीत है। दिनांक 2.5.2016 के पश्चात प्रकरण मे किसी भी प्रकार की अग्रिम तारीख पेशी नियत नही की गई ना ही बहस का अवसर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब में वर्णित तथ्यों व संलग्न दस्तावेज का अवलोकन नही किया। पर्यटन विभाग द्वारा पर्यटन को बढावा देने के लिये राज0 पर्यटन इकाई नीति 2007 एंव 2015 जारी कर समय–समय पर परिपत्र जारी किये गये है, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त तथ्यों को नजरअंदाज कर जेरअपील निर्णय पारित करने में त्रुटि की है। उक्त पर्यटन नीति के अन्तर्गत वर्णित आराजी के होटल निर्माण हेतु प्रोजेक्ट अनुमोदन कर पयर्टन विभाग द्वारा प्रकरण पत्र मे वर्णित 7 बिन्दुओ की जांच कर भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु प्रकरण नगर विकास न्यास को प्रेषित किया गया था किन्तु न0 वि0 न्यास, कोटा द्वारा उक्त पत्र पर गौर किये बिना जेरअपील आदेश पारित किया है जो सर्वथा निरस्तनीय है। संपरिवर्तन किये जाने हेतु इश्तहार जारी कर सार्व0 सूचना प्रकाशित कर आपत्तियां मांगी गई थी किन्तु

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

कोई आपत्ति नही आई। उक्त संपरिवर्तन की कार्यवाही आज तक भी नगर विकास न्यास के यहां लम्बित है। दिनांक 6.6.2015 को जारी परिपत्र के अनुसार भी 60 दिवस मे भूमि का निःशुल्क रूपान्तरण करना था अथवा निर्धारित समय सीमा 60 दिवस मे रूपान्तरण आदेश जारी नही किये जाने पर भूमि स्वतः ही रूपांतरित मानी जायेगी। उक्त परिपत्र की पालना नही की गई। अतः जब डीम्ड परमिशन हो चुकी है एवं डीम्ड के आधार पर संपरिवर्तन स्वतः ही माना जायेगा। अतः अधीनस्थ न्यायालय ने गलत रूप से नोटिस प्रेषित किया है जो कानून के विपरीत है। उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य मे अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 19.5.2016 अपास्त किये जाने की इस्तदुआ की गई।

2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये सम्मन आहूत किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।

3 अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस मे अपील मीमों मे कहे गये कथनों को दोहराते हुये जाहिर किया कि अधीनस्थ न्यायालय जेरअपील निर्णय नोटिस का जवाब प्रस्तुत करने उपरांत प्रकरण मे बिना अग्रिम ता0 पेशी दिये व साक्ष्य का अवसर दिये बिना सम्पत्ति को सीज करने का आदेश पारित कर विधिक त्रुटि की है। बहस मे आगे जाहिर किया कि पयर्टन विभाग द्वारा पर्यटन को बढावा देने के लिये जारी पर्यटन नीति 2007 व 2015 जारी कर समय–समय पर परिपत्र जारी किये है। दिनांक 6.6.2015 को जारी परिपत्र अनुसार 60 दिवस की अवधि मे भूमि का रूपांतरण करना आवश्यक है अन्यथा डीम्ड परमिशन मानते हुये स्वतः ही भूमि का रूपान्तरण माना जावेगा। उक्त परिपत्र की पालना नही गई। अतः उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य मे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जेरअपील निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। अन्त मे अपील स्वीकार करने का अनुरोध किया।

4 विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 श्री शंभूदयाल विजय ने बहस मे बताया कि अपीलांट द्वारा ग्राम रामनगर के ख0 नं0 579/123 की 0.9928 है0 खाते की भूमि पर बिना संपरिवर्तन एंव बिना निर्माण स्वीकृति के अवैध रूप से होटल/रिर्सोट का निर्माण किये जाने उक्त आशय का अपीलार्थी को नोटिस जारी कर जवाब लिया गया। अपीलार्थी द्वारा भूमि के संपरिवर्तन, निर्माण स्वीकृति संबधी कोई दस्तावेज पेश नही किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय ने बिना भूमि का परिवर्तन कराये व बिना निर्माण स्वीकृति के निर्माण किये जाने पर सीज करने का निर्णय पारित किया है जो न्यायोचित होना प्रकट करते हुये अपील सारहीन होने से खारिज करने का अनुरोध किया।

5 हमने अपील एंव अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का आध्योंपात अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकारान पर मनन किया। अपीलार्थी द्वारा ग्राम रामनगर के ख0 नं0 579/123 की 0.9928 है0 खाते की भूमि पर बिना संपरिवर्तन एंव बिना निर्माण स्वीकृति के अवैध रूप से होटल/रिर्सोट का निर्माण किये जाने पर सीज करने का दिनांक 19.5.2016 को जेरअपील निर्णय पारित किया है। हस्तगत अपील प्रकरण मे अपीलार्थी का मुख्य तर्क है कि होटल/रिर्सोट के निर्माण हेतु भूमि के संपरिवर्तन किये जाने हेतु नगर विकास न्यास द्वारा इश्तहार जारी कर सार्व0 सूचना प्रकाशित कर आपत्तियां मांगी गई थी किन्तु कोई आपत्ति नही आने पर भी उक्त संपरिवर्तन की कार्यवाही नगर विकास न्यास के यहां लम्बित है। जबकि दिनांक 6.6.2015 को जारी परिपत्र अनुसार 60 दिवस की अवधि मे भूमि का रूपांतरण करना

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

आवश्यक है अन्यथा डीम्ड परमिशन मानते हुये स्वतः ही भूमि का रूपान्तरण माना जावेगा। उक्त परिपत्र की पालना अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नही गई। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख के अवलोकन से अपीलार्थी के उपरोक्त कथन की पुष्टि होती है। क्योंकि प्रार्थीया द्वारा उक्त आराजी पर होटल, रिसोर्ट विकसित करने हेतु प्रोजेक्ट रिपोर्ट एवं शुल्क पर्यटन विभाग में जमा कराये जाने पर पर्यटन विभाग ने पर्यटन ईकाई की स्थापना हेतु भूमि संपरिवर्तन के लिये प्रोजेक्ट अनुमोदन करने हेतु पत्र कमांक एफ 9 (148) होटल/प.वि. /2014–15/8429–31 दिनांक 18.7.2014 मे वर्णित 7 बिन्दुओ की जांच कर भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु प्रकरण नगर विकास न्यास कोटा (अधीनस्थ न्यायालय) को प्रेषित किये जाने पर उक्त भूमि को संपरिवर्तन किये जाने हेतु इश्तहार जारी कर सार्व0 सूचना प्रकाशित कर आपत्तियां मांगी जाना व उक्त भूमि के संपरिवर्तन की कार्यवाही नगर विकास न्यास मे लम्बित होना प्रकट होता है। जबकि नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 6.6.2015 को जारी परिपत्र के अनुसार भी 60 दिवस की अवधि मे उक्त कार्यवाही पूर्ण करना था परिपत्र मे यह भी उल्लेख किया गया है यदि निर्धारित समय सीमा 60 दिवस की अवधि मे भूमि रूपान्तरण के आदेश जारी नही किये जाने पर उक्त प्रयोजनार्थ भूमि स्वतः ही रूपांतरित मानी जाने का उल्लेख है। ऐसी स्थिति मे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त परिपत्र की पालना नही की जाना प्रकट होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यों पर गौर किये बिना तथा भूमि के संपरिवर्तन की प्रक्रिया लम्बित रहते हुये जेरअपील आदेश पारित करने मे त्रुटि की है। अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार हम अधीनस्थ न्यायालय के जेरअपील निर्णय दिनांक 19.5.2016 को न्यायोचित नही पाते है। परिणामस्वरूप अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार एंव अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा द्वारा प्रकरण संख्या–56/2016 धारा 90–90–ए व 91–ए, 91–बी, 91–सी मे पारित निर्णय दिनांक 19.5.2016 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस आशय के प्रतिप्रेषित (रिमांड) किया जाता है कि पर्यटन विभाग द्वारा पत्र कमांक एफ 9 (148) होटल/प.वि./2014–15/8429–31 दिनांक 18.7.2014 मे वर्णित निर्देशानुसार पर्यटन ईकाई की स्थापना हेतु भूमि संपरिवर्तन के लिये लम्बित कार्यवाही मे विधिसम्मत आदेश पारित करे।

7 निर्णय आज दिनांक 27.9..2021 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षरित न्यायालय की मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

(कैलाश चन्द मीना)
संभागीय आयुक्त
कोटा

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा