

KARNATAKA LOKAYUKTA

MS Building,

Dr.B.R.Ambedkar Veedhi,

No: Compt/Uplok/Mys/1607/2016/DRE-4 Bengaluru, Dated: 18/02/2020

REPORT u/sec.12(1) OF KARNATAKA LOKAYUKTA ACT 1984

Sub:- In the matter of complaint filed by the complainant
Sri.M.C.Chikkanna, Ex-corporator, City Corporation,
No.788/98, 12th cross, Ramanuja road, Mysuru - reg.

This complaint is filed by Sri.M.C.Chikkanna, Ex-Corporator, City Corporation, #788/98, 12th cross, Ramanuja road, Mysuru (hereinafter referred to as 'complainant' - for short) against Sri.Shashikumar - Town Planning Member, Mysuru Urban Development Authority [MUDA], Mysuru (hereinafter referred to as 'respondent' for short). He had filed a complaint in the prescribed Form No.1 & 2 which is in conformity with Rule 4 of Karnataka Lokayukta Rules 1985. Amongst other allegations, complainant mainly alleged that, Sri.M.K.Somashekar, Former MLA and Former Member, MUDA, got sanctioned site bearing No: 'I' block CA No. I:MK measuring 36x83 mtrs., situated in Kuvempu Nagar, Mysuru, for the purpose of opening petrol bunk and that without getting change of land use started using the building for Community hall. It is further alleged that, the respondent without following the statutory procedures and without verifying the original file, illegally placed the application before the general body meeting of MUDA with an endorsement.

2. As contemplated u/Sec. 9(3)(a) & (b) of Karnataka Lokayukta Act 1984, respondent was called upon to file his comments. In the comments dated:08/09/16, respondent has stated that, Sri.M.K.Somashekara submitted application dated:01/07/2016 for change of land use; on the instruction of Commissioner of MUDA he placed the application before the general body meeting; since he was working as Town Planning Member he was not authorized to take independent decision in respect of change of land use. He has contended that there is no substance in the complaint allegations.

3. The complainant submitted detailed rejoinder to the comments.

4. Investigation report was called from Superintendent of Police, Karnataka Lokayukta,-Mysuru, who inturn submitted the investigation report of Police Inspector, Karnataka Lokayukta, Mysuru [hereinafter, referred to as 'Investigating Officer']. In the Investigation report it is stated that site No.I/MK was allotted to Sri.M.K.Somashekara by MUDA and possession certificate was issued on 03/11/1994. There is no mention, either in the allotment certificate or in the possession certificate of the purpose for which the site could be used. Sri.M.K.Somashekara obtained sanctioned plan from Mysuru City Corporation, *vide* licence No:1336/95-96 and modified sketch *vide* No:345/97-98. Thereafter, he has obtained necessary permission from MUDA on 06/09/15 and constructed a Community Hall. It is stated that on 01/07/16 Sri.M.K.Somashekara submitted application for change of land use. The same was placed by the respondent before the proceedings of the MUDA *vide* subject No.38. The said application was taken up for discussion

in the MUDA meeting and finally it was resolved to take decision as per the Government's approval.

5. On perusal of materials on record it emerges that MUDA [then CITB] has allotted CA Site No: I/MK, measuring 36x83 mtrs., to Sri.M.K.Somashekar, Proprietor, Shiva Gas Service and issued possession certificate dated:03/11/1994. On 10/05/1996 sale deed was executed by the Secretary, MUDA in favour of the allottee with a specific condition that without the approval of MUDA the allottee shall not construct any building otherthan the building for the construction of which the site was allotted. Thereafter, registered sale deed [Document No:7814/96-97] dated:27/01/1997 came to be executed in favour of the allottee.

6. The allottee obtained building licence from the Mysuru City Corporation vide No:LW\1336\95-96 dated:22/09/1995 and constructed Community hall.

7. On 01/07/2016 Sri.M.K.Somashekar submitted an application to Commissioner, MUDA seeking permission for change of land use. The application reads as under -

“ಇಂದ,

ಎಂ.ಕೆ.ಸೋಮಶೇಖರ,
#318, ಡಿ.ಸುಬ್ಬಯ್ಯ ರಸ್ತೆ,
ಚಾಮರಾಜ ಮೊಹಲ್ಲಾ,
ಮೈಸೂರು.

ರವರಿಗೆ,

ಮೈಸೂರು ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ,
ಮೈಸೂರು.

ಮಾನ್ಯರೆ,

ವಿಷಯ: ನಾಗರೀಕ ಸೌಕರ್ಯ ನಿವೇಶನದ ಉದ್ದೇಶ ಬದಲಾವಣೆ
ಮಾಡಿಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ.

ಮೇಲ್ಕಂಡ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನನಗೆ ಮೈಸೂರು ನಗರದ ಕುವೆಂಪು ನಗರ ಐ.ಬ್ಲಾಕ್ ಬಡಾವಣೆಯಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನ ಸಂಖ್ಯೆ: I/MK ಪೂರ್ವ-ಪಶ್ಚಿಮ 36 ಮೀಟರ್, ಉತ್ತರ-ದಕ್ಷಿಣ 83 ಮೀಟರ್ ಅಳತೆಯ ನಿವೇಶನ ಮಂಜೂರಾಗಿದ್ದು, ನಿವೇಶನವು ಗ್ಯಾಸ್ ಗೋಡನ್ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕೆ ಮಂಜೂರಾಗಿದ್ದು, ಸದರಿ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಸಮುದಾಯ ಭವನದ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ತಮ್ಮಲ್ಲಿ ಕೋರುತ್ತೇನೆ.

ಹಾಗೂ ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರ ಈ ಪತ್ರದೊಂದಿಗೆ ಲಗತ್ತಿಸಿದ್ದು, ಇದರೊಂದಿಗೆ ಈಗಾಗಲೇ ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ನಾಗರೀಕ ಸೌಕರ್ಯದ ನಿವೇಶನದ ಉದ್ದೇಶ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಿರುವ ಹಲವು ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪತ್ರಗಳ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಈ ಪತ್ರದೊಂದಿಗೆ ಲಗತ್ತಿಸಿದೆ.

ವಂದನೆಗಳೊಂದಿಗೆ,

ಸ್ಥಳ : ಮೈಸೂರು
ದಿನಾಂಕ: 01/07/16

ತಮ್ಮ ವಿಶ್ವಾಸಿ,
ಸಹಿ/-

(ಎಂ.ಕೆ.ಸೋಮಶೇಖರ)"

8. The respondent made an endorsement on the application viz., "ಸಭೆಗೆ ಮಂಡಿಸಿ". Accordingly, the application was placed before general body meeting of MUDA with following note -

ಮಾನ್ಯ ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಮೈಸೂರು

" ಮೈಸೂರು ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಮೈಸೂರು

ವಿಷಯ ಸಂಖ್ಯೆ:

ವಿಷಯ : ಕುವೆಂಪು ನಗರ 'ಐ' ಬ್ಲಾಕ್ ನಿವೇಶನ ಸಂಖ್ಯೆ-ಐ:ಎಂಕೆ ನಿವೇಶನದ
ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುವ ಬಗ್ಗೆ.

ಶ್ರೀ.ಎಂ.ಕೆ.ಸೋಮಶೇಖರ, ಮಾನ್ಯ ಶಾಸಕರು, ಕೃಷ್ಣರಾಜ ಕ್ಷೇತ್ರ, ಮೈಸೂರು ಇವರು ಶಿವ ಗ್ಯಾಸ್ ಸರ್ವಿಸ್ ಸಂಸ್ಥೆಗೆ ಮಂಜೂರಾಗಿರುವ ಕುವೆಂಪುನಗರ 'ಐ' ಬ್ಲಾಕ್ ನಿವೇಶನ ಸಂಖ್ಯೆ-ಐ:ಎಂಕೆ ಅಳತೆ 83x36 ಮೀ. = 2988 ಚ.ಮೀ. ನಿವೇಶನದ ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಗ್ಯಾಸ್ ಸರ್ವಿಸಸ್ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಸಮುದಾಯ ಭವನ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಮನವಿಯೊಡನೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರ ಮತ್ತು ಅನುಮೋದಿತ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಗಿ, ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಉದ್ದೇಶ ನಮೂದಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆಯನ್ನು 'Community Building' ಉದ್ದೇಶಕ್ಕೆ ಅನುಮೋದನೆ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದು, ಅದರಂತೆ ಸಮುದಾಯ ಭವನ ನಿರ್ಮಿಸಿ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಬಳಕೆ ಆಗುತ್ತಿದೆ.

ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಅವಗಾಹನೆಗೆ ಹಾಗೂ ವಿಷಯವನ್ನು ಚರ್ಚೆ ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತ ತೀರ್ಮಾನಕ್ಕಾಗಿ ಸಭೆಗೆ ಮಂಡಿಸಿದೆ.

ಸಹಿ/-

ನಗರ ಯೋಜಕ ಸದಸ್ಯರು

ಮೈಸೂರು ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ,
ಮೈಸೂರು

ಸಹಿ/-

ಆಯುಕ್ತರು

ಮೈಸೂರು ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ,
ಮೈಸೂರು

9. The application was discussed in the meeting of MUDA held on 02/07/2016 and it was resolved that decision regarding change of land use could be taken after obtaining approval from the Government. The proceedings of the meeting is extracted hereunder -

“ಮೈಸೂರು ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಮೈಸೂರು

ದಿನಾಂಕ:02/07/2016ರಂದು ನಡೆದ ಮೈಸೂರು ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಸಭೆಯ ನಡವಳಿಯ ಉದ್ಧರಣ (ಎಕ್ಸ್ಟ್ರಾಕ್ಟ್)

38. ಕುವೆಂಪು ನಗರ 'ಐ' ಬ್ಲಾಕ್ ಸಿಎ ಸಂಖ್ಯೆ:ಐ:ಎಂಕೆ ನಿವೇಶನದ ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುವ ಬಗ್ಗೆ.

ಶ್ರೀ.ಎಂ.ಕೆ.ಸೋಮಶೇಖರ, ಮಾನ್ಯ ಶಾಸಕರು, ಕೃಷ್ಣರಾಜ ಕ್ಷೇತ್ರ, ಮೈಸೂರು ಇವರು ಶಿವ ಗ್ಯಾಸ್ ಸರ್ವಿಸ್ ಸಂಸ್ಥೆಗೆ ಮಂಜೂರಾಗಿರುವ ಕುವೆಂಪುನಗರ 'ಐ' ಬ್ಲಾಕ್ ಸಿಎ-ಐ:ಎಂಕೆ ಅಳತೆ 83x36 ಮೀ. = 2988 ಚ.ಮೀ. ನಿವೇಶನದ ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಗ್ಯಾಸ್ ಸರ್ವಿಸಸ್ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಸಮುದಾಯ ಭವನ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಮನವಿಯೊಡನೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರ ಮತ್ತು ಅನುಮೋದಿತ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಗಿ, ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಉದ್ದೇಶ ನಮೂದಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆಯನ್ನು 'Community Building' ಉದ್ದೇಶಕ್ಕೆ ಅನುಮೋದನೆ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದು, ಅದರಂತೆ ಸಮುದಾಯ ಭವನ ನಿರ್ಮಿಸಿ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಬಳಕೆ ಆಗುತ್ತಿದೆ. ಕರ್ನಾಟಕ ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ (ನಾಗರೀಕ ಸೌಕರ್ಯ ನಿವೇಶನಗಳ ಹಂಚಿಕೆ) ನಿಯಮಗಳು, 1991ರ ನಿಯಮ 10(11)ರನ್ವಯ ಉದ್ದೇಶ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದಾಗ್ಯೂ ಹಿಂದಿನ ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ “ಸರ್ಕಾರವು ಪ್ರಶ್ನಿತ ನಿವೇಶನದ ಪರಿಸರದಲ್ಲಿ ಬಂದಿರತಕ್ಕಂತಹ ಹಾಲೀ ನಾಗರೀಕ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಬೆಳವಣಿಗೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿ, ಅಗತ್ಯತೆಗನುಗುಣವಾಗಿ ವಿಷಯವನ್ನು ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಮಂಡಿಸಿ ಸಭೆಯ ತೀರ್ಮಾನದಂತೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಹಂತದಲ್ಲಿಯೇ ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಕ್ರಮ ವಹಿಸಲು ಸೂಚಿಸಿದೆ.”

ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಉದ್ದೇಶ ಬದಲಾವಣೆ ಅಗತ್ಯತೆ ಕಂಡು ಬರುತ್ತಿಲ್ಲ. ಬದಲಾಗಿ, ಸದರಿ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಸಮುದಾಯ ಭವನಕ್ಕೆ ಉಪಯೋಗಿಸಬಹುದೆಂದು ಹಿಂಬರಹ ನೀಡಬಹುದಾಗಿದೆ. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಅವಗಾಹನೆಗೆ ಹಾಗೂ ವಿಷಯವನ್ನು ಚರ್ಚೆ ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತ ತೀರ್ಮಾನಕ್ಕಾಗಿ ಸಭೆಗೆ ಮಂಡಿಸಿದೆ.

ನಿರ್ಣಯ:

ವಿಸ್ತೃತ ಚರ್ಚೆ ನಡೆದು, ಮೂಲ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿ, ಸರ್ಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆ ಪಡೆದು ನಂತರ ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಕ್ರಮವಹಿಸಲು ತೀರ್ಮಾನಿಸಲಾಯಿತು.

10. It appears from the above proceedings that no endorsement has been issued by MUDA authorizing change of land use or permitting use of the building for Samudaya Bhavana. The proceedings, if read as a whole, particularly by keeping in mind the last sentence, it suggests that by obtaining approval of the Government action has to be taken in accordance with law. It appears from the noting that the respondent was guided by the previous precedent referred to in the proceeding whereunder Government had allegedly permitted for change of land use. But, no such precedent is available on record.


11. It appears from the application dated:01/07/16 submitted by the allottee to MUDA that the site was allotted for the purpose of establishing gas godown. As per the information provided by the respondent *vide* letter dated:12/04/2017 [Annexure-2 to letter dated:12/04/17 addressed by the Commissioner, MUDA to the Investigating Officer] the said site was reserved for the purpose of Public\ Semi-public purpose in the Comprehensive Development Plan approved by the Government. Same is reiterated by the Commissioner, MUDA in his letter dated:12/04/2017 addressed to the Investigating Officer. Thus, it is evident that the allottee used the site for construction of community hall without getting change of land use.

12. Rule 10 of the Karnataka Urban Development Authorities (Allotment of Civic Amenities Sites) Rules, 1991 deals with "Conditions of Allotment of Civic Amenity Sites". Sub Rule (11) of Rule 10 provides that the lessee shall exclusively use the site for providing civic amenity for the purpose for which it is allotted. In the instant case, the allottee used the site for the purpose other than for which it was allotted.

13. Therefore, u/Sec.12(1) of the Karnataka Lokayukta Act, 1984 recommendation is hereby made to the Competent Authority, to ensure that the building constructed on CA Site No.1/MK measuring 36x83 meters, '1' block, Kuvempu Nagar, Mysuru, is put to permitted use and any change of land use is resorted to only in accordance with law. It is needless to observe that before taking any action the affected person be given opportunity of hearing as per law.

14. Further, as required under Section 12(2) of Karnataka Lokayukta Act, 1984, Competent Authority shall intimate the action taken or proposed to be taken on this report, within one month from the date of receipt of this report.

Copies of connected records are enclosed herewith.


(JUSTICE B.S.PATIL)
UPALOKAYUKTA-2,
Karnataka State.

