फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/21) **श्रीमती किरण जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
22.02.2024	उपस्थिति दौराने बहसः- 1. श्री सुशील कोठारी - वकील अपीलार्थी 2. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी **अनवान** **1. श्रीमती किरण जैन पत्नि श्री विमल प्रकाश जैन, निवासी 27-बी-2, प्रगतिनगर, शोभागपुरा, तहसील बड़गावं, जिला उदयपुर।** **अपीलार्थी** **1. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।** **प्रत्यर्थी** **अपील अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 निर्णय न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 44/2020 दिनांक 18.03.2020** **<u>निर्णय</u>** दिनांक 22.02.2024 उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 44/2020 दिनांक 18.03.2020 के विरुद्ध अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 पेश की गई है। प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है- ● नगर विकास प्रन्यास के भू-अभिलेख निरीक्षक से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार अपीलान्टस् द्वारा ग्राम शोभागपुरा के आराजी नम्बर 1212 वगैरह गैलेक्सी अर्पाटमेंट के सामने प्लॉट नम्बर 89 पर बिना निर्माण स्वीकृति जी+3 का व बिना भू-उपयोग परिवर्तत करावायें दुकानों का अवैध निर्माण किया जा रहा है। अपीलान्टस् का उक्त निर्माण न्यास अधिनियम की धारा-91ए के तहत अवैध होने से तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त व्यवसायिक निर्माण को 07 दिवस में स्वतः अपने स्तर पर हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के हटाये जाने का निर्णय दिनांक 18.03.2020 पारित किया गया। ● तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-91ए नगर सुधार अधिनियम, 1959 दिनांक 18.03.2020 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 04.08.2020 को प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया गया। यह अपील उक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। तत्पश्चात उक्त प्रकरण कार्यालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर क्रमांक 96 दिनांक 05.01.2024 के अनुसरण में क्षेत्राधिकार परिवर्तन किये जाने स्थानान्तरित होकर इस न्यायालय को प्राप्त हुआ, जिस दर्ज रजिस्टर किया जाकर अधिवक्ता पक्षकारान को तद्नुसार सूचित कराय गया। उभय पक्ष के अधिवक्तागण उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 13.02.2024को सुनी गई। **विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि** अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य का एक आवासीय भुखण्ड राजस्व ग्राम शोभागपुरा तहसील बड़गावं के आराजी संख्या 1206 से 1223 पर बनाये गये योजना प्लान में स्थित होकर भुखण्ड संख्या 89 है, जिसका लीज डीड न्यास द्वारा दिनांक 15.12.1999 को जारी किया गया। उक्त भुखण्ड पर अपीलार्थी द्वारा दिनांक 12.07.218 को विधिवत निर्माण स्वीकृत प्राप्त कर निर्माण कार्य करवाया जो पूर्ण जो चुका है एवं मात्र आंतरिक साज-सज्जा का कार्य ही शेष है। फिर भी न्यास द्वारा दिनांक 18.03.	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/21) **श्रीमती किरण जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

2020 को अविधिक नोटिस जारी कर दिया गया। न्यास द्वारा अपीलार्थी को सुनवाई का प्याप्त अवसर दिये बगैर ही आक्षेपित आदेश पारित कर दिया गया। अपीलार्थी को 17 माच की पेशी पर उपस्थित होने का नोटिस दिनांक 13.03.2020 को जारी किया गया जो अपीलार्थी को तामिल दिनांक 14.03.2020 को तामिल कराया गया। अपीलार्थी के प्रतिनिधि ने दिनांक 17.03.2020 को उपस्थित हो जवाब एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने का अवसर चाहा गया परन्तु अपीलार्थी के प्रतिनिधि को पेशी बाद में पता करने का आश्वासन देकर अगले दिवस दिनांक 18.03.2020 को निर्माण ध्वस्त करने का आदेश दे दिया जो काबिल निरस्त के है। यह सम्पूर्ण कार्यवाही तहसीलदार द्वारा सम्पादित की गई जबकि तहसीलदार न्यास अधिनियम के तहत धारा-91ए की कार्यवाही करने हेतु सक्षम नहीं है। न ही इस अधिनियम के तहत किसी को शक्तियां प्रत्यायोजित की जा सकती हैं अपीलार्थी द्वारा ग्राण्उड फ्लोर पर व्यवसायिक निर्माण (दुकानों) नहीं कराया जाकर मात्र अपने पुत्र एवं पति जो सिविल इंजिनियर है, उनके कार्यालय हेतु हॉल का निर्माण कराया था, जो कि एकीकृत भवन विनिमय, 2017 के तहत अनुज्ञेय है। अपीलार्थी द्वारा ग्राउण्ड फ्लोर पर बनाये गये शटर्स को भी बन्द कर दिया गया, बावजुद इसके अधीनस्थ न्यायाय ने तथ्यों की पूर्ण जानकारी किये बिना आक्षेपित आदेश पारित कर दिया जो काबिल निरस्त के है। चुंकि उक्त आदेश की जानकारी अपीलार्थी को ससमय प्रदान नहीं की गई, जिससे उसे अपीलाधीन आदेश की जानकारी ससमय नहीं हो सकी जिससे जानकारी प्राप्त होते ही अपील मय प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम के पेश की गईं। अंत में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश को निरस्त फरमाये जाने का अनुरोध किया।

अधीनस्थ न्यायालय प्रत्यर्थी के ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस मय आपत्ति में प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रावधित प्रक्रिया का पालन करते हुए आदेश अन्तर्गत धारा-91ए नगर सुधार अधिनियम, 1961 का आदेश पारित किया। अपीलान्टस् द्वारा ग्राम शोभागपुरा के आराजी नम्बर 1212 वगैरह गैलेक्सी अर्पाटमेंट के सामने प्लॉट नम्बर 89 पर बिना निर्माण स्वीकृति जी+3 का व बिना भू-उपयोग परिवर्तत करावायें दुकानों का अवैध निर्माण किया जा रहा है। अपीलान्टस् का उक्त निर्माण न्यास अधिनियम की धारा-91ए के तहत अवैध होने से तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त व्यवसायिक निर्माण को 07 दिवस में स्वतः अपने स्तर पर हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के हटाये जाने का निर्णय दिनांक 18.03.2020 पारित किया गया। आदेश पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को पर्याप्त सुनवाई का का अवसर प्रदान किया। अतः अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्तागण की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया।

सर्वप्रथम हम अपील के साथ के साथ संलग्न प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम पर निर्णय किया जाना उचित समझते है। प्रत्यर्थी द्वारा मयाद के बिन्दु पर कोई आपत्ति जाहिर नहीं की। प्रार्थना पत्र एवं प्रखण्डित शपथ न्यायहित में अपील के साथ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम स्वीकार की जाकर अपील अन्दर मयाद शुमार की जाती है।

पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि अपीलान्टस् द्वारा ग्राम शोभागपुरा के आराजी नम्बर 1212 वगैरह गैलेक्सी अर्पाटमेंट के सामने प्लॉट नम्बर 89 पर बिना निर्माण स्वीकृति जी+3 का व बिना भू-उपयोग परिवर्तत करावायें दुकानों का अवैध निर्माण किया जा रहा है। अपीलान्टस् का उक्त निर्माण न्यास अधिनियम की धारा-91ए के तहत अवैध होने से तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त व्यवसायिक निर्माण को 07 दिवस में स्वतः अपने स्तर पर हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के हटाये जाने का निर्णय दिनांक 18.03.2020 पारित किया गया, उक्त आदेश से व्यथीत होकर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 05/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/21) **श्रीमती किरण जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं जवाब से यह प्रकट होता है कि उक्त भुखण्ड संख्या 89 पर श्रीमती किरण जैन के पक्ष में उपखण्ड अधिकारी, भूमि रूपान्तरण प्रथम, उदयपर द्वारा पट्टा विलेख संख्या 570/99 दिनांक 15.12.1999 को जारी किया जाकर उक्त भुखण्ड पर निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर निर्माण किया है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीया अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय समक्ष यह भी अवगत कराया था कि उसका पुत्र सिविल इन्जीनियर होकर भूमितल पर हॉल का उपयोग उसके कार्यालय हेतु करना चाहती है, जो कि एकीकृत भवन विनियम-2017 के नियम 8. 2.1. के तहत अनुज्ञेय है। प्रार्थीया अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय समक्ष यह तथ्य भी प्रस्तुत किया था कि उक्त निर्माण बाबत वाद माननीय ग्राम न्यायालय, उदयपुर में लम्बित होकर नगर विकास प्रन्यास इसमें पक्षकार है। पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीयां द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त उजरात के संबंध में कोई जांच की कार्यवाही नहीं की गई, जबकि अपीलार्थीया द्वारा पट्टा विलेख एवं ग्राम न्यायालय में वाद लम्बित होने के कथन प्रस्तुत किये गये। इसके अतिरिक्त प्रकरण में यह भी पाया गया कि प्रकरण दिनांक 13.03.2020 को न्यास में दर्ज होकर दिनांक 18.03. 2020 को फैसल कर दिया गया, जिसमें अपीलार्थीयां को दिनांक 17.03.2020 को एकमात्र अवसर प्रदान किया गया। सुलभ न्याय के सिद्वान्त अनुसार किसी भी व्यक्ति के विरूद्ध कोई प्रतिकुल आदेश पारित किये जाने से पूर्व उसके पर्याप्त सुनवाई के अवसर प्रदान किया जाना अपेक्षित है, इस प्रकरण में अपीलार्थी को पर्याप्त अवसर दिया जाना नहीं पाया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीयां के कथनों की पुष्टि के रूप में जांच किया जाना अपेक्षित थी व इंगित प्रावधानों के परिपेक्ष्य में प्रकरण की जांच की जानी थी जो नहीं की गई। ऐसे में यह न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 18.03.2020 का समर्थन किया जाना उचित नहीं पाते हैं क्योंकि अपीलाधीन आदेश तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि से ग्रस्त है।

परिणामतः **अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 18.03.2020 अपास्त किया जाता है।** तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

(महावीर खराड़ी)
R.A.S.
अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर