न्यायालय संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

(निर्णय बईजलास एल.एन.सोनी आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 48/2018/अपील/यूआईटीएक्ट/कोटा
दायरा दिनांकः 3.12.2018
अन्तर्गत धाराः 91 (ए) (2) राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959

उनवान

मधुसुदन आत्मज गोपाल लाल जाति वैष्णव निवासी म0 नं0 5 कुन्हाडी कोटा।

...अपीलार्थी

बनाम

1. नगर विकास न्यास कोटा जरिये सचिव नगर विकास न्यास कोटा।
2. तहसीलदार एंव अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा।

... रेस्पोडेन्ट

उपस्थित : श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता अभिभाषक अपीलार्थी
श्री शम्भूदयाल विजय रेस्पो0 क्रम 1 व 2

निर्णय

दिनांक 17.2.2020

अपीलार्थी ने न्यायालय तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा (संक्षेप मे अधीनस्थ न्यायालय) द्वारा प्रकरण सं0 94/2018 सरकार जरिये नगर विकास न्यास कोटा बनाम मधुसुदन अन्तर्गत धारा राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90, 91 (ए) व 90, 91 (बी) सपठित धारा 92 (ए) मे पारित निर्णय दिनांक 15.11.2018 (संक्षेप मे अपीलाधीन आदेश) से अप्रसन्न होकर यह अपील अन्तर्गत धारा 91 (ए) (2) राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 मे इस न्यायालय मे पेश की गई।

1. संक्षेप मे अपील के तथ्य इस प्रकार है, कि कनिष्ट अभियन्ता नगर विकास न्यास कोटा द्वारा केशवपुरा सेक्टर 6 के आवासीय मकान नम्बर 398 पर 0.90 मीटर की अवैध बालकनी एवं तीन दुकानो का निर्माण कर व्यवसायिक उपयोग किये जाने की रिपोर्ट प्रस्तुत करने पर रेस्पो0 द्वारा राज0 नगर सुधार अधिनियम की धारा 91–ए व 91–बी के अन्तर्गत जवाब प्रस्तुत करने हेतु अपीलांट को नोटिस जारी किया गया। अपीलार्थी ने दस्तावेज के साथ भूखण्ड सं0 398 का बेचान योगेश जैन किया जाना वर्णित करते हुये भविष्य मे कार्यवाही योगेश जैन के नाम से करने का जवाब प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली मे उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन कर भूखण्ड सं0 398 एवं उस पर बने भवन एवं दुकानों को तुरन्त प्रभाव से सीज करने का जेरअपील आदेश 5.11.2018 पारित किया गया जिससे व्यथित होकर अपीलांट द्वारा धारा 91 (ए) (2) राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 मे अपील न्यायालय हाजा मे पेश कर निवेदन किया कि जेरअपील आदेश अपीलांट को बिना सूचना दिये व सुनवाई का अवसर दिये पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नही किया कि कई वर्षो पूर्व दिनांक 30.4.2015 को आदेशानुसार केशवपुरा सेक्टर 6 व अन्य कोलोनियों को नगर विकास न्यास कोटा से नगर निगम कोटा को हस्तान्तरित की जा चुकी है इस कारण अपीलांट का उक्त भूखण्ड वर्तमान मे नगर विकास न्यास कोटा के नियंत्रण मे नही होने से नगर सुधार न्यास अधिनियम के प्रावधान लागू नही होते है। अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही सर्वथा गैरकानूनी त्रुटिपूर्ण, मनमानी तथा अधिकार विहीन होने से जेरअपील आदेश काबिल निरस्तनीय है। भूखण्ड सं0 398 का आवंटन वर्तमान मे प्रभावशील है तथा किसी सक्षम अधिकारी द्वारा निरस्त नहीं किया गया है। इस प्रकार अपीलांट उपरोक्त भूखण्ड पर वैधानिक रूप से काबिज है भूखण्ड व उप भवन पर अतिक्रमी के रूप मे काबिज नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी गौर नही किया कि अपीलांट के विरूद्ध भूखण्ड सं0 398 के संबध मे लगभग गत एक वर्ष से तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा के समक्ष कार्यवाही हेतु प्रकरण सं0 141/17 जेरकार है जिसमे आगामी तारीख पेश 21.

संभागीय आयुक्त

प्रकरण के विचाराधीन रहते अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पुनः दिनांक 6.11.2018 को प्रकरण दर्ज कर अपीलांट को सूचना व सुनवाई का अवसर दिये बिना ही हुक्म जेरअपील प्रदान करने मे त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील निर्णय प्राकृतिक न्याय के सिद्धात के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। रिपोर्ट अपीलांट की अनुपस्थिति मे तैयार की गई है जो वस्तुस्थिति के विपरीत है जिसे कानूनन कन्सीडर नही किया जा सकता। जेरअपील आदेश की आड मे अपीलांट को भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन से बेदखल कर दिया गया तो अपीलांट को अपूरणीय क्षति होगी तथा वह सपरिवार बेधरबार हो जायेगा। प्रथम दृष्टया सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति का बिन्दू भी अपीलांट के पक्ष मे जेरअपील आदेश को स्थगित किये जाने मे है। अतः अपील स्वीकार कर निर्णय जेरअपील अधीनस्थ न्यायालय दिनांक 15.11.2018 निरस्त किया जावे बसूरत दीगर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को अपीलांट को सुनवाई का अवसर प्रदान कर पुनः निर्णय करने हेतु प्रकरण रिमांड किया जावे।

2 अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये सम्मन आहूत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने उपरांत प्रकरण मे दिनांक 3.2.2020 को बहस अभिभाषक उभय पक्षकार सुनी गई।

3 विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि जेरअपील आदेश अपीलांट को बिना सुचना दिये व सुनवाई का अवसर दिये पारित किया है। आदेशानुसार कई वर्षो पूर्व दिनांक 30.4.2015 को केशवपुरा सेक्टर 6 व अन्य कालोनियों को नगर विकास न्यास कोटा से नगर निगम कोटा को हस्तान्तरित की जा चुकी है इस कारण अपीलांट का उक्त भूखण्ड वर्तमान मे नगर विकास न्यास कोटा के नियंत्रण मे नही होने से नगर सुधार न्यास अधिनियम के प्रावधान लागू नही होते है। अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही सर्वथा गैरकानूनी त्रुटिपूर्ण, मनमानी तथा अधिकार विहीन होने से जेरअपील आदेश काबिल निरस्तनीय है। भूखण्ड सं0 398 का आवंटन वर्तमान में प्रभावशील है तथा किसी सक्षम अधिकारी द्वारा निरस्त नहीं किया गया है। इस प्रकार अपीलांट उपरोक्त भूखण्ड पर वैधानिक रूप से काबिज है भूखण्ड व उप भवन पर अतिक्रमी के रूप मे काबिज नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा के समक्ष कार्यवाही हेतु प्रकरण सं0 141/17 जेरकार है जिसमे आगामी तारीख पेश 21.12.2018 नियत है उक्त प्रकरण के विचाराधीन रहते अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पुनः दिनांक 6.11.2018 को प्रकरण दर्ज कर अपीलांट को सूचना व सुनवाई का अवसर दिये बिना ही हुक्म जेरअपील प्रदान करने मे त्रुटि की है अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील निर्णय प्राकृतिक न्याय के सिद्धात के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अपीलांट द्वारा उक्त भूखण्ड को योगेश जैन को कई वर्षो पूर्व जरिये विक्रय विलेख बेचान किया जा चुका है अतः अपीलांट के विरूद्ध कार्यवाही करने का नगर विकास न्यास को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नही होने से जेरअपील आदेश प्रथम दृष्टया ही अपास्त किये जाने योग्य है। अतः अपील स्वीकार कर निर्णय जेरअपील अधीनस्थ न्यायालय दिनांक 15.11.2018 निरस्त किया जावे बसूरत दीगर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को अपीलांट को सुनवाई का अवसर प्रदान कर पुनः निर्णय करने हेतु प्रकरण रिमांड किया जावे।

4 विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 ने अपनी बहस मे जेरअपील आदेश के तथ्यों को दोहराते हुये जेरअपील आदेश विधिसम्मत होना जाहिर करते हुये अपील खारिज करने का अनुरोध किया।

5 हमने अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख का आध्योपांत अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी एवं रेस्पो0 पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख आवंटन पत्र अनुसार आवासीय भूखयड सं0 398 केशवपुरा–6 मधुसूदन को आवंटित है। मुताबिक रिपोर्ट क0 अभियंता नगर विकास न्यास कोटा के उक्त भूखण्ड पर मौके पर निर्माण कर अवैध बालकनी एवं 3 दुकाने बनाकर व्यवसायिक कार्य किये जाने से आवंटन पत्र की शर्तो का उल्लधंन किया जाना प्रकट होने पर तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास कोटा द्वारा अन्तर्गत धारा 91–ए व 91 बी राज0 सुधार अधिनियम 1959 के अन्तर्गत अपीलार्थी को जवाब प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 6.11.2018 को नोटिस जारी किया गया। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत नोटिस के जवाब मय रजिस्ट्री की छायाप्रति अनुसार उक्त मकान योगेश जेन पुत्र शांतिलाल जैन निवासी म0 नं0 39 बल्लभ नगर विस्तार योजना कोटा को बेचान करने से भविष्य मे समस्त कार्यवाही योगेश जेन के नाम से करने बावत पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख का अवलोकन कर जेरअपील निर्णय पारित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण मे अपीलार्थी का कथन है कि उसके द्वारा मकान को योगेश जेन को बेचान किया जा चुका है। दिनांक 30.4.2015 को केशवपुरा सेक्टर 6 व अन्य कालोनियों को नगर विकास न्यास कोटा से

संभागीय आयुक्त

नगर निगम कोटा को हस्तान्तरित की जा चुकी है इस कारण अपीलांट का उक्त भूखण्ड वर्तमान मे नगर विकास न्यास कोटा के नियंत्रण मे नही होने से नगर सुधार न्यास अधिनियम के प्रावधान लागू नही होते है। अधीनस्थ न्यायालय की कार्यवाही सर्वथा गैरकानूनी त्रुटिपूर्ण, मनमानी तथा अधिकार विहीन होने से जेरअपील आदेश काबिल निरस्तनीय है। भूखण्ड सं0 398 का आवंटन वर्तमान मे प्रभावशील है तथा किसी सक्षम अधिकारी द्वारा निरस्त नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य आदेश तथ्यो का समुचित परीक्षण किये बिना तथा अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना एक पक्षीय रूप से पारित किया है जो क्षेत्राधिकार के अभाव मे अपास्त किये जाने योग्य है। अपीलांट के तर्क के सम्बध मे पत्रावली मे उपलब्ध आधार अभिलेख से प्रकट होता है कि उक्त आवासीय भूखण्ड पर 0.90 मीटर की अवैध बालकनी एवं तीन दुकानो का निर्माण किया जाकर व्यवसायिक उपयोग नियम विरूद्ध बिना स्वीकृति के विभाजन किया जाकर व्यवसायिक दुकानों काविक्रय कर व्यवसायिक गतिविधियां संचालित की जाने से आवंटन की शर्तो के उल्लधन की श्रेणी आता है। नोटिस मे वर्णित तथ्यों का अपीलांट द्वारा खण्डन नही किया गया है। ऐसी स्थिति मे नोटिस मे विवेचित तथ्यों की पुष्टि होने से हम अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.11.2018 को न्यायोचित पाते है। प्रकरण मे यह तथ्य भी विवेचनीय है कि आंवटी/अपीलार्थी द्वारा नगर विकास कोटा मे प्रकरण मे प्रस्तुत नोटिस के जवाब से भी उक्त भूखण्ड अन्य व्यक्ति योगेश जेन को बेचान किया जाना प्रकट होता है ऐसी स्थिति मे प्रश्नगत अपील प्रकरण मे अपीलार्थी विधिक तौर पर कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नही रह जाता है। परिणाम स्वरूप उक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलांट खारिज की जाती है।

6 निर्णय आज दिनांक 17.2.2020 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे ईजलास सुनाया गया।

(एल. एन. सोनी)
संभागीय आयुक्त
कोटा

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा