

## न्यायालय संभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास राजेन्द्र सिंह शेखावत आई०ए०एस० संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)  
 प्रकरण संख्या: 139/2022/अपील/एलआरएक्ट/कोटा  
 दायरा दिनांक 29.07.2022  
 अन्तर्गत धारा: अन्तर्गत धारा 91ए (2) राज० नगर सुधार अधिनियम,1959

### उनवान

ओम इन्फ्रा लिमिटेड (पूर्ववर्ती-ओम मेटल्स इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स लिमिटेड) जरिये अधिकृत प्रतिनिधि-पदम कुमार जैन आत्मज स्व० माधोलाल जैन, बी-117, 118 इन्द्रप्रस्थ औद्योगिक क्षेत्र, कोटा

...अपीलार्थी

### बनाम

नगर विकास न्यास (केडीए) जरिये सचिव

...रेस्पो०


उपस्थित : श्री विजय सिंघल अभिभाषक -अपीलार्थी  
 श्री शंभूदयाल विजय अभिभाषक - रेस्पो०

### ::निर्णयः

दिनांक 25.06.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा प्रकरण संख्या 90/2018 बउनवान सरकार जरिये नगर विकास न्यास, कोटा बनाम ओम मेटल्स इन्फ्रा लिमिटेड अन्तर्गत राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम 1959 की धारा 91(ए), 91(बी) एवं 91(सी) में पारित निर्णय दिनांक 22.07.2022 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा 91ए(2) राज० नगर सुधार अधिनियम,1959 में इस न्यायालय में पेश की गई।

1. प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य संक्षेप मे इस प्रकार है कि अतिक्रमण निरोधक अधिकारी एवं तहसीलदार नगर विकास, न्यास कोटा द्वारा भूखण्ड सं० 4 कर्णेश्वर ग्रुप हाउसिंग योजना के संबंध में अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं करने एवं विधिक दीवानी प्रकरण सं० 38/2017 श्री संजय पाटिल बनाम श्री ओम मेटल्स प्रोजेक्ट लिमिटेड वगै० में निर्णय दिनांक 31.08.2017 के अनुसार बहुमंजिला भवन के क्रम में प्राप्त मौका रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 अनुसार कार्यवाही हेतु धारा 91ए, 91बी एवं 91सी राजस्थान सुधार अधिनियम 1959 के तहत अपीलार्थी को नोटिस जारी किया गया। इसके उपरांत पुनः दिनांक 24.10.2018 को अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु नोटिस जारी किया गया, जिसके संबंध में अपीलार्थी के द्वारा दिनांक 14.11.2018 को जवाब

  
 संभागीय आयुक्त  
 कोटा संभाग, कोटा

प्रस्तुत किया गया। उक्त जवाब को डी.टी.पी. शाखा में टिप्पणी हेतु भिजवाये जाने पर अनियमितता पायी गयी। तत्पश्चात् डी.टी.पी. शाखा से अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया है या नहीं, की वर्तमान स्थिति चाही जाने पर निर्णय में वर्णितानुसार आठवीं मंजिल के संबंध में अवैध निर्माण का उल्लेख किया गया। प्रकरण में निर्णय दिनांक 22.07.2022 से (ब्लॉक- ए प्लेट सं० ए802, ए804, ए808, ब्लॉक -बी प्लेट सं० बी801, बी804, बी805, बी807, बी808, ब्लॉक -सी सी801, सी802, सी803, सी808 एवं ब्लॉक-डी प्लेट सं० डी801, डी802, डी803, डी 808) प्लेटों को सीज करने का निर्णय पारित करते हुए डी.टी.पी शाखा को अवैध निर्माण के लिए प्रति वर्ग फीट से शास्ती वसूलने की कार्यवाही करने के आदेश दिये गये।

2. अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा के निर्णय दिनांक 22.07.2022 से अप्रसन्न होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय हाजा में अपील पेश कर कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय कानून एवं संचिका में सिद्धि प्राप्त सिद्धान्तों के सर्वथा विपरित होने से निरस्तनीय हैं। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में न्यायालय सिविल न्यायाधीश दक्षिण, कोटा के विविध दीवानी प्रकरण सं० 38/17 संजय पाटिल बनाम ओम मेटल्स इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स लि० आदि में पारित निर्णय दिनांक 31.08.2017 के अनुसार बहुमंजिला भवनों में अधिवास प्रमाण-पत्र दो माह के अंदर नगर विकास न्यास कोटा से प्राप्त करने का उल्लेख करते हुए अपीलार्थी द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र नहीं लिया जाना अंकित किया गया है। प्रकरण सिविल न्यायालय में विचाराधीन होने से अधीनस्थ न्यायालय को 91ए, 91बी एवं 91सी के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं होने पर भी प्रकरण दर्ज कर निर्णय पारित करने में त्रुटि की है। मौका रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 में 5 कमियों का उल्लेख किया गया है, इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वविवेक से अपीलार्थी के विरुद्ध दस्तावेजी रिकॉर्ड का गलत अर्थान्वयन कर निर्णय पारित किया गया है। प्रकरण डीटीपी शाखा से प्राप्त जवाब दिनांक 11.07.2022 एवं 15.07.2022 पर अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने को कोई अवसर नहीं दिया गया और न ही उक्त जवाब की प्रति अपीलार्थी को उपलब्ध करयी गयी तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों का खुला उल्लंघन करते हुए पदेन शक्तियों का दुरुपयोग किया गया है। डीटीपी शाखा के द्वारा उपरोक्त पत्रों में जो अवैध निर्माणों का उल्लेख किया गया, उसमें अनुमोदित भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र में दर्शायी गई पार्किंग स्थल को कुछ स्थानों पर अन्य उपयोग में लिये जाने का कथन किया गया है, परंतु उक्त रिपोर्ट में अपीलार्थी द्वारा बहुमंजिला इमारत में स्वीकृत मानचित्र में वर्णित किस पार्किंग स्थल पर क्या निर्माण कर अन्य उपयोग में लिया

गया है, इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त बहुमंजिला इमारत वर्ष 2013 में पूर्ण किये जाने के पश्चात् अपीलार्थी द्वारा उक्त बहुमंजिला इमारत की देखभाल एवं रख-रखाव के लिए भवन निर्माण विनियमों में वर्णित प्रावधानों के क्रम में सोसायटी का गठन किया जाकर राजस्थान सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट के अन्तर्गत पंजीकृत ओम अरबन हाईट्स वेलफेयर सोसायटी को सुपुर्द की जा चुकी है तथा उक्त सोसायटी के द्वारा ही देखभाल एवं रखखाव का कार्य किया जा रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों को नजरअंदाज किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 22.07.2022 में भूखण्ड सं० 3 एवं 4 के चार ब्लॉक में इमारत की आठवीं मंजिल के कुल निर्मित 32 फ्लेट्स में से 23 फ्लेट्स में से अधिकांश में रहवास जारी होने का कथन किया गया है, जिसे अवैध निर्माण मानते हुए हटाये जाने का निर्णय पारित किया गया है। राजस्थान नगरीय क्षेत्र कोटा भवन विनियम 2020 के नियम 10.2.1 नोट-11 में स्पष्ट रूप से यह अंकित किया गया है कि "आवासीय भवन/बहुइकाई आवास/फ्लेट्स जिनमें पृथक-पृथक स्वामित्व की ऐसे आवास इकाईयों की छत (टेरेस) जो कि सामान्यतः कॉमन फेसेलिटी (यथा पानी की टंकी, सोलर पेनल, डिश एंटीना आदि) हेतु ही उपयोग में ली जायेगी, परंतु उक्त सुविधाओं की पालना के पश्चात् रूप टेरेस के शेष आंशिक भाग को स्वतंत्र उपयोग यथा टेरेस गार्डन आदि हेतु अंतिम मंजिल पर स्थित फ्लेट स्वामी को हस्तान्तरित किया जा सकेगा"। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में उक्त भवन विनियमों को नजरअंदाज कर निर्णय पारित किया जो त्रुटिपूर्ण है। अपीलार्थी द्वारा दिनांक 13.09.2013 को आमद क्रमांक 49057 पर भूखण्ड सं० 4 कर्णेश्वर ग्रुप हाउसिंग स्कीम कोटा का पूर्णता/अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसका उल्लेख रेस्पों की भूखण्ड सं० 4 की पत्रावली की नोटशीट पर भी हो रहा है, जिसका स्पष्ट उल्लेख अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने नोटिस दिनांक 24.10.2018 में किया गया है। संजय पाटिल द्वारा न्यायालय सिविल न्यायाधीश दक्षिण कोटा में दीवानी वाद सं० 46/2017 प्रस्तुत किया हुआ है, जिसमें संजय पाटिल ने अपीलार्थी द्वारा ओम अरबन हाईट्स बहुमंजिला इमारत का अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं किये जाने का कथन किया गया है, जिसके जवाब में अपीलार्थी द्वारा न्यायालय में डीमंड अधिवास प्रमाण पत्र/कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त होने का कथन किया गया है, जिसके संबंध में विवाद्यक का निस्तारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त दीवानी वाद में किया जाना है, परंतु अधीनस्थ न्यायालय अतिक्रमण निरोधक अधिकारी एवं तहसीलदार नगर विकास न्यास कोटा द्वारा अधिवास प्रमाण-पत्र के संबंध में समान्तर कार्यवाही कर अपने क्षेत्राधिकार के परे जाकर निर्णय पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार कितने वृक्ष लगाये

संजय पाटिल  
कोटा संमान, कोटा

जाने थे तथा कितने वृक्ष लगे हुए है तथा कितने अनुमोदित मानचित्र के अनुसार कम लगाये गये है, का निर्णय में कोई विवरण नहीं दिया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार सुविधा क्षेत्र यथा क्लबहाउस, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, वाटर रिसाईकलिंग आदि निर्मित नहीं किये जाने का उल्लेख किया गया है। अपीलार्थी द्वारा भूखण्ड सं० 3 एवं 4 पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया गया है, जिसमें मानचित्रों के अनुमोदन रेस्प० के द्वारा किया गया था तथा संबंधित अधिकारी द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण भी किया गया है। इस प्रकार निर्माण के दौरान किसी प्रकार की कमी को उक्त अधिकारियों द्वारा संसूचित नहीं किया गया है। भूखण्ड सं 4, भूखण्ड सं०3 से ढलान पर है, जिसकी जानकारी रेस्प० को है तथा अनुमोदित मानचित्र से ही उक्त तथ्य प्रमाणित है एवं अपीलार्थी द्वारा भूखण्ड सं० 3 पर निर्धारित क्षमता से दुगुनी से भी अधिक क्षमता का सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट तथा रिसाईकलिंग प्लांट बनाया गया है, जो सभी निर्माण नगर विकास न्यास, कोटा के अभियंताओं एवं डीटीपी शाखा के सुपरविजन में किये गये है तथा आवश्यक अहंताएं पूरी होने के कारण ही नगर विकास न्यास कोटा द्वारा कभी कोई आपत्ति नहीं की गई है। भवन निर्माण विनियम 2010 में नियम 15.4 में यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है, कि प्लॉथ लेवल के उपर के संपूर्ण निर्माण की जांच सक्षम अधिकारी उप/सहायक नगर नियोजक के स्तर से सुनिश्चित की जायेगी तथा संबंधित अधिकारिया द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जायेगा। इस प्रकार की गई कार्यवाही भवन निर्माण विनियम 2010 में निहित प्रावधानों के तहत नहीं किये जाने तथा वर्ष 2017 में न्यायालय सिविल न्यायाधीश, दक्षिण कोटा में संजय पाटिल द्वारा दीवानी वाद प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् अपीलार्थी के विरुद्ध वाद में जवाब का आधार उत्पन्न करने के लिए की गई संपूर्ण कार्यवाही दूषित एवं दोषपूर्ण है। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 22.07.2022 को अपास्त फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्प० को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान सुनी गई।


4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में लिखित बहस पेश कर कथन किया कि तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा

न्यायालय  
कोटा न्यास, कोटा

द्वारा विविध दीवानी प्रकरण संख्या 38/2017 बउनवान प्रकरण संजय पाटिल बनाम ओम मेटल्स इन्फ्रा प्रोजेक्ट लिमिटेड में न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण), कोटा द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.08.2017 के आधार पर मूलतः कार्यवाही प्रारम्भ की गई। जिस विविध दीवानी प्रकरण संख्या 38/2017 से सम्बन्धित मूल वाद संख्या 46/2017 बउनवान प्रकरण संजय पाटिल बनाम ओम इन्फ्रा लिमिटेड आदि को न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) कोटा द्वारा दिनांक 12.01.2023 को निर्णय व डिक्री पारित कर खारिज कर दिया गया है। उक्त निर्णय व डिक्री को माननीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र दिनांक 03.06.2024 अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 जा०दी० पर दिनांक 14.05.2025 को आदेश पारित कर रिकार्ड पर लिये जाने के आदेश दिये गये है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में नितिन नागर एवं हनुमन्त सिंह राजावत, कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 में जिन बिन्दुओं का उल्लेख किया गया, वे सभी बिन्दु न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) कोटा में संजय पाटिल द्वारा प्रस्तुत किये गये वाद, जो दिनांक 18.01.2017 को न्यायालय में दर्ज रजिस्टर हुआ था, में उठाये गये बिन्दुओं के अनुरूप है और जिन बिन्दुओं/कमियों के सम्बन्ध में न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) द्वारा संजय पाटिल का वाद संख्या 46/2017 खारिज कर दिया गया है। अधीनस्थ न्यायालय में नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा दिनांक 15.03.2017 की रिपोर्ट के अनुसरण में की गई कार्यवाही न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) कोटा, जिसमें नगर विकास न्यास पक्षकार था, में नगर विकास न्यास, कोटा की प्रतिरक्षा प्रस्तुत करने हेतु की गई थी तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 22.07.2022 तथ्यों से सर्वथा प्रतिकूल है तथा न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण), कोटा में नगर विकास न्यास की ओर से प्रस्तुत किये गये जवाब के तथ्यों से पूर्णतया भिन्न है। अपीलार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 3 व 4 कर्णेश्वर ग्रुप हाउसिंग योजना कोटा (ओम अरबन हाईटस बहुमंजिला इमारत) का अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं करने के सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 11.01.2021, 12.03.2021, 05.08.2021, 22.05.2022 व 01.07.2022 को डी.टी.पी. शाखा को पत्र प्रेषित किये जाने का निर्णय में उल्लेख किया गया है, जबकि अपीलार्थी द्वारा दिनांक 13.09.2013 को राजस्थान भवन विनियम 2010 के नियम 16 के अंतर्गत अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया गया था और जिस पर विनियमों में निर्धारित अवधि 30 दिवस में नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा कोई कमियां संसूचित नहीं किये जाने से उक्त विनियमों के अंतर्गत डीम्ड कम्प्लीशन माना जाकर डीम्ड अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त होना माना गया। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में दिनांक 15.03.2017 की रिपोर्ट के आधार पर कार्यवाही प्रारम्भ किया जाना अंकित किया गया है, जो अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन के लगभग 4 वर्ष बाद बनायी गयी है। उक्त

संजय पाटिल असुबक  
कोटा संमान, कोटा

रिपोर्ट के आधार पर कार्यवाही मेन्टेनेबल नहीं थी तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी नोटिस में अंकित तथ्यों का अपीलार्थी द्वारा विस्तृत जवाब प्रस्तुत किया गया था, जिसमें भी अपीलार्थी के विरुद्ध कार्यवाही मेन्टेनेबल नहीं होने से निरस्त करने की प्रार्थना की गई थी, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जवाब नोटिस के तथ्यों का कोई विवेचन अपने निर्णय में नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 15.03.2017 तत्पश्चात डी.टी.पी. शाखा से तलब की गई रिपोर्ट दिनांक 11.07.2022 एवं 15.07.2022 के आधार पर जैरअपील निर्णय दिनांक 22.07.2022 पारित किया गया है, जबकि उक्त रिपोर्ट दिनांक 11.07.2022 एवं 15.07.2022 की कोई प्रति अपीलार्थी को उपलब्ध नहीं करायी गई है, तथा अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का कोई अवसर भी प्रदान नहीं किया गया है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के प्रतिकूल होने से अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है। डी.टी.पी. शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट/जवाब दिनांक 11.07.2022 व 15.07.2022 में अवैध निर्माणों का, जो उल्लेख किया गया, उसमें अनुमोदित भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र में दर्शायी गयी पार्किंग स्थल को कुछ स्थानों पर अन्य उपयोग में लिये जाने का कथन किया गया है, परंतु उक्त रिपोर्ट में अपीलार्थी द्वारा बहुमंजिला इमारत में स्वीकृत मानचित्र में वर्णित किस पार्किंग स्थल पर क्या निर्माण कर अन्य उपयोग में लिया गया है, इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त बहुमंजिला इमारत ओम अरबन हाईट्स वर्ष 2013 में पूर्ण किये जाने के पश्चात अपीलार्थी द्वारा उक्त बहुमंजिला इमारत की देखभाल एवं रख-रखाव के लिए भवन निर्माण विनियमों में वर्णित प्रावधानों के क्रम में सोसायटी का गठन किया जाकर राजस्थान सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट के अंतर्गत पंजीकृत ओम अरबन हाईट्स वेलफेयर सोसायटी को बहुमंजिला इमारत सुपुर्द की जा चुकी है तथा वर्ष 2017 से उक्त ओम अरबन हाईट्स वेलफेयर सोसायटी द्वारा उक्त बहुमंजिला भवन 'ओम अरबन हाईट्स' की देखभाल एवं रखरखाव किया जा रहा है। राजस्थान नगरीय क्षेत्र कोटा भवन विनियम 2020 के नियम 10.2.1 नोट-ii में स्पष्ट रूप से यह अंकित किया गया है, कि 'आवासीय भवन/बहुइकाई आवास / फ्लेट्स, जिनमें पृथक-पृथक स्वामित्व की ऐसे आवास इकाईयों की छत (टेरेस), जो कि सामान्यतः कॉमन फैसिलिटी (यथा पाटी की टंकी, सोलर पेनल, डिश एन्टीना आदि) हेतु ही उपयोग में ली जायेगी, परंतु उक्त सुविधाओं की पालना के पश्चात रूफ टेरेस छत के शेष आंशिक भाग को स्वतंत्र उपयोग यथा टेरेस गार्डन आदि हेतु अंतिम मंजिल पर स्थित फ्लेट स्वामी को हस्तान्तरित किया जा सकेगा/। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में स्टील्ट फ्लोर की ऊंचाई अनुमोदित में 3.5 मीटर दर्शित होने तथा मौके पर कुछ स्थानों पर ऊंचाई 3.5 मीटर से कम व कहीं अधिक विद्यमान होने का कथन किया गया है। भवन निर्माण विनियम 2010 में स्टील्ट फ्लोर की ऊंचाई

  
 स्थायी अधिकारी  
 कोटा नगर, कोटा

ड्राई-वे से 3.5 मीटर होने का प्रावधान है, परंतु दिनांक 05.03.2017 की कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट में स्टील्ट पार्किंग से ऊंचाई ली गई है तथा स्टील्ट पार्किंग में पानी को एकत्रित होने से रोकने के लिए सीमेंट टाईले लगाई गई है। जिस स्टील्ट प्लोर की ऊंचाई में कंसीडर नहीं किया जाना था, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त तथ्यों को नजरंदाज कर विनियमों के विरुद्ध निर्णय पारित करने में त्रुटि की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में आवेदक (अपीलार्थी) द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं करने, न ही न्यास में आवेदन प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है, जबकि अपीलार्थी द्वारा दिनांक 13.09.2013 को आमद क्रमांक 49057 पर भूखण्ड संख्या 4, कर्णेश्वर ग्रुप हाउसिंग स्कीम कोटा का पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसका उल्लेख प्रत्यर्थी की भूखण्ड संख्या 4 की पत्रावली की नोटशीट पर भी हो रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने नोटिस दिनांक 24.10.2018 में ही अपीलार्थी द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र हेतु दिनांक 13.09.2013 को आवेदन प्रस्तुत किये जाने का स्पष्ट उल्लेख किया गया है, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिकार्ड में उल्लेखित दस्तावेजों को नजरंदाज कर गलत तथ्य अंकित करते हुए निर्णय पारित करने में त्रुटि की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में अनुमोदित मानचित्र अनुसार वृक्ष नहीं लगाये जाने का कथन किया गया है, परंतु अनुमोदित मानचित्र के अनुसार ओम अरबन हाईटस बहुमंजिला इमारत में कितने वृक्ष लगाये जाने थे तथा कितने वृक्ष लगे हुए हैं तथा कितने वृक्ष अनुमोदित मानचित्र के अनुसार कम लगाये गये हैं। इसका कोई विवेचन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार सुविधा क्षेत्र यथा क्लब हाउस, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, वाटर रिसाईक्लिंग आदि निर्मित नहीं किये जाने का उल्लेख निर्णय में किया गया है। अपीलार्थी द्वारा ओम अरबन हाईटस बहुमंजिला इमारत का निर्माण भूखण्ड संख्या 3 व 4 पर किया गया है, जिसके मानचित्रों का अनुमोदन प्रत्यर्थी द्वारा किया गया था तथा प्रत्यर्थी नगर विकास न्यास के निरीक्षण व निर्देशन में ही अपीलार्थी द्वारा भवन निर्माण किया गया है। प्रत्यर्थी के संबंधित अधिकारियों द्वारा समय-समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण भी किया गया है। इस तरह की किसी भी कमी को भवन निर्माण के दौरान संबंधित अभियंताओं द्वारा संसूचित नहीं किया गया है, क्योंकि भूखण्ड संख्या 4, भूखण्ड संख्या 3 से नीचे ढलान पर है। जिसकी जानकारी प्रत्यर्थी को भी है। अपीलार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 3 पर निर्धारित क्षमता से दुगनी से भी अधिक क्षमता का सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट तथा रिसाईक्लिंग प्लांट बनाया हुआ है, जो सभी निर्माण नगर विकास न्यास कोटा के अभियंताओं व डी.टी.पी. शाखा के सुपरविजन में किये गये हैं तथा उक्त निर्माण से आवश्यक अर्तार्यें पूरी होने के कारण ही नगर विकास न्यास,

संयोजक अभियंता  
कोटा संमान, कोटा

कोटा द्वारा कभी कोई आपत्ति नहीं की गई है। डी.टी.पी. शाखा की रिपोर्ट दिनांक 15.07.2022 में वर्णित तथाकथित कमियों को न्यायालय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण), कोटा द्वारा वाद संख्या 46/2017 में नहीं माना गया है तथा संजय पाटिल का वाद खारिज किया गया है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर न्यायालय तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा पारित द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.07.2022 अपास्त किये जाने का आदेश प्रदान फरमावे।

5. रेस्पोंडेंट अभिभाषक अपने पक्ष के समर्थन में लिखित बहस पेश कर कथन किया गया कि अतिक्रमण निरोधक अधिकारी एवं तहसीलदार नगर विकास न्यास कोटा द्वारा सर्वप्रथम दिनांक 23.10.2018 को अपीलार्थी को नोटिस क्रमांक एफ-5/तहसील/रीडर/प्रकरण सं० 90/2018 दिनांक 24.10.18 अन्तर्गत धारा 91ए, 91बी, 91सी राज० नगर सुधार अधिनियम 1959 जारी कर भूखण्ड सं० 4 कर्णेश्वर ग्रुप हाऊसिंग योजना पर न्यास के पत्र दिनांक 29.11.2010 एवं 5.7.2011 द्वारा बहुमंजिला भवन की मानचित्र स्वीकृति प्रदान करने एवं उक्त स्वीकृति के बिन्दु सं० 8 के अनुसार बहुमंजिला इमारत का कार्य पूर्ण कर अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना तथा अपीलार्थी द्वारा अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु दिनांक 13.09.2013 को आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने के उक्त आवेदन के क्रम में कनिष्ठ अभियन्ता से प्राप्त मौका रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 में वर्णित कमी पूर्तिकर पालना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं करने का उल्लेख करते हुये नोटिस प्राप्ति से 7 दिवस में उक्त कमियों की पूर्ति करने हेतु सूचित किया गया, कि कनिष्ठ अभियन्ता श्री नितिन नागर की रिपोर्ट दिनांक 15.3.2017 के अनुसार भूखण्ड सं० 3 व 4 की मौका रिपोर्ट में 16 कमियां पाई गई, जो निर्णय में अंकित है। उसकी पालना कुछ हद तक अपीलार्थी द्वारा की गई, किन्तु पुनः मौका रिपोर्ट लेने पर यह बात सामने आई कि अनुमोदित भवन निमाण स्वीकृति मानचित्र में दर्शाई गई पार्किंग स्थल को अन्य उपयोग में लिया जा रहा है। उक्त भूखण्ड सं० 3 व 4 के चार ब्लॉको में बहुमंजिल भवन की अन्तिम आठवीं मंजिल पर कुल 32 प्लेट निर्मित है, जिसमें से 23 प्लेट्स में निजी रूप से सीढियां, प्लेट्स पर जाने हेतु निर्मित की गई है, जो अनुमोदित मानचित्र में नहीं थी। स्टिल्ट फ्लोर की उंचाई अनुमोदित मानचित्र में 3.5 मीटर अंकित है, किन्तु मौकै पर कहीं ज्यादा तो कहीं कम है। अनुमोदित मानचित्र अनुसार वृक्ष नहीं लगाये गये हैं। अनुमोदित मानचित्र की स्वीकृति अनुसार दर्शित सुविधा क्षेत्र अर्थात् क्लब हाउस सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, वाटर रिसाईकिलिंग आदि निर्मित नहीं है। अनुमोदित मानचित्र भूखण्ड सं० 3 व 4 दोनों भूखण्डों में ए, बी, सी एवं डी भवनों में आठवीं मंजिल पर पेन्टाहाउस बनाकर उनके अन्दर से पृथक से सीढियों का

संभागीय अभियन्ता  
कोटा नगर, कोटा

निर्माण कराया, सार्वजनिक छत का आठवी मंजिल के क्रेताओं को छत का अधिकार दिया है, जो अवैध है। अपीलार्थी के द्वारा उपरोक्त कमियां रखने के कारण पूर्ति के अभाव में ही जैर अपील आदेश पारित किया गया है, जो न्यायोचित है और जो कमीपूर्तियां आज तक भी पूर्ण नहीं की गई है और न ही कमीपूर्ति कर रेस्पों के अधिकारियों को मौकें पर ले जाकर बताई गई है, इसलिये दायर दिनांक 15.10.18 प्रकरण सं० 90/2018 में 22.7.2022 को जो निर्णय पारित किया है, वह पूर्णतया न्यायोचित एवं विधि अनुकूल है इसलिये अपील अपीलार्थी खारिज किये जाने योग्य हैं। अपीलार्थी द्वारा आदेश 41 नियम 27 में सिविल न्यायाधीश दक्षिण कोटा के यहां संजय पाटिल बनाम मै० ओम इन्फ्रा० लि० आदि के मामले का 12.1.2023 का निर्णय प्रस्तुत किया है, जो उक्त प्रकरण से सम्बन्धित नहीं है तथा उक्त अपील में उसका कोई औचित्य नहीं है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 22.07.2022 को यथावत फरमाया जावे।

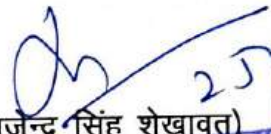
6. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन कर बहस उभयपक्षकारान पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने पर प्रकट होता है कि अतिक्रमण निरोधक अधिकारी एवं तहसीलदार नगर विकास, न्यास कोटा द्वारा भूखण्ड सं० 4 कर्णेश्वर ग्रुप हाउसिंग योजना के संबंध में अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं करने एवं विधिक दीवानी प्रकरण सं० 38/2017 श्री संजय पाटिल बनाम श्री ओम मेटल्स प्रोजेक्ट लिमिटेड वगै० में निर्णय दिनांक 31.08.2017 के अनुसार बहुमंजिला भवन के क्रम में प्राप्त मौका रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 अनुसार कार्यवाही हेतु धारा 91ए, 91बी एवं 91सी राजस्थान सुधार अधिनियम 1959 के तहत अपीलार्थी को नोटिस जारी किया गया। इसके उपरांत पुनः दिनांक 24.10.2018 को अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु नोटिस जारी किया गया, जिसके संबंध में अपीलार्थी के द्वारा दिनांक 14.11.2018 को जवाब प्रस्तुत किया गया। उक्त जवाब को डी.टी.पी. शाखा में टिप्पणी हेतु भिजवाये जाने पर अनियमितता पायी गयी। तत्पश्चात् डी.टी.पी. शाखा से अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया है या नहीं, की वर्तमान स्थिति चाही जाने पर निर्णय में वर्णितानुसार आठवी मंजिल के संबंध में अवैध निर्माण का उल्लेख किया गया। प्रकरण में निर्णय दिनांक 22.07.2022 से (ब्लॉक- ए प्लेट सं० ए802, ए804, ए808, ब्लॉक -बी प्लेट सं० बी801, बी804, बी805, बी807, बी808, ब्लॉक -सी सी801, सी802, सी803, सी808 एवं ब्लॉक-डी प्लेट सं० डी801, डी802, डी803, डी 808) प्लेटों को सीज करने का निर्णय पारित करते हुए डी.टी.पी शाखा को अवैध निर्माण के लिए प्रति वर्ग फीट से शास्ति वसूलने की कार्यवाही करने के आदेश दिये गये। प्रस्तुत प्रकरण में न्यायालय हाजा में अपीलार्थी की ओर से प्रार्थना-पत्र

  
संभागीय आयुक्त  
कोटा संभाग, कोटा

आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के साथ न्यायालय सिविल न्यायाधीश, (दक्षिण) कोटा के द्वारा प्रकरण संख्या 46/2017 बउनवान संजय पाटिल बनाम ओम इन्फ्रा लिमि0 में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2023 की प्रति पेश की गई। उक्त निर्णय इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है, क्योंकि उक्त प्रकरण संजय पाटिल एवं अपीलार्थी के मध्य का है तथा अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपीलार्थी के विरुद्ध जो कार्यवाही की गई है, वह मौका रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 अनुसार कार्यवाही हेतु धारा 91ए, 91बी एवं 91सी राजस्थान सुधार अधिनियम 1959 के तहत अपीलार्थी को नोटिस जारी किये जाने के उपरांत उक्त नोटिस के संदर्भ में अपीलार्थी के द्वारा दिनांक 14.11.2018 को जवाब प्रस्तुत किया गया। अपीलार्थी के प्रत्युत्तर के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा संबंधित डी.टी.पी. शाखा से अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया है या नहीं, की वर्तमान स्थिति की रिपोर्ट चाही जाने पर निर्णय में वर्णितानुसार आठवीं मंजिल के संबंध में अवैध निर्माण का उल्लेख किये जाने पर तदनुसार निर्णय दिनांक 22.07.2022 से (ब्लॉक- ए प्लेट सं0 ए802, ए804, ए808, ब्लॉक -बी प्लेट सं0 बी801, बी804, बी805, बी807, बी808, ब्लॉक -सी सी801, सी802, सी803, सी808 एवं ब्लॉक-डी प्लेट सं0 डी801, डी802, डी803, डी 808) प्लेटों को सीज करने का निर्णय पारित करते हुए उक्त संबंध में शास्ती वसूलने की कार्यवाही करने के आदेश दिये गये। इस प्रकार प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका रिपोर्ट दिनांक 15.03.2017 अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रकट होता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा की गई कार्यवाही धारा 91ए, 91बी एवं 91सी राजस्थान सुधार अधिनियम 1959 के तहत की गई है, जो नियमों के अन्तर्गत ही किया जाना प्रकट होता है, क्योंकि तत्समय सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा अपने पत्र क्रमांक एफ7/डी.टी.पी./2010/566-568 दिनांक 29.11.2010 से "भूखण्ड संख्या 4 कर्णेश्वर हाउसिंग योजना (ग्रुप हाउसिंग) के भवन मानचित्र स्वीकृति के संबंध में" उक्त भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्रों पर भवन निर्माण समिति की बैठक दिनांक 16.08.2010 में लिये गये निर्णय के क्रम में ही शर्तों के अधीन भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की गई। जिसमें उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन करने पर ही अपीलार्थी के विरुद्ध अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा कार्यवाही की जाकर निर्णय दिनांक 22.07.2022 पारित किया जाना प्रकट होता है। साथ ही न्यायालय सिविल न्यायाधीश, (दक्षिण) कोटा के द्वारा प्रकरण संख्या 46/2017 बउनवान संजय पाटिल बनाम ओम इन्फ्रा लिमि0 में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2023 में सिविल न्यायालय के द्वारा 10 विवाद्यक तक किये गये, जिनमें से सिविल न्यायालय के द्वारा विवाद्यक क्र. 1, 2 एवं 3 का वादी संजय पाटिल के द्वारा अपना पक्ष साबित करने में असफल रहने से उक्त वाद निर्णय दिनांक 12.01.2023 से खारिज किया गया। ऐसी रिथिति में सिविल न्यायालय के समक्ष वादी संजय पाटिल के द्वारा उक्त तीनों

विवादकों को साबित करने का भार वादी का होने से तथा अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज/साक्ष्य पेश नहीं किये जाने से उक्त वाद निर्णय दिनांक 12.01.2023 से खारिज किया जाना प्रकट होता है। ऐसी स्थिति में हम अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार एवं अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा प्रकरण संख्या 90/2018 बउनवान सरकार जरिये नगर विकास न्यास, कोटा बनाम ओम मेटल्स इन्फ्रा लिमिटेड अन्तर्गत राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम 1959 की धारा 91(ए), 91(बी) एवं 91(सी) में पारित निर्णय दिनांक 22.07.2022 में किसी प्रकार का विधिक एवं तथ्यात्मक दोष नहीं पाते हैं। लिहाजा अपील अपीलार्थी सारहीन/बलहीन होने से अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है।

7. निर्णय आज दिनांक 25.06.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर जारी किया गया।

  
(राजेंद्र सिंह शेखावत)  
संभागीय आयुक्त  
कोटा नगर, कोटा