न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

जी.सी.एम.नम्बर 2021/351 जिला अलवर

1 श्री देवकरण मीणा पुत्र श्री रामजीलाल मीणा जाति मीणा निवासी मकान नम्बर ई–250, अम्बेडकर नगर शहर व जिला अलवर।

–अपीलांट

बनाम

1. नगर विकास न्यास अलवर जरिये चैयरमेन कार्यालय नगर विकास न्यास, अलवर।
2. आयुक्त नगर विकास न्यास कार्यालय नगर विकास न्यास, अलवर।
3. अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर, कार्यालय नगर विकास न्यास, अलवर।

– रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरूद्व आदेश दिनांक 21.10.2021 अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास, अलवर अंतर्गत नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959।

उपस्थित–

1. श्री विजय सिंह राठौड वकील अपीलान्ट

निर्णय

दिनांक–31.01.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत अतिक्रमण निरोधक अधिकारी नगर विकास न्यास, अलवर के आदेश दिनांक 21.10.2021 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट के रिहायशी प्लॉट नंबर ई–250 अम्बेडकर नगर शहर व जिला अलवर पर अवैध कब्जे एवं निर्माण को हटाने बाबत अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर द्वारा दिनांक 21.10.2021 को अवैध कब्जा/निर्माण को हटाये जाने के आदेश दिये गये।

3. अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर के उक्त निर्णय दिनांक 21.10.2021 से व्यथित होकर अपीलान्ट श्री श्री देवकरण मीणा पुत्र श्री रामजीलाल मीणा द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर दिनांक 21.10.2021 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अपीलांट के योग्य अधिवक्ता की बहस सुनी गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया गया।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलांट के रिहायशी प्लॉट नंबर ई–250 अम्बेडकर नगर शहर व जिला अलवर में समस्त सुविधा प्राप्त कर वर्ष 2008 से रिहायश रखते हुए परिवार सहित उपयोग व उपभोग कर रहा है। अपीलार्थी द्वारा किये गये वक्त निर्माण विपक्षीगण ने मौका देखा था व विपक्षीगण द्वारा किसी भी प्रकार का कोई एतराज इस क्रम में नहीं किया गया क्योंकि अपीलार्थी ने तत्समय प्रभावी बाई लॉज के अनुसार फ्रन्ट सेटबेक खुला छोडते हुए रिहायशी मकान बनाया

संभागीय आयुक्त
जयपुर

हुआ है। विपक्षीगण द्वारा कभी कोई नोटिस इत्यादि अनुचित व अवैध निर्माण के संबंध में नही दिया गया। अपीलार्थी के समीपस्थ मकान भूखण्ड सं. ई–251 में हो रहे निर्माण कार्य हो रहा है जिसं बाबत् उसे फ्रन्ट सेटबेक जिसे खुला छोडना था एवं पूर्णतः कवर कर पीलर बनाने शुरू कर दिये जिस पर अपीलार्थी द्वारा नगर विकास न्यास में प्रार्थना पत्र दिनांक 16.08.2021 को पेश किया, परन्तु विपक्षीगण ने उसके प्रभाव आकर निर्माण नहीं रूकवाया जबकि अपीलार्थी को ही नोटिस क्रमांक 4968 दिनांक 08.09.2021 जारी किया कि अपीलार्थी ने 15 फुट फ्रन्ट सेटबेक के स्थान पर 13 फुट 9 इंच छोडा है व रियर व साईड सेटबेक कवर कर लिया। जिस पर अपीलार्थी ने 20.10.2021 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर 7 दिवस का विस्तृत जवाब देने हेतु समय मांगा। परन्तु समय देने के स्थान पर दिनांक 21.10.2021 को अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर द्वारा अपीलार्थी के निर्माण को हटाये जाने के आदेश पारित कर दिये। अपीलार्थी की मिलकियत व कब्जे के रिहायशी मकान जो गत 13 वर्षो से मौके पर बना हुआ है जिसमें वो परिवार सहित रिहायश रख रहा है यदि उसके किसी भी हिस्से को कितनी भी नाप व माप के अनुसार तोड फोड कर क्षतिग्रस्त कर दिया जाता है तो अपीलार्थी व उसका परिवार तबाह व बर्बाद हो जायेगा। प्रार्थी द्वारा किसी भी प्रकार का अतिक्रमण अवैध निर्माण नहीं किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथ्यों पर गौर किये बिना एवं बिना जॉच किये अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधि सम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर के निर्णय दिनांक 21.10.2021 निरस्त किया जावे।

6. हमने विद्वान अधिवक्ता अपीलांट की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलांट द्वारा ने 15 फुट फ्रन्ट सेटबेक के स्थान पर 13 फुट 9 इंच छोडा है व रियर व साईड सेटबेक कवर कर लिया। इस संदर्भ में मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन व अनियमित निर्माण/नियमबद्वता/नियमितिकरण), 2013 के 4 नियमतिकरण (1) के अनुसार अगर सैट–बेक के संबंध में नियमानुसार अनुज्ञेय सैट बैक दूरी का 20 प्रतिशत तक उल्लंघन का आरक्षित आवासीय दर का 20 प्रतिशत राशि प्राप्त कर उसका नियमितिकरण किया जा सकता था किन्तु उक्त नियमों पर बिना गौर किये ही अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर द्वारा अपीलार्थी के निर्माण को हटाये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित कर दिये जो कि विधिसम्मत् नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास अलवर का आदेश दिनांक 21.10.2021 निरस्त किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में अपीलांट से नियमानुसार आरक्षित शुल्क प्राप्त कर नियमितिकरण की कार्यवाही की जावे। इस न्यायालय की पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम होकर बाद पूर्ति लेख भण्डार हो।

(डॉ. आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 31.01.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।