

न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2023/340

5 यार्डस इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्राईवेट लिमिटेड जरिये डायरेक्टर श्री स्पर्श खण्डेलवाल पुत्र श्री निलेश खण्डेलवाल, जाति महाजन, निवासी 1 अम्बेडकर नगर, अलवर, राजस्थान ।

-अपीलार्थी

बनाम

1. नगर विकास न्यास जरिये सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर।
2. अतिक्रमण निरोधक अधिकारी (तहसीलदार), नगर विकास न्यास, अलवर ।

रेरपोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 91ए नियम 2 सब नियम (1) नगर विकास न्यास अधिनियम विरुद्ध आदेश दिनांक 26.07.2023 जिसके द्वारा अपीलान्त का परिसर सीज किया गया जो आदेश गलत खिलाफ मनशाये कानून होने से निरस्त किये जाने योग्य है व अन्य दादरसी ।

उपस्थित-

1. श्री विजय सिंह राठौड वकील अपीलान्त
2. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल वकील रेस्पो0 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक-22.08.2024

1. यह अपील अतर्गत धारा 91ए के अन्तर्गत न्यायालय नगर विकास न्यास अलवर राजस्थान के आदेश कमांक/2023/911 दिनांक 26.07.2023 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।
2. नगर विकास न्यास अलवर के उक्त आदेश कमांक/2023/911 दिनांक 26.07.2023 से व्यथित होकर अपीलान्त द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास अलवर दिनांक 26.07.2023 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।
3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया । उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई ।
4. अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलान्त एक रजिस्टर्ड कम्पनी है जिसका निर्देशक स्पर्श खण्डेलवाल पुत्र श्री निलेश खण्डेलवाल है। अपीलान्त द्वारा एक भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 239.27 वर्गगज का है। जिसे जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.02.2009 को क्रय किया गया था। उक्त भूखण्ड अपीलान्त


संभागीय आयुक्त
जयपुर

द्वारा पूर्व मालिक हेमन्त कुमार जाजोरिया पुत्र श्री पून्याराम जाजोरिया से क्रय किया गया था और वक्त खरीद से आज तक मिन अपीलान्ट उक्त प्लॉट पर काबिज है। उक्त भूखण्ड अपीलान्ट द्वारा क्रय करने के पश्चात् नगर विकास न्यास, अलवर में फ्री होल्ड पट्टा लेने के लिए आवेदन किया तथा उक्त आवेदन प्रस्तुत करने के पश्चात् नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में एक पट्टा विलेख (लीज होल्ड से फ्री होल्ड) का दिनांक 17.01.2023 को निष्पादित किया गया। पूर्व में भी अपीलान्ट द्वारा भूखण्ड क्रय किया था व पूर्व मालिक हेमन्त कुमार जाजोरिया से किया था तथा उक्त विक्रय पत्र में अपीलान्ट द्वारा जो पंजीयन शुल्क दिया था वह वाणिज्य शुल्क के हिसाब से दिया था तथा जो विक्रय पत्र अपीलान्ट के पक्ष में हेमन्त जाजोरिया ने निष्पादित किया था वह वाणिज्य शुल्क देकर निष्पादित करवाया था। अपीलान्ट द्वारा उक्त भूखण्ड को क्रय करने के पश्चात् नगर विकास न्यास में एक प्रार्थना पत्र 28.02.2023 को बाबत् भू उपयोग परिवर्तन कराये जाने हेतु प्रस्तुत किया। यहां यह निवेदन करना अति आवश्यक है कि उक्त भूखण्ड पूर्णतया वाणिज्य क्षेत्र में आता है तथा 100 फुट की रोड पर स्थित है इसलिए अपीलान्ट द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र नगर सुधार न्यास अलवर के समक्ष भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तुत किया गया था तथा उक्त प्रार्थना पत्र न्यास में 28.02.2023 को प्रस्तुत कर दिया गया था। उक्त प्रार्थना पत्र पर प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् अपीलान्ट द्वारा कई बार रेस्पोंडेन्ट को निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर निर्णय लेकर भू उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति दी जावे ताकि मिन अपीलान्ट उक्त खरीदशुदा भूखण्ड पर अपना निर्णय कार्य सुचारु रूप से शुरू कर सके। परन्तु बावजूद कई बार निवेदन करने के पश्चात् भी रेस्पोंडेन्ट नगर सुधार न्यास द्वारा अपीलान्ट को भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र पर गौर नहीं किया गया और ना ही आज तक कोई निर्णय लिया गया बल्कि अपीलाधीन आदेश मनमाने तरीके पर जारी कर दिया गया है जबकि मिन अपीलान्ट का भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति हेतु आवेदन तहत् न्यायालय में विचाराधीन है। वक्त खरीद उक्त भूखण्ड पर भूमि तल पर छः कमरे, एक स्टोर, दो बाथरूम, दो लेटरिंग वक्त क्रय बने हुए थे तथा तथा बाकी खुली हुई जगह थी एवं बिजली कनेक्शन भी लगा हुआ था। अपीलान्ट द्वारा उक्त भूखण्ड को खरीदने के पश्चात् तथा काफी इंतजार करने के पश्चात् निर्माण कार्य शुरू किया गया तथा एक बैसमेन्ट व जी +4 का निर्माण कर लिया गया है जो कानूनन अवैध निर्माण की तारीफ में नहीं आता है लेकिन तहत् न्यायालय ने गौर नहीं किया जो काबिल गौर श्रीमान है। अपीलान्ट द्वारा बैसमेन्ट में निर्मित एक दुकान को दिनांक 25.03.2023 को जरिये किरायानामा मंगल सिंह पुत्र श्री उदयसिंह को दिया गया है तथा उक्त किरायानामा/लीज डीड को ही उक्त पंजीयक अलवर - II के समक्ष प्रस्तुत कर रजिस्टर्ड करवाया गया है तथा जरिये रजिस्टर्ड लीज डीड द्वारा उक्त परिसर किराये पर दिया गया है। जिसमें किरायेदार कमल सिंह द्वारा एक स्टोर खोल रखा है। जिसमें वह किराने का सामान रखकर अपना करोबार कर रहा लेकिन तहत् न्यायालय ने मौका नहीं देखा और बिना जांच के ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो काबिल गौर श्रीमान है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया कि दिनांक 29.05.2023 को नगर विकास न्याय, अलवर द्वारा एक नोटिस अन्तर्गत धारा 90-ए, 91-ए, 91-बी, 91 - सी नगर विकास न्यास अधिनियम के तहत् दिया गया तथा उक्त नोटिस के द्वारा यह सूचित किया गया कि निर्माण कार्य को तुरन्त प्रभाव से बन्द कर देवे


तथा तीन दिन के अन्दर अपना जवाब प्रस्तुत करे। मिन अपीलान्ट द्वारा उक्त नोटिस दिनांक 29.05.2023 का विस्तृत जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि अपीलान्ट की भू-रूपान्तरण के सम्बन्ध में पत्रावली दिनांक 28.02.2023 से नगर सुधार न्यास कार्यालय में विचाराधीन है। परन्तु न्यास द्वारा उक्त पत्रावली पर कोई निर्णय अभी तक नहीं लिया गया है तथा अपीलान्ट के भूखण्ड के आसपास काफी निर्माण कार्य हो चुके हैं इसी को देखते हुए अपीलान्ट द्वारा भी निर्माण कार्य कर लिया गया है। जिसमें अपीलान्ट की कोई बदयान्ती नहीं है बल्कि रूपान्तरण हेतु पत्रावली 28.02.2023 से विचाराधीन है तथा आस पास काफी निर्माण हो चुका है इसी स्थिति को देखते हुए मिन अपीलान्ट ने निर्माण कार्य किया है जिसमें मिन अपीलान्ट की कोई बदयान्ती नहीं है लेकिन तहत् न्यायालय ने गौर नहीं किया। अपीलान्ट द्वारा तहत् न्यायालय में यह भी निवेदन किया गया कि जैसे ही न्यास द्वारा भू-रूपान्तरण का कार्य पूर्ण कर लिया जावेगा। वह निर्माण हेतु पत्रावली प्रस्तुत कर देगा। लेकिन तहत् न्यायालय ने मिन अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत जवाब पर गौर नहीं किया और अपीलाधीन आदेश पारित करने में अहम् कानूनी गलती की है जो काबिल गौर श्रीमान है। यह है कि रेस्पोंडेंट नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा न तो अपीलान्ट के जवाब को ध्यान में रखा गया और ना ही पूर्ण रूप से इसका अवलोकन ही किया गया। जवाब को बिना देखे और बिना उसका विवेचन किये अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.07.2023 को पारित कर दिया गया और मिन अपीलान्ट के परिसर को सीज करने के आदेश दिये गये जो आदेश कानून के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोंडेंट न्यास द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.07.2023 में यह माना है कि अपीलान्ट द्वारा धारा 72, 73 नगर सुधार न्यास अधिनियम का उल्लंघन किया गया है तथा बिना सक्षम अधिकारी के स्वीकृति की अवैध निर्माण किया गया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि मिन अपीलान्ट द्वारा दिनांक 28.02.2023 को ही भू-रूपान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर दिया गया था और मौके पर आस पास काफी निर्माण बिना स्वीकृति के किये गये हैं मिन अपीलान्ट द्वारा तो नियमानुसार भू-रूपान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। साथ ही साथ यह भी निवेदन किया गया है कि जो निर्माण कार्य मिन अपीलान्ट द्वारा किया गया है जो भी नगर सुधार न्यास पेनेल्टी कायम करेगी वह मिन अपीलान्ट जमा कराने के लिए तैयार रहेगा उसके बावजूद भी मिन अपीलान्ट का परिसर सीज करने के आदेश मनमाने तौर पर पारित किये गये हैं जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अपीलान्ट का उक्त भूखण्ड सां फीट रोड पर स्थित है। जिसमें जी +4 तक का निर्माण किया जा सकता है तथा अपीलान्ट का भूखण्ड मात्र 239.21 वर्गगज का है। जिसके लिये नगर विकास न्यास, अधिनियम के प्रावधानों के तहत् निर्माण की मंजूरी लेने की आवश्यकता भी नहीं है। इसके बावजूद भी मिन अपीलान्ट ने स्पष्ट रूप से निवेदन किया है कि निर्माण कार्य पर जो भी नियमानुसार पेनेल्टी लगाई जावेगी वह मिन अपीलान्ट जमा कराने के लिए तैयार रहेगा। उसके बावजूद भी तहत् न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने में अहम् कानूनी गलती की है। जब मिन अपीलान्ट द्वारा भू-परिवर्तन हेतु पत्रावली न्यास कार्यालय में विचाराधीन है वो ऐसी स्थिति में तहत् न्यायालय को समस्त जानकारी करने के बावजूद व मौके की स्थिति का अवलोकन करने के पश्चात ही अपीलाधीन आदेश पारित करना चाहिए था लेकिन तहत् न्यायालय ने नगर सुधार न्यास अधिनियम की किसी भी धारा का पालन न करते हुए आदेश पारित किया है तथा तहत् न्यायालय ने मिन अपीलान्ट को साक्ष्य सुनवाई का भी अवसर नहीं

दिया केवल मात्र जवाब प्रस्तुत करने हेतु तीन दिन का अवसर दिया था जो जवाब प्रस्तुत कर दिया गया। उसके पश्चात् उपस्थित होकर पैरवी करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया और अपीलाधीन आदेश गिन अपीलान्ट को बिना सुने पारित किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त समस्त तथ्यों की जाँच व अवलोकन किये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित करने में कानूनी गलती की है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरुद्ध एवं विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर आलोच्य आदेश क्रमांक/2023/911 दिनांक 26.07.2023 अतिक्रमण निरोधक अधिकारी (तहसीलदार), नगर विकास न्यास, अलवर निरस्त फरमाया जावे व गिन अपीलान्ट से निर्माण की नियमानुसार स्वीकृति प्रदान किये जाने के आदेश भी प्रदान किये जावे।

5. रेस्पोंडेंट संख्या 2/राजकीय अधिवक्ता के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया के तहत ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास, अलवर उचित एवं विधिसम्मत है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।
6. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया गया पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलान्ट द्वारा एक भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 239.27 वर्गगज है। जिसे जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र हेमन्त कुमार जाजोरिया पुत्र श्री पून्याराम जाजोरिया से क्रय किया गया है। नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में एक पट्टा विलेख (लीज होल्ड से फ्री होल्ड) आवासीय का दिनांक 17.01.2023 को निष्पादित किया गया है। अपीलान्ट द्वारा विधिवत् उक्त भूखण्ड को क्रय करने के पश्चात् नगर विकास न्यास में एक प्रार्थना पत्र 28.02.2023 को बाबत भू उपयोग परिवर्तन कराये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया। जिस पर गौर किये बिना ही अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट के परिसर को सीज करने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.07.2023 पारित किये गये हैं। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 29.05.2023 को एक नोटिस अन्तर्गत धारा 90-ए, 91-ए, 91-बी, 91-सी दिया जाकर निर्माण कार्य को तुरन्त प्रभाव से बन्द करने के आदेश दिये गये जिस पर अपीलान्ट द्वारा उक्त नोटिस दिनांक 29.05.2023 का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि अपीलान्ट की भू-रूपान्तरण के सम्बन्ध में पत्रावली दिनांक 28.02.2023 से नगर सुधार न्यास कार्यालय में विचाराधीन है। नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा न तो अपीलान्ट के जवाब को ध्यान में रखा गया और अपीलान्ट को सुनवाई एवं साक्ष्य सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना ही विधिविरुद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। अतः उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथ्यों एवं रिकॉर्ड का अवलोकन किये बिना ही अपीलाधीन आदेश दिये हैं। जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास अलवर खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास न्यास अलवर का आदेश क्रमांक/2023/911 दिनांक 26.07.2023 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलांट द्वारा भू-रूपान्तरण के सम्बन्ध में लम्बित प्रार्थना पत्र एवं निर्माण के संबंध में अपीलांट को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर दिया जाकर विधिसम्मत निर्णय पारित करें।


(संभागीय आयुक्त
मालिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 22.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।