अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

पीठासीन अधिकारी : महावीर प्रसाद गुप्ता, (जिला न्यायाधीश संवर्ग)

अपील संख्या : 414/2026 (CIS NO. 414/2026)

दिनेश कुमार बैरवा पुत्र श्री लादूराम बैावा निवासी 153, तरूछाया नगर, टोंक रोड, जयपुर।

– **अपीलार्थी** –

–बनाम–

जयपुर विकास प्राधिकरण जरिये सचिव, रामकिशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।

– **प्रत्यर्थी** –

उपस्थितिः–

1. श्री सोहन सिंह सोलंकी अधिवक्ता **अपीलार्थी**
2. श्री मनोज दीक्षित अधिवक्ता **प्रत्यर्थी जविप्रा**

– निर्णय – दिनांक 16.07.2026

अपीलार्थी की ओर से प्रत्यर्थी के विरूद्ध यह अपील नोटिस अन्तर्गत धारा 34क जविप्रा अधिनियम दिनांक 29.04.2026 तथा सील फर्द दिनांक 30.04.2026 से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई और जाहिर किया कि सुभाष सिंधी को–आपरेटिव हाउसिंग सोसायटी की योजना संख्या 23 तरूछाया नगर, टोंक रोड, जयपुर में भूखण्ड संख्या 153 अपीलार्थी के कब्जे व स्वामित्व का है, जो क्रयशुदा है। पूर्व से ही अपीलार्थी के उक्त भूखण्ड के तीरों तरफ मकानात ने हुए हैं। उक्त भूखण्ड को क्रय करने के पश्चात् अपीलार्थी ने भी अपने आास हेतु ग्राउण्ड प्रथम व द्वितीय मंजिल का निर्माण करा लिया तथा मौके पर निवास प्रारम्भ कर दिया। जविप्रा द्वारा पूर्व में दिनांक 30.07.2024 को धारा 32 व 33 जविप्रा अधिनियम के अन्तर्गत नोटिस जारी किये गये, जिसका जवाब प्रस्तुत कर दिया गया। मौके पर निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है। अचानक जविप्रा द्वारा धारा 34क जविप्रा अधिनियम का नोटिस जारी कर अगले दिन ही निर्माण को सील कर दिया गया। उक्त योजना तकनीकी रूप से अनुमोदित रही है तथा सम्पूर्ण क्षेत्र पूर्ण विकसित है। अपीलार्थी ने पूर्ण सैटबैक छोडकर निर्माण किया है। उक्त भूखण्ड 500 वर्गमीटर से कम का

है, उक्त नोटिस वास्तविक स्थिति के विपरीत जारी किया जाकर गलत कार्यवाही की गई। अन्त में आक्षेपित नोटिस एवं सीलफर्द की कार्यवाही निरस्त किये जाने एवं अपील स्वीकार किये जाने की प्रार्थना की।

2. जविप्रा की ओर से इस अपील का जबाव प्रस्तुत कर जाहिर किया गया कि अपीलार्थी द्वारा जविप्रा की बिना स्वीकृति व अनुमति के गैर अनुमोदित योजना तरूछाया नगर के भूखण्ड संख्या 153 में जविप्रा की बिना अनुमति व स्वीकृति के करीब 40 बाई 60 फीट करीब 266 वर्गगज में प्रथम तल पर पुराने निर्मित मकान के उपर द्वितीय तल का निर्माण कर तृतलय तल पर सम्पूर्ण निर्माण छत डालकर कर किया है, जो अवैध है, जिस पर जविप्रा द्वारा धारा 32 व 33 के नोटिस दिनांक 30.07.2024 को जारी किये गये, जिनका जवाब प्रस्तुत किया गया। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब का परीक्षण उपरांत जवाब असंतोषजनक पाये जाने पर जविप्रा द्वारा आक्षेपित नोटिस अन्तर्गत धारा 34क जारी कर फर्द सील की कार्यवाही की है, जो नियमानुसार है। प्रश्नगत निर्माण के सम्बन्ध में कार्यवाही पूर्णतः विधिसम्मत् होने से अपील निरस्त की जावे।

3. दोनों पक्षों को सुना गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

4. आक्षेपित नोटिस व सील कार्यवाही किये जाने से पूर्व दिये गये नोटिस अन्तर्गत धारा 32 व 33 जविप्रा अधिनियम का जारी कर आरोपित किया कि अपीलार्थी द्वारा जविप्रा की बिना स्वीकृति व अनुमति के अवैध निर्माण किया है। जविप्रा द्वारा सुनवाई का अवसर देने के बाद धारा 34क जविप्रा अधिनियम का नोटिस जारी कर फर्द सील की कार्यवाही की गई है। अपीलार्थी का यह कथन कि उसके धारा 32 व 33 का जवाब प्रस्तुत कर दिया था, जिस पर कोई सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया। योजना तकनीकी रूप से अनुमोदित है। जविप्रा का तर्क रहा कि अपीलार्थी द्वारा नोटिस अन्तर्गत धारा 32 व 33 जारी किये जाने के बावजूद अवैध निर्माण नहीं रोका गया और न ही अवैध निर्माण हटाया गया। जविप्रा द्वारा दिनांक 29.04.2026 को नोटिस धारा 34क जारी कर दिनांक 30.04.2026 को सील फर्द की कार्यवाही किया जाना जाहिर रहा है।

5. यहां यह उल्लेख किया जाना समीचीन होगा कि जेडीए रीजन में अवैध/अनधिकृत निर्माण के सम्बन्ध में नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग का आदेश दिनांक 14.07.22 महत्वपर्ण है जो सीलशुदा परिसर

के सम्बन्ध में प्रावधान करता है, अतः उक्त आदेश के परिप्रेक्ष्य में यह अपील निम्न निर्देशों के साथ निस्तारित की जाती है कि–

:: आदेश ::

1. अपीलार्थी द्वारा उक्त आदेश की तालिका–2 में दर्शित दर से धरोहर राशि प्राधिकरण में जमा कराकर एवं प्रश्नगत अवैध निर्माण को हटाने बाबत् आयुक्त, जविप्रा के समक्ष शपथ–पत्र प्रस्तुत करते हुए प्रश्नगत निर्माण को सील मुक्त का आवेदन निर्णय की तिथि से 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत जायेगा।
2. अपीलार्थी द्वारा इस विहित समयावधि में अपना पक्ष प्रस्तुत नहीं करने पर यह उपधारित किया जा सकेगा कि वह इस सील के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखना नहीं चाहता हैं और इस पर जविप्रा आगे की विधिक प्रकिया अपनाते हुए अग्रिम कार्यवाही करने हेतु स्वतन्त्र होगा।
3. अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर जविप्रा द्वारा नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 14.07.22 में निर्धारित प्रकिया की पालना कर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी। अतः जविप्रा से अपेक्षित है कि वह उक्त कार्यवाही छह माह में विधिनुसार पूर्ण करे।
4. इस विधिक प्रकिया/कार्यवाही के लम्बित रहने तक अपीलार्थी किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं करे, साथ ही कार्यवाही पूर्ण होने तक, प्रत्यर्थी द्वारा भी विवादित निर्माण कार्य को किसी प्रकार से क्षतिग्रस्त अथवा ध्वस्त नहीं किया जावेगा।

यह निर्णय आज दिनांक 16.07.2026 को खुले न्यायाधिकरण में लिखाया जाकर सुनाया एवं हस्ताक्षरित किया गया। इस निर्णय की प्रमाणित प्रति सचिव जविप्रा को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावे।