

## न्यायालय सभागीय आयुक्त, कोटा सभाग, कोटा

(निर्णय बईजलास श्री कैलाश चन्द मीना आई0ए0एस0 सभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)  
 प्रकरण संख्या: 28/2017/अपील/न0वि0न्यास अधि/कोटा  
 दायरा दिनांक 8.5.2017  
 किस्म अपील: धारा 73 (9) राज0 न0 वि0 न्यास अधिनियम

उनवान

ओमप्रकाश सुवालका आत्मज बालचंद सुवालका जाति सुवालका निवासी-44 बी न्यू कॉलोनी  
 गुमानपुरा कोटा ।

..... अपीलार्थी

बनाम

नगर विकास न्यास, कोटा ।

.....रेस्पोजेन्ट



श्री विष्णुप्रसाद शर्मा अभिभाषक-अपीलार्थी  
 श्री शंभूदयाल विजय अभिभाषक-रेस्पोजेन्ट

:: निर्णय ::


दिनांक 18.1.2021

- 1 अपीलार्थी द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 73 (9) राज0 न0 वि0 न्यास अधिनियम मे इस न्यायालय मे इस आशय कि पेश की गई कि नगर विकास न्यास कोटा द्वारा अपीलार्थी के व्यवसायिक भूखण्ड संख्या-3 स्टोन मण्डी योजना झालावाड रोड, कोटा की "इजाजत निर्माण" दिनांक 18.5.2016 को निरस्त कर दिया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील का संक्षिप्त मे सार है कि अपीलांट द्वारा स्टोन मण्डी योजना झालावाड रोड कोटा मे व्यवसायिक भूखण्ड सं0-3 को जरिये निलामी मे दिनांक 18.5.1989 को खरीद किया था जिसका आवंटन पत्र व लाईसेंस रेस्पोजेन्ट द्वारा जारी किया तथा लीज डीड सामान्य व्यवसायिक उद्देश्य के लिये अपीलांट के पक्ष मे दिनांक 25.3.2000 को जारी की गई। सन् 2012 मे नोमिनल चार्ज मे स्टोन मण्डी योजना झालावाड रोड कोटा के भू उपयोग परिवर्तन हेतु योजना निकाली गई जिस पर स्टोन मण्डी के भूखण्डधारियों द्वारा नियमानुसार भू उपयोग परिवर्तन का आवेदन देने पर स्टोन मण्डी योजना के समस्त प्लॉटो का भू उपयोग परिवर्तन किया गया। अपीलांट ने भी भू उपयोग परिवर्तन हेतु उक्त योजना के तहत नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत किया किन्तु नगर विकास न्यास द्वारा अपीलांट को आवंटित किया गया भूखण्ड सामान्य व्यवसायिक उद्देश्य का मानकर भू उपयोग परिवर्तन नहीं किया और नही अपीलांट के भू उपयोग परिवर्तन आवेदन को निरस्त कर दिनांक 3.12.15 को पत्र प्रेषित किया कि वर्णित भूखण्ड का आवंटन स्टोन उद्योग हेतु अपीलांट को किया गया जो अपीलांट का खरीद किया गया भूखण्ड था इसलिए इजाजत निर्माण नही दी जा सकती। पुनः 22.12.2015 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त भूखण्ड सामान्य व्यवसाय करने हेतु है जिस पर स्टोन उद्योग आरक्षित नही है अपीलांट की निर्माण स्वीकृति गलत प्रकार से निरस्त की है। अतः अपीलार्थी के भूखण्ड सं0 3 की निर्माण स्वीकृति जारी की जावे। उक्त आवेदन पत्र को रेस्पोजेन्ट द्वारा कन्सीडर करते हुये बीपीसी बैठक दिनांक 18.3.2016 को भवन निर्माण स्वीकृति इस शर्त के साथ जारी की गई कि अपीलांट को पुलिस अधीक्षक की अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी तथा पुलिस अधीक्षक की अनापत्ति के पूर्व भवन का वाणिज्यिक उपयोग नही लिया जावेगा एवं पुलिस अधीक्षक की अनापत्ति प्राप्त नही होने की स्थिति मे यह स्वीकृति मान्य नही होगी। उक्त स्वीकृति दिनांक 18.3.2016 को दिनांक 18.5.2016 की बैठक के निर्णय अनुसार पूर्व इजाजत निर्माण स्वीकृति को निरस्त कर दिया। यह कि उक्त योजनान्तर्गत भूखण्ड सं0 1

सभागीय आयुक्त  
 कोटा सभाग, कोटा

लगायत 10 स्थित है जो नगर विकास न्यास कोटा द्वारा खुली नीलामी में सामान्य व्यवसायिक उद्देश्य के लिये रखे गये थे इस कारण अपीलार्थी को भू उपयोग परिवर्तन कराने का कोई औचित्य नहीं है। उक्त इजाजत निर्माण स्वीकृति आवेदन पत्र को रेस्पोंड द्वारा मनमर्जी से विधि विरुद्ध प्रक्रिया से अवैधानिक रूप से दिनांक 18.5.2016 को निर्णय करते हुये इजाजत निर्माण स्वीकृति दिनांक 18.3.2016 को निरस्त कर गलती की है। क्योंकि अपीलार्थी के भूखण्ड सं० 3 के सीमेटरी में स्थित अन्य भूखण्ड विज्ञप्ति आहूत कर सामान्य व्यवसायिक भूखण्ड मानकर नीलाम किये है ऐसी स्थिति में नगर विकास न्यास कोटा द्वारा भू उपयोग कराये बिना इजाजत निर्माण स्वीकृति दिया जाना सम्भव नहीं होना मानने में गलती की है। नीलामी की शर्तों में स्टोन व्यवसाय आलेखित नहीं है। अतः निर्णय दिनांक 18.5.2016 निरस्त किया जाकर स्वीकृति इजाजत निर्माण दिनांक 18.3.2016 बहाल किये जाने योग्य है। उक्त आदेश की जानकारी 16.2.2017 को होने पर नकल प्राप्त कर अपील पेश की गई। अतः डिले कन्डोन किया जाकर अपील को स्वीकार कर इजाजत निर्माण निरस्तीकरण आदेश दिनांक 18.5.2016 निरस्त किया जाकर इजाजत निर्माण स्वीकृति आदेश दिनांक 18.3.2016 बहाल किये जाने की इस्तदुआ की गई।

- 2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंड को जरिये सम्मन आहूत जाकर अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।
- 3 अपीलांत के लायक अधिवक्ता ने अपनी बहस में अपील मीमों में कहे गये कथनों को दोहराते हुये जाहिर किया कि झालावाड रोड पत्थरमंडी योजना में प्लॉट सं० 3 नीलामी में खरीद किया गया था जो नीलामी शर्तों में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ अंकित है। अपीलांत ने उक्त प्लॉट को होटल परपज के प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन हेतु भवन का प्लान पेश इजाजत निर्माण चाही थी जो दिनांक 18.3.2016 को दी गई किन्तु रेस्पोंड ने आदेश दिनांक 18.5.2016 से उक्त इजाजत निर्माण को निरस्त करने में त्रुटि की है। अतः आदेश दिनांक 18.5.2016 निरस्त किया जाकर इजाजत निर्माण दिनांक 18.3.2016 को बहाल किया जावे।
- 4 विद्वान अभिभाषक रेस्पोंड श्री शंभूदयाल विजय ने बहस में बताया कि अपीलांत द्वारा उक्त भूखण्ड नीलामी में खरीद किया है। नीलामी शर्तों में उक्त भूखण्ड सं० 3 का भू उपयोग सामान्य व्यवसायिक है जो बिलकुल स्पष्ट है। ऐसी स्थिति में उक्त भूखण्ड के होटल परपज के संबंध में जारी इजाजत निर्माण दिनांक 18.3.2016 को नीलामी के शर्तों के विरुद्ध होने से आदेश दि० 18.5.2016 से निरस्त करने में रेस्पोंड ने कोई त्रुटि नहीं की है। अपील खारिज की जावे।
- 5 अपील पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि अपीलांत द्वारा अपील मियाद बाहर पेश की है डिले कन्डोन हेतु प्रार्थना पत्र/शपथ पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम का पेश कर वर्णित किया गया कि जेरअपील आदेश की जानकारी उसको दिनांक 18.2.2017 को होने पर नकल प्राप्त कर अपील पेश की गई है। अतः विलम्ब अवधि क्षम्य की जाकर अपील को अवधि मध्य माना जावे। रेस्पोंड अभिभाषक द्वारा अपीलांत द्वारा शपथ पत्र में वर्णित तथ्यों का खण्डन नहीं किया है ना ही खण्डन में कोई दस्तावेज ही पेश किये गये है। ऐसी स्थिति में अपीलांत द्वारा शपथ पत्र में वर्णित तथ्यों को अविश्वसनीय माने जाने का पत्रावली में कोई आधार अभिलेख उपलब्ध नहीं है। लिहाजा अपील पेश करने में हुई देरी सद्भाविक होने से विलम्ब अवधि क्षम्य की जाकर अपील को अवधि मध्य माना जाता है।

  
 संभागीय आयुक्त  
 न्याय विभाग, कोटा

6. पत्रावली का गुणावगुण के आधार पर आध्योपांत अवलोकन किया तथा बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्षकार पर मनन किया। पत्रावली में उपलब्ध आधार अभिलेख से प्रकट होता है कि अपीलांत ने स्टोन मण्डी योजना झालावाड रोड कोटा में व्यवसायिक भूखण्ड सं०-3 को जरिये निलामी में दिनांक 18.5.1989 को नगर विकास न्यास कोटा से खरीद किया था। आवंटन पत्र व लाईसेंस तथा निष्पादित लीज डीड सामान्य व्यवसायिक उद्देश्य के लिये अपीलांत के पक्ष में दिनांक 25.3.2000 को निष्पादित की गई। अपीलांत का प्रश्नगत अपील प्रकरण में मुख्य तर्क है कि उसके द्वारा इजाजत निर्माण चाही गई थी जो रेस्पों द्वारा दिनांक 18.3.2016 को जारी की गई, किन्तु आदेश दिनांक 18.5.2016 से उक्त इजाजत निर्माण को अवैधानिक रूप से निरस्त कर दिया। इसके विपरीत विद्वान अभिभाषक रेस्पों का तर्क रहा है कि निलामी की शर्तों में स्पष्ट रूप से उक्त भूखण्ड का प्रयोजन सामान्य व्यवसायिक अंकित है ऐसी स्थिति में दिनांक 18.3.2016 को जारी की गई "इजाजत निर्माण" निलामी शर्तों एवं भूखण्ड के लीज दस्तावेज के विपरीत होने से नगर विकास न्यास कोटा द्वारा बैठक आदेश दिनांक 18.5.2016 से निरस्त की है। उभय पक्षकारान के तर्कों पर मनन कर पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट होता कि अपीलांत द्वारा उक्त भूखण्ड निलामी में खरीद किया है। निलामी शर्तों, एवं रेस्पों द्वारा भू खण्ड से सम्बन्धित आराजी अन्य दस्तावेजात में भी भूखण्ड का प्रयोजन सामान्य व्यवसायिक अंकित है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी को दिनांक 18.3.2016 को जारी "इजाजत निर्माण" निलामी शर्तों के विपरीत होने से बैठक के निर्णय दिनांक 18.5.2016 से निरस्त की है। अधीनस्थ न्यायालय के जेरअपील निर्णय में हम किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते हैं। परिणाम स्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांत सारहीन होने खारिज की जाती है।
7. निर्णय आज दिनांक 18.1.2021 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षरित न्यायालय की मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

( कैलाश चन्द मीना )  
 संभागीय आयुक्त  
 कोटा  
 कोटा संभाग, कोटा