

फर्द अहकाम
न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 21/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/83) श्री गजेन्द्र जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
06.05.2024	<p>उपस्थिति दौराने बहस:-</p> <p>1. श्री अजयसिंह हाड़ा - वकील अपीलार्थी 2. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी-1 से 4</p> <p>अनवान</p> <p>1. श्री गजेन्द्र जैन पिता श्री नाथुलाल जैन, निवासी भुखण्ड संख्या 2-3, सवीनाखेड़ा, 100 फीट रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर। 2. श्री विरेन्द्र जैन पिता श्री नाथुलाल जैन, निवासी भुखण्ड संख्या 2-3, सवीनाखेड़ा, 100 फीट रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।</p> <p>अपीलार्थी</p> <p>1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर। 2. नगर विकास प्रन्यास जरिये भू-अभिलेख निरीक्षक श्री नन्दलाल जोशी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर। 3. नगर विकास प्रन्यास जरिये भू-अभिलेख निरीक्षक श्री भरत हताया, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर। 4. नगर विकास प्रन्यास जरिये भू-अभिलेख निरीक्षक श्री धुलीचन्द्र शर्मा, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर। 5. श्री नाथुलाल सिंघवी पिता श्री मोतीलाल सिंघवी, निवासी 68, धानमण्डी रोड़, उदयपुर।</p> <p>प्रत्यर्थी</p> <p>अपील अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 निर्णय न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 272/2021 दिनांक 31.01.2022</p> <p>निर्णय</p> <p>दिनांक 06.05.2024</p> <p>उक्त अपील अपीलान्त द्वारा न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर प्रकरण संख्या 272/2021 दिनांक 31.01.2022 के विरुद्ध अन्तर्गत धारा 91-ए राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 पेश की गई है।</p> <p>प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-</p> <ul style="list-style-type: none"> नगर विकास प्रन्यास के भू-अभिलेख निरीक्षक श्री नंदलाल जोशी, भरत हताया एवं श्री दुलीचन्द्र शर्मा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार अपीलार्थीगण के पिता श्री नाथुलाल द्वारा राजस्व ग्राम सवीना खेड़ा के आराजी संख्या 627, 628, 629 के अनुमोदित प्लॉन के भुखण्ड संख्या 02, 03 पर बिना लीज डीड/आवंटन पत्र जारी करवाये बिना स्वीकृति लिए मकान का निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया है और मौका स्थिति अनुसार सेट बेक भी नहीं छोड़ा गया। उक्त निर्माण न्यास अधिनियम, 1959 की धारा-91ए के तहत अवैध होने से तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त अवैध निर्माण को 07 दिवस में स्वतः अपने स्तर पर हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के कभी घ्वस्त अथवा सीज किये जाने का निर्णय दिनांक 31.01.2022 पारित किया गया। तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-91ए नगर सुधार अधिनियम, 1959 दिनांक 31.01.2022 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत दफा 96 जादी का प्रस्तुत किया गया। यह अपील उक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। तत्पश्चात उक्त प्रकरण कार्यालय 	

फर्द अहकाम
न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 21/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/83) श्री गजेन्द्र जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	<p>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 तदनुसार सूचित कराया गया। उभय पक्ष के अधिवक्तागण उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 02.05.2024 को सुनी गई।</p> <p>विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि उक्त भूमि पर अपीलार्थीगण एवं पिता द्वारा कोई अवैध निर्माण नहीं किया गया है। उक्त आराजीयात में पिछले 10-15 वर्ष से आवासीय प्लान कटा हुआ है जिसमें अधिकतम क्षेत्र में मकानात का निर्माण किया जा चुका है। अधीनस्थ न्यायालय समक्ष अपीलार्थीगण के पिता द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त भुखण्ड उसके पुत्र अपीलार्थी के नाम होकर उनके आधिपत्य में है, जो निर्माण किया हुआ है, वह पुराना है जिसमें उसके पुत्र अपीलार्थी उनके परिवार के साथ निवासरत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आक्षेपित कार्यवाही केवल पड़ोसी श्री जयन्तीलाल द्वारा प्रस्तुत शिकायत के आधार पर आरम्भ की गई। उक्त भुखण्ड अपीलार्थी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के जरिये क्रय किये गये है जिस पर अपीलार्थी व उसके पिता द्वारा वर्ष 2013 में अपनी सुविधानुसार चारदिवारी बनाई और टीनशेड लगवाये जो कई वर्षों पुराना परिसर है। उक्त भुखण्ड पर नये तौर पर ना तो कोई निर्माण किया जा रहा है और ना ही निर्माण किया है। मौके पर कोई नियम विरुद्ध कार्य नहीं किया गया है। उक्त भुखण्ड मुख्य रोड़ पर होने से संबंधित विभाग द्वारा रोड़ को चौड़ाईकरण के दौरान अपीलार्थीगण के निर्माण का कुछ भाग तोड़ दिया गया, जिस पर शेष भाग पर मरम्मत का कार्य ही किया जा रहा था। उक्त भाग अपीलार्थी के खातेदारी की भूमि है। भुखण्ड संख्या 2 व 3 पर पुराने मकानात बनो हुए है एवं पुरे ही आराजीयात को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदन किया जा चुका है, जिसमें नियमानुसार अपीलार्थी एवं पिता सभी अपने अपने हक हिस्से पर भुखण्ड का पट्टा प्राप्त करने एवं नियमानुसार राशि जमा करने को तत्पर है। मौका स्थिति अनुसार नगर विकास प्रन्यास के विकासोन्मुख किसी भी कार्य में कोई बाधा उत्पन्न नहीं हो रही है, ना ही कोई अतिक्रमण किया जा रहा है, जो भी कार्यवाही की गई मात्र द्वेषतावश प्रस्तुत शिकायत के आधार पर की गई। अधिवक्ता द्वारा यह भी बहस में प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थीगण नगर विकास प्रन्यास समक्ष पट्टे हेतु नियमानुसार समस्त राशि जमा कराने हेतु तत्पर है और पट्टे उपरान्त ही नियमानुसार निर्माण कार्य किया जावेगा। उक्त भुखण्ड अपीलार्थीगण के नाम अभिलेखों में दर्ज है, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण को पक्षकार संयोजित न कर केवल उसके पिता को नोटिस जारी आक्षेपित कार्यवाही सम्पादित की गई, ऐसे यह अपील मय प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी के साथ न्यायालय आप समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसे स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को अपास्त फरमाया जावे और नगर विकास प्रन्यास को अपीलार्थी की खातेदारी भूमि का विधि पट्टा जारी करवाने हेतु निर्देशित करावे, जिस हेतु अपीलार्थी नियमानुसार शुल्क जमा कराने हेतु तत्पर है।</p> <p>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, जिसमें कोई हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा इस बात पर भी अपनी अनापत्ति जाहिर की कि यदि अपीलार्थी उसकी खातेदारी भूमि के संबंध में नियमानुसार पट्टा प्राप्त कर सक्षम स्वीकृति उपरान्त निर्माण कराना चाहता है तो न्यायहित में प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय</p>	

फर्द अहकाम
न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 21/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/83) श्री गजेन्द्र जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	<p>को प्रतिप्रेषित किया जा सकता है।</p> <p>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।</p> <p>सर्वप्रथम हम अपील के साथ के साथ संलग्न प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी पर निर्णय किया जाना उचित समझते है। प्रत्यर्थी द्वारा प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी पर कोई आपत्ति जाहिर नहीं की। प्रार्थना पत्र एवं प्रखण्डित शपथ के आधार पर न्यायहित में प्रार्थना पत्र दफा 96 जादी स्वीकार की जाकर अपीलार्थीगण को अपील प्रस्तुत करने की ईजाजत दी जाती है।</p> <p>पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि नगर विकास प्रन्यास के भू-अभिलेख निरीक्षक श्री नंदलाल जोशी, भरत हताया एवं श्री दुलीचन्द शर्मा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार अपीलार्थीगण के पिता श्री नाथुलाल द्वारा राजस्व ग्राम सवीना खेड़ा के आराजी संख्या 627, 628, 629 के अनुमोदित प्लॉन के भुखण्ड संख्या 02, 03 पर बिना लीज डीड/आवंटन पत्र जारी करवाये बिना स्वीकृति लिए मकान का निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया है और मौका स्थिति अनुसार सेट बेक भी नहीं छोड़ा गया। उक्त निर्माण न्यास अधिनियम, 1959 की धारा-91ए के तहत अवैध होने से तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा उक्त अवैध निर्माण को 07 दिवस में स्वतः अपने स्तर पर हटा लेने अन्यथा बाद मयाद गुजरने के कभी ध्वस्त अथवा सीज किये जाने का निर्णय दिनांक 31.01.2022 पारित किया गया, उक्त निर्णय से व्यथित होकर हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई।</p> <p>अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं जवाब से यह प्रकट होता है कि अपीलार्थी आदेश से संबंधित प्रकरण अन्य व्यक्तियों द्वारा प्रस्तुत शिकायतों की जांच कार्यवाही से लेकर आरम्भ हुआ। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध माननीय सिविल न्यायाधीश (दक्षिण) उदयपुर शहर, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 62/2022 मु.दी. गजेन्द्र बनाम नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में निर्णय दिनांक 09.02.2022 के अवलोकन से यह जाहिर होता है कि विवादित भुखण्ड जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.11.2010 से क्रय किया गया है और उक्त भुखण्ड आराजी संख्या 627, 628, 629 का झुझ भाग बताया गया है और उक्त आराजी अपीलार्थीगण के नाम खातेदारी दर्ज है। पत्रावली पर उपलब्ध पंचनामा के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि भू-अभिलेख निरीक्षकगण ने यह अंकित है कि ग्राम सवीनाखेड़ा के आराजी संख्या 627, 628, 629 के अनुमोदित प्लान के भुखण्ड संख्या 2 व 3 पर श्री नाथुलाल ने बिना स्वीकृत निर्माण कार्य प्रारम्भ किया है, यह स्पष्ट है कि उक्त आराजीयात पर नगर विकास प्रन्यास द्वारा प्लान अनुमोदित किया गया है। नगर विकास प्रन्यास द्वारा पूरी प्रक्रिया के तहत अपीलार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य पर कोई प्रश्न नहीं जाहिर किया जिससे स्वामित्व एवं आधिपत्य का प्रश्न निर्विवादित प्रकट होता है। पंचनामा के अंकित किया गया कि भू-निरीक्षकगण द्वारा नीचे वर्णित मौतविरान के समक्ष निरीक्षण किया गया, परन्तु पंचनामा के किसी भी मौतविरान का वर्णन नहीं किया और न ही हस्ताक्षर कराये गये है जो विधिक त्रुटि को इंगित करता है। प्रकरण में अपीलार्थीगण द्वारा दौराने बहस अवगत कराया गया कि पूरे ही आराजीयात को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में आवासीयत प्रयोजनार्थ आवेदन किया जा चुका है, और वह रूपान्तरण अनुसार भुखण्ड का पट्टा प्राप्त करने एवं नियमानुसार राशि जमा कराने का तैयार है। यह तथ्य अधीनस्थ न्यायालय समक्ष भी प्रस्तुत किये गये परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने संबंधित दस्तावेजात के अभाव में इन तथ्यों का नजरअदाज किया गया। अपीलार्थी निर्णय के अवलोकन से अपीलार्थी के कथनों के ताईद होती है। इस प्रकरण में यह कहना अनुचित नहीं होगा कि किसी भी</p>	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 21/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/83) श्री गजेन्द्र जैन बनाम तहसीलदार नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	<p>पक्षकार/विपक्षी के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने से पूर्व उसके द्वारा प्रस्तुत कथनों की अपेक्षित जांच की जानी चाहिए जिससे अनावश्यक विवाद की स्थिति न उत्पन्न हो। यदि अपीलार्थीगण के पिता) द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदन के लम्बित होने के कथन किये गये हैं तो नगर विकास प्रन्यास जो स्वयं इस हेतु अधिकृत है, को इन कथनों की जांच अपने कार्यालय से की जानी थी, जो नहीं कर इसके विपरित अपीलार्थी द्वारा दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं किये जाने का हवाला देते हुए अपीलार्थीगण आदेश पारित किया गया जो समर्थन किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त अपीलार्थीगण के दौरान यह कथन प्रस्तुत किये कि अपीलार्थीगण नगर विकास प्रन्यास समक्ष पट्टे हेतु नियमानुसार समस्त राशि जमा कराने हेतु तत्पर है और पट्टे उपरान्त ही नियमानुसार निर्माण कार्य किया जावेगा। उक्त कथनों पर नगर विकास प्रन्यास की ओर से उपस्थित अधिवक्ता द्वारा अनापत्ति जाहिर की कि अपीलार्थी उसकी खातेदारी भूमि के संबंध में नियमानुसार पट्टा प्राप्त कर सक्षम स्वीकृति उपरान्त निर्माण कराना चाहता है तो न्यायहित में प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में यह जाहिर आया है कि पंचनामा तैयार किये जाने दौरान विधिक प्रक्रिया का अनुसरण नहीं किया गया, अपीलार्थीगण व उसके पिता द्वारा प्रस्तुत कथनों पर अपने स्तर पर कोई जांच नहीं की गई, लम्बित आवेदनों के समक्ष में जांच कर उसके निस्तारण के संबंध में अपेक्षित कार्यवाही नहीं की गई। उक्त अपेक्षित परिक्षण के अभाव में अपीलार्थीगण पारित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसे में यह न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के अपीलार्थीगण निर्णय दिनांक 31.01.2022 का समर्थन किया जाना उचित नहीं पाते हैं। अपीलार्थीगण आदेश तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि से ग्रस्त होने से यह न्यायालय उक्त निर्णय अपास्त कर उपरोक्त विवेचन एवं अनापत्ति के आधार पर प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझता है कि प्रकरण में अपेक्षित जांच की कार्यवाही उपरान्त अपीलार्थी की खातेदारी भूमि के संबंध में आवेदन पर नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पट्टा संबंधित कार्यवाही करावें एवं नियमानुसार निर्माण स्वीकृति जारी करें। अपीलार्थीगण से भी यह अपेक्षित है कि नियमानुसार पट्टा इत्यादि की कार्यवाही उपरान्त निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर नियमानुसार निर्माण की कार्यवाही सम्पादित करावें।</p> <p>परिणामतः अपील अपीलान्त आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है और अपीलार्थीगण आदेश दिनांक 31.01.2022 अपास्त कर अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण पुनः इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में अपेक्षित जांच की कार्यवाही उपरान्त अपीलार्थी की खातेदारी भूमि के संबंध में आवेदन पर नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पट्टा संबंधित कार्यवाही करावें एवं नियमानुसार निर्माण स्वीकृति जारी करें। अपीलार्थीगण से भी यह अपेक्षित है कि नियमानुसार पट्टा इत्यादि की कार्यवाही उपरान्त निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर नियमानुसार निर्माण की कार्यवाही सम्पादित करावें। तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ़तर हो।</p> <p>निर्णय सुनाया गया।</p> <p>(सी.आर.देवासी) R.A.S. अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर</p>	