न्यायालय संभागीय आयुक्त कोटा संभाग कोटा

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

प्रकरण संख्याः 10/2019/अपील/यूआईटीएक्ट/कोटा
दायरा दिनांकः 09.09.2019
अन्तर्गत धाराः 91 (ए) (2) राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959

उनवान

1. संजय गोयल पुत्र बाबूलाल गोयल, जाति महाजन
2. मिथिलेश जिंदल पत्नी संजय गोयल, जाति महाजन
   निवासीगण एफ–16, जवाहर नगर, कोटा (राज.)

...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 लीलाधर अग्रवाल 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 65/2019 बउनवान सरकार जरिये नगर विकास न्यास कोटा बनाम संजय गोयल वगै0 अन्तर्गत धारा 90, 90 (ए), 91 (ए) व 91 (बी) 91 (सी) राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 मे पारित निर्णय दिनांक 11.06.2019 (संक्षेप मे अपीलाधीन निर्णय) 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 अपीलार्थी ने भू0सं0 एफ 16 जवाहर नगर ग्राम बालाकुण्ड में नगर विकास न्यास कार्यालय से जी+ 1 की निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर जी+ 5 का निर्माण कर हॉस्टल संचालन कर व्यवसायिक गतिविधियां की जाने की रिपोर्ट प्रस्तुत करने पर उक्त रिपोर्ट अनुसार रेस्पो0 ने राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90, 90 (ए), 91 (ए) व 91 (बी) 91 (सी) अन्तर्गत अपीलार्थी को जवाब प्रस्तुत करने हेतुं उक्त आशय का नोटिस जारी किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं पत्रावली का अवलोकन कर अपलार्थी द्वारा न्यास कार्यालय से जी+1 की निर्माण स्वीकृति लेकर जी+5 का निर्माण कर हॉस्टल संचालन किया जाना प्रमाणित होने पर आलौच्य निर्णय दिनांक 11.6.2019 से हांस्टल संचालन बंद कर सूचना करने व जी+1 से ज्यादा अवैध निर्माण से बेदखल करने का आदेश पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आलौच्य आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 91 (ए) (2) मे अपील न्यायालय हाजा मे पेश कर निवेदन किया कि नोटिस मे अपीलांट का नाम गलत अंकित किया गया एवं नोटिस दिनांक 10.6.2019 को घर के दरवाजे के बाहर पडा मिला। दिनांक 10.6.2019 को नोटिस जारी करने वाले पीठासीन अधिकारी स्वयं अनुपस्थित थे। ऐनवक्त पर नोटिस मिलने की शिकायत अपीलांट द्वारा यूआईटी सेकट्री से की गई तथा पत्र दिया गया जो तहसीलदार को मार्क किया गया। तहसीलदार नही मिलने से उनको निवेदन किया गया जिस पर उन्होने जवाब देने हेतु कहा। अपीलार्थी को अनुपस्थित बताया गया, जो कि सर्वधा मिथ्या है आधारहीन हैं। दिनांक 11.06.2019 को तहसीलदार द्वारा बिना अपीलांट के उत्तर व दिनांक 10.06.2019 को अपीलांट को उपस्थिति के बारे में जाने बिना अनुपस्थिति मानते हुए निर्णय कर दिया गया है। जबकि तहसीलदार स्वयं अनुपस्थित रहे हैं। अपीलांट तहसीलदार द्वारा अगली तारीख

संभागीय आयुक्त
कोटा संभाग, कोटा

अथवा अगले नोटिस का इंतजार करता रहा। काफी इंतजार के बाद जब कार्यालय जाने पर तहसीलदार द्वारा प्रकरण में दिनांक 11.06.2019 को निर्णय करना बताया गया। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जवाब पत्रावली पर नहीं था। जिसका वर्णन आदेशिका पर नहीं है और न हीं अपीलांट को दोबारा नोटिस जारी किया गया तथा पीठासीन अधिकारी द्वारा पत्रावली पर कोई भी ऐसा रिकोर्ड जिससे कि नोटिस में वर्णित आधार का कोई समर्थन हो, के बिना आदेश पारित किया गया जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध है क्योंकि अपीलांअ को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का कोई उचित अवसर प्राप्त नहीं हुआ। अतः सम्पूर्ण कार्यवाही विधि विरूद्ध है एवं निर्णय काबिल निरस्तनीय हैं। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अपीलांटस के विरूद्ध जी+5 के निर्माण के संबंध में कोई भी साक्ष्य नगर विकास न्यास की ओर से प्रस्तुत नहीं हुए हैं और न हीं पत्रावली पर कोई भी ऐसा मेटेरियल ऑन रिकोर्ड है जिसके आधार पर अपीलांट द्वारा जी+ 5 का निर्माण किया जाना माना जा सके। अधीनस्थ न्यायालय ने केवल काल्पनिक अनुमानों के आधार पर अपीलांट की रेजिडेन्सी को हॉस्टल मानते हुए निर्णय देने में कानूनी त्रुटि की है। अतः अपील स्वीकार कर निर्णय जेरअपील अधीनस्थ न्यायालय दिनांक 11.06.2019 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 नोटिस तामिल कराये पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है। नोटिस की अपीलार्थी को प्रोपर तामील नही कराई गई। नोटिस अपीलार्थी के भवन के दरवाजे पर पडा मिला। जिसमें अपीलांट का नाम गलत अंकित किया गया अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जवाब को पत्रावली पर लिये बिना ही अपीलार्थी को अनुपस्थित बताते हुये त्रुटिपूर्ण/आधारहीन निर्णय पारित कर दिया जो काबिल निरस्तनीय है। बहस मे आगे प्रकट किया कि पत्रावली पर कोई भी ऐसा रिकार्ड,तथ्य नही है जिससे नोटिस में वर्णित तथ्यों की पुष्टि करते हो। अपीलार्थी के जी+5 भवन के आस–पास अन्य व्यक्तियों के मकान अपीलार्थी के भवन की ऊँचाई से भी अधिक ऊँचाई के निर्मित है, जिनके विरूद्ध कोई कार्यवाही नहीं कर केवल मनमाने तौर पर अपीलार्थी के विरूद्ध ही कार्यवाही की गई जो न्याय के सामान्य सिद्धान्तों के विरूद्ध होने से अपास्त किये जाने योग्य हैं। बहस मे यह भी प्रकट किया कि भवन विनिमय नियम 2017 के नियम हाल मे लागू किये गये है जिसके अनुसार नियमन करने हेतु आवेदन पत्र न्यास कार्यालय मे प्रस्तुत कर दिया गया है जिस पर न्यास द्वारा कार्यवाही किया जाना अपेक्षित है। उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य मे अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का जेरअपील दिनांक 11.06.2019 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 बताया कि मुताबिक रिपोर्ट न्यास के क0 अभियंता के अपीलार्थी द्वारा एफ 16 जवाहर नगर ग्राम बालाकुण्ड में स्थित भूखण्ड पर नगर विकास न्यास से जी+ 1 की निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर जी+ 5 का निर्माण कर हॉस्टल संचालन कर व्यवसायिक गतिविधियां की जाने की पुष्टि होती है। अपीलार्थी द्वारा भी दौराने बहस उक्त तथ्य को स्वयं स्वीकार किया है ऐसी स्थिति मे प्रश्नगत अपील प्रकरण मे अपीलार्थी विधि अनुसार कोई अनुतोष प्राप्त करने का वैधानिक अधिकारी नही है। जी+1 की स्वीकृति प्राप्त कर जी+5 का निर्माण कर हॉस्टल संचालन कर व्यवसायिक गतिविधियां की जा रही है जो अवैध निर्माण की श्रेणी मे आता है। अधीनस्थ न्यायालय ने आलौच्य निर्णय दिनांक 11.6.2019 से हांस्टल संचालन बंद कर सूचना करने व जी+1 से ज्यादा अवैध निर्माण से बेदखल करने का आदेश पारित किया है जो विधिसम्मत है। अपील खारिज की जावे।

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 के अवलोकन एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मे उपलब्ध क0 अभियंता नगर विकास न्यास कोटा की रिपोर्ट के अनुसार अपीलार्थी द्वारा भू0सं0 एफ 16 जवाहर नगर ग्राम बालाकुण्ड में न्यास से जी+ 1 की निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर जी+ 5 का निर्माण कर हॉस्टल संचालन कर व्यवसायिक गतिविधियां की जाने की पुष्टि होती होती है जो अवैध निर्माण की श्रेणी मे आता है। प्रश्नगत अपील प्रकरण मे दौराने बहस उक्त तथ्य को स्वयं अपीलार्थी ने स्वीकार करते हुये कथन किया कि किया है कि दिनांक 10.6.2019

संभागीय आयुक्त

किये गये नोटिस की प्रोपर तामील नही कराई गई। नोटिस मे पिता का नाम गलत दर्ज किया गया। नोटिस के अभाव मे की गई कार्यवाही प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है। भवन विनिमय नियम 2017 के नियम हाल मे लागू किये गये है जिसके अनुसार नियमन करने हेतु आवेदन पत्र न्यास कार्यालय मे प्रस्तुत कर दिया गया है जिस पर न्यास द्वारा कार्यवाही किया जाना अपेक्षित है। अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली मे उपलब्ध आदेशिका की छाया प्रति दिनांक 28.8.2019 के अवलोकन से मकान सं0 एफ 16 के निर्माण को नियमन करने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया जाना प्रकट होता जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिका अनुसार प्रार्थना पत्र नियमन शाखा को भिजवाये जाने के आदेश है। अधीनस्थ न्यायालय ने नियमन संबधी कार्यवाही विचाराधीन रहते जेरअपील आदेश पारित किया जाना प्रकट है जिसे न्यायोचित नही ठहराया जा सकता। परिणाम स्वरूप अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित जेरअपील आलौच्य निर्णय दिनांक 11.06.2019 अपास्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस आशय के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलार्थी नियमन हेतु नगर विकास न्यास कोटा के कार्यालय मे प्रार्थना पत्र एक माह की अवधि मे पेश करें तथा अधीनस्थ न्यायालय अपीलार्थी के नियमन संबधी प्रार्थना का विधि अनुसार 3 माह की अवधि मे निस्तारण करें।

5 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