अपीलीय अधिकरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

106/26 106/26

	हुक्म या कार्यवाही मय हस्ताक्षर	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

रेफरैंस सं. 106 / 2026

श्रीमती शान्ता देवी बनाम जविप्रा व अन्य

दिनांक 20.07.2026

रेफरेंसकर्ता की ओर से अधिवक्ता श्री चन्द्रशेखर शर्मा उपस्थित। अप्रार्थी सं 1 से 3 की ओर से अधिवक्ता श्री मनोज दीक्षित उपस्थित। अप्रार्थी स 4 की ओर से अधिवक्ता श्री हनुमान शर्मा उपस्थित।

बहस रेफरेंस सुनी गई। पत्रावली व विधि के प्रावधानों का अवलोकन व मनन किया गया।

रेफरेसकर्ता द्वारा हस्तगत रेफरेंस के माध्यम से निम्न प्रकार अनुतोष चाहा गया है।

" अप्रार्थी संख्या–1, 2 व 3 को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से इस प्रकार पाबन्द फरमाया जावे कि अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा भूखण्ड संख्या– ए–14–15, होटल यूरेशिया, सेन्ट्रल बैंक गली, महावीर नगर, टोंक रोड, जयपुर मे सैट बैक वायलेशन कर बिना जविप्रा की अनुमति व स्वीकृति के जेडीए बायलाज का उलंघन कर चारो तरफ छोडे जाने वाले सैट बैक को कवर करके तीन मंजिला अवैध बिल्डिग जेडीए बायलाज का उलंघन कर अवैध व्यावसायिक निर्माण किया जा रहा है। "

जविप्रा द्वारा निम्न प्रकार जवाब रेफरेंस प्रस्तुत किया गया है।

"यहा यह उल्लेखनीय है कि दिनांक 28.01.2026 मौका रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे अनुमोदित योजना महावीर नगर टोंक रोड जयपुर के भूखण्ड संख्या ए–14, ए–15 का संयुक्त मौका देखा गया मौके पर बेसमेन्ट प्लस ग्राउण्ड प्लस प्रथम प्लस सैकण्ड फ्लोर का निर्माण किया हुआ है उक्त निर्माण पुराना है पूर्व मे होटल संचालित किया जा रहा था वर्तमान में उक्त निर्माण बेसमेन्ट प्लस ग्राउण्ड प्लस प्रथम प्लस सैकण्ड फ्लोर का रिनोवेशन किया जा रहा है नया निर्माण नहीं किया जा रहा है एवं किसी प्रकार की व्यावसायिक गतिविधिया संचालित नही किया जा रहा है। भूखण्डधारी ने जविप्रा से जारी साईट प्लान मे दर्शित सैट बैक में निर्माण कर वायलेशन किया हुआ है तथा जविप्रा अवैध निर्माण के संबंध मे नियमानुसार कार्यवाही करने के लिये स्वतंत्र है।"

अप्रार्थी सं 4 की ओर से जवाब एवं काउण्टर क्लेम निम्न प्रकार प्रस्तुत किया गया।

"अप्रार्थी संख्या–4 का भूखण्ड संख्या–ए–14, ए–15 महावीर नगर–ए, टोंक रोड, जयपुर में स्थित है, जो कि अप्रार्थी संख्या–4 व अप्रार्थी संख्या–4 की पत्नी श्रीमती मधुमाला उदयवाल के नाम से है। अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा उक्त भूखण्ड पर वर्ष 1992–93 मे

अपीलीय अधिकरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

अपील / रेफरेंस / विविध प्रार्थना पत्र संख्या 106/26 (सीआईएस 106/26)

श्रीमति शान्ता देवी सोगानी बनाम जविप्रा

व हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीसियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	बेसमेंट, ग्राउण्ड फ्लोर, फर्स्ट फ्लोर, सैकिण्ड फ्लोर का निर्माण किया था। अप्रार्थी संख्या–4 के भूखण्ड संख्या–ए–14 एवं ए–15 संयुक्त रूप से निर्मित होने के कारण प्रत्यर्थी संस्था द्वारा भूखण्डों का पुनर्गठन करते हुए दिनांक 23.12.2012 को अप्रार्थी संख्या–4 व उसकी पत्नी श्रीमती मधुमाला उदयवाल के नाम से क्षेत्रफल 1372.25 वर्गगज का पट्टा विलेख जारी किया गया। उक्त भूखण्ड की चारों सीमाओं में उत्तर में भूखण्ड संख्या–ए–16, दक्षिण में सडक 40 फीट चौडा, पूर्व में भूखण्ड संख्या–ए–13, पश्चिम में भूखण्ड संख्या–618 एवं 619 स्थित है। उक्त भूखण्ड में निवास के साथ–साथ होटल यूरेशिया के नाम से संचालित था। अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा वर्ष 2016 में रंग–रोगन एवं स्विमिंग पूल का निर्माण एवं पुराने निर्माण की मरम्मत करवायी गयी, तो प्रत्यर्थी संस्था द्वारा धारा 32, 33 का नोटिस दिया गया, जिसके विरूद्व अपील संख्या 333/2016 प्रस्तुत की गयी थी तथा भूखण्ड में होटल संचालित होने के कारण प्रत्यर्थी संस्था द्वारा भूखण्ड को सील किया गया, जिसके विरूद्ध अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट याचिका प्रस्तुत करने पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के आदेश पर उक्त भूखण्ड को सीलमुक्त किया गया तथा होटल व्यवसाय हेतु माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में होटल एसोसिएशन जयपुर बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य द्वारा रिट याचिका संख्या 690/2011 प्रस्तुत की गयी। अप्रार्थी संख्या–4 जयपुर होटल एसोसिएशन का सदस्य है, उक्त रिट याचिका में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा यथास्थिति के आदेश थे। वर्तमान में उक्त रिट याचिका संख्या 690/2011 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 07.01.2025 को निस्तारण करते हुए आदेश के पैरा संख्या 6 में यह उल्लेख किया कि "Taking into account that this Court vide order dated 11-03-2011 directed the parties to maintain status quo and the said interim protection shall continue till the dicision is taken on the applications filed by the members of the association-" इस प्रकार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त होटल एसोसिएशन के संबंध में पारित निर्णय आज दिनांक तक यथावत है। पडौसी शांतादेवी सोगानी द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण में रेफरेंस संख्या 236/2016 बउनवान शांता देवी सोगानी बनाम जविप्रा व अन्य प्रस्तुत की, जिसमें अप्रार्थी संख्या–4, अप्रार्थी संख्या 4 था। उक्त रेफरेंस में अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा काउंटर क्लेम प्रस्तुत कर श्रीमती शांता सोगानी द्वारा भूखण्ड संख्या–618, महावीर नगर–प्रथम, टोंक रोड, जयपुर पर किए गए सैटबेक के अवैध अतिक्रमण को हटाने हेतु माननीय न्यायालय में निवेदन	

अपीलीय अधिकरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

अपील / रेफरेंस / विविध प्रार्थना पत्र संख्या 106/26 106/26 (सीआईएस.................)

श्रीमती शान्ता देवी बनाम जविप्रा

ख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

करने पर माननीय न्यायालय द्वारा समस्त पक्षकारों को सुनकर उपरोक्त रेफरेंस का निर्णय दिनांक 05.04.2019 को करते हुए यह आदेश दिया कि:–

(1). जेडीए प्रशासन द्वारा प्रार्थी के प्रश्नगत भूखण्ड संख्या–618, सेन्ट्रल बैंक वाली गली, महावीर नगर प्रथम, जयपुर एवं अप्रार्थी क्रम 4 के भूखण्ड संख्या ए–14 एवं ए–15, सेन्ट्रल बैंक वाली गली, महावीर नगर प्रथम, जयपुर का अविलम्ब निरीक्षक किया जायेगा।

(2). यदि प्रार्थीया एवं अप्रार्थी क्रम 4 द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों पर अवैध निर्माण पाया जावे तो जेडीए प्रशासन द्वारा विधिक प्रक्रिया अपनाकर नियमानुसार कार्यवाही की जावें।

(3). प्रार्थीया एवं अप्रार्थी क्रम 4 को पाबन्द किया जाता है कि प्रश्नगत भूखण्डों पर अवैध निर्माण नहीं करें।

उक्त आदेश के अनुसार अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा सैटबेक पर किए गये निर्माण को हटा लिया गया, परन्तु श्रीमती शांता देवी सोगानी के भूखण्ड संख्या–618 पर अप्रार्थी संख्या–4 के भूखण्ड की तरफ तथा अन्य सैटबेक पर किए गए अतिक्रमण को न तो हटाया गया और न ही किसी प्रकार से भूखण्ड संख्या–618 पर किए हुए अतिक्रमण के संबंध में माननीय न्यायालय के आदेश अनुसार कोई कार्यवाही की गई है।

अप्रार्थी संख्या–4 व उसकी पत्नी श्रीमती मधुमाला उदयवाल के विरूद्व माननीय न्यायालय अतिरिक्त मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट, क्रम संख्या–1 (विशिष्ट न्यायालय). जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर में आपराधिक नियमित प्रकरण संख्या 87/2016 अंतर्गत धारा 31(1), 32(7) एवं 33(2) दिनांक 20.06.2016 को प्रस्तुत किया गया, जिसमें दिनांक 19.01.2021 को अप्रार्थी संख्या 4 व उसकी पत्नी को दण्डित किये जाने पर अप्रार्थी संख्या 4 व उसकी पत्नी श्रीमती मधुमाला उदयवाल द्वारा न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, क्रम संख्या–4, जयपुर महानगर, जयपुर में दाण्डिक अपील संख्या 1/2021 प्रस्तुत की, जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 08.06.2022 को अप्रार्थी संख्या–4 व उसकी पत्नी को 10 वर्ष से अधिक पुराना निर्माण होने के कारण दोषमुक्त कर दिया गया।

वर्तमान में निर्माण काफी पुराना होने एवं सीलन आने के कारण रिनोवेशन किया जा रहा है।

अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा भूखण्ड संख्या–ए–14 व 15 पर वर्ष 1992–93 में निर्माण किया गया था तथा उक्त दोनों भूखण्डों में निर्माण होने के कारण जविप्रा द्वारा दोनों भूखण्डों को पुनर्गठित करते हुए अप्रार्थी संख्या–4 व अप्रार्थी संख्या–4 की पत्नी श्रीमती मधुमाला उदयवाल के नाम से पट्टा जारी किया गया तथा अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा उक्त पुनर्गठित भूखण्डों में किये गये निर्माण में यूरेशिया नाम से होटल संचालित किया गया तथा होटल संचालन के साथ–साथ परिवार सहित निवास किया जाने लगा। अप्रार्थी

अपीलीय अधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

अपील / रेफरेंस / विविध प्रार्थना पत्र संख्या 106/16 (सीआईएस 106/16)
श्रीमती ... बनाम जविप्रा

हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

संख्या–4 जयपुर होटल एसोसिएशन का सदस्य रहा तथा जयपुर होटल एसोसिएशन द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 690/2011 प्रस्तुत की गयी, जिसमें दिनांक 11.03.2011 को सभी पक्षकारान पर मेनटेन स्टेटस को किया गया, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह आदेश दिया गया कि "Taking into account that this court vide order dated 11-03-2011 directed the parties to maintain status quo and the said interim protection shall continue till the decision is taken on the application filed by the members of the association-" उक्त आदेश वर्तमान में होटल व्यवसाय के लिए प्रभावी है। चूंकि अप्रार्थी संख्या–4 का निर्माण पुराना होने तथा सीलन इत्यादि आने के कारण दुरूस्त करवाया जा रहा है। किसी प्रकार से वर्तमान में होटल और मसाज पार्लर नहीं चलाया जा रहा है।

अप्रार्थी संख्या–4 द्वारा सैटबेक के वॉयलेशन को हटा लिया गया था, जो जविप्रा की पूर्व रिपोर्ट एवं वर्तमान रिपोर्ट से स्पष्ट परिलक्षित होता है।

किसी प्रकार से निर्माण को ध्वस्त नहीं किया गया है। पूर्व निर्माण में ही मरम्मत एवं रिनोवेशन का कार्य करवाया जा रहा है, जिसमें किसी प्रकार से स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।

रेफरेन्सकर्ता का भूखण्ड संख्या–618, महावीर नगर–प्रथम, टोंक रोड, जयपुर स्थित है। उक्त भूखण्ड पर रेफरेन्सकर्ता द्वारा संपूर्ण सैटबेक कवर करते अवैध निर्माण किया गया है। रेफरेन्सकर्ता द्वारा अपने अवैध निर्माण को छुपाते हुए यह रेफरेन्स माननीय न्यायालय में प्रस्तुत किया है। उक्त अवैध निर्माण को हटाने/ध्वस्त/सीज करने बाबत् माननीय अधिकरण द्वारा जविप्रा को दिनांक 05.04.2019 के अनुसार आदेशित किया गया, इसलिए रेफरेन्सकर्ता के भूखण्ड संख्या–618 पर संपूर्ण सैटबेक कवर कर किये गये अवैध निर्माण को हटाने/ध्वस्त/सीज करने हेतु अप्रार्थी संख्या–1 को पाबंद किया जाना आवश्यक है तथा रेफरेन्सकर्ता को भी पाबंद किया जाना आवश्यक है कि वह अपने भूखण्ड संख्या–618 पर सम्पूर्ण सैटबेक कवर कर किये गये अवैध निर्माण को यथाशीघ्र हटाये/ध्वस्त करें।''

सुना गया।

यह अधिकरण हस्तगत रेफरेंस को निम्न प्रकार निस्तारित किया जाना न्यायसंगत समझता है।

आदेश

रेफरेंसकर्ता की ओर से प्रस्तुत हस्तगत रेफरेंस आंशिक रूप से स्वीकार कर यह अधिकरण जविप्रा को आदेशित करता है कि रेफरेंसकर्ता के भूखण्ड सं 618 सेन्टल बैंक गली, महावीर नगर,

अपीलीय अधिकरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

अपील / रेफरेंस / विविध प्रार्थना पत्र संख्या 106/26 (सीआईएस 106/26)

ओमप्रकाश शर्मा वगैरह बनाम जविप्रा

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीसियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	प्रथम टोंक रोड, जयपुर तथा प्लॉट नं ए14, ए15 होटल यूरेशिया सेन्ट्रल बैंक गली, महावीर नगर प्रथम टोंक रोड, जयपुर पर जविप्रा मौके पर उपस्थित होकर भौतिक रूप से निरीक्षण करे तथा जिस पक्ष का भी निर्माण अवैध / अनाधिकृत / नियम विरूद्ध पाया जाने पर विधि अनुसार प्रभावी कार्यवाही की जाये। रेफरेंस का उपरोक्तानुसार निस्तारण किया गया। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। यह निर्णय खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।	