

न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपीलजीसीएमएस संख्या 2024 / 382

1. उमा इन्वेस्टमेन्ट एण्ड होल्डिंग जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री इन्द्रपाल सिंह पुत्र श्री मूला सिंह, निवासी मकान नं. बी-114, सूर्य नगर, अलवर, राजस्थान।

—अपीलार्थी

बनाम

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

—रेस्पोंडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा 90ए नियम 2 सब नियम (1) नगर विकास न्यास अधिनियम विरुद्ध आदेश दिनांक 23.05.2024 / 25.05.2024 जिसके द्वारा अपीलान्त के व्यवसायिक एवं आवासीय निर्माण को 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 शंशाक शर्मा वकील रेस्पोंडेंट 1 व 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक—25.06.2025

1. यह अपील अतर्गत धारा 90ए के अन्तर्गत न्यायालय नगर विकास न्यास अलवर राजस्थान के आदेश दिनांक 23.05.2024 एवं क्रमांक/अतिक्रमण/2024/एस पी-1 दिनांक 25.05.2024 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा-5 के साथ प्रस्तुत हुई है।
2. नगर विकास न्यास अलवर के उक्त आदेश दिनांक 23.05.2024 एवं क्रमांक/अतिक्रमण/2024/एस पी-1 दिनांक 25.05.2024 से व्यथित होकर अपीलान्त द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेशनगर विकास न्यास अलवर दिनांक 23.05.2024 / 25.05.2024 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।
3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेंट्स 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 रेस्पोंडेंट संख्या 2 द्वारा एक नोटिस क्रमांक/अतिक्रमण/2022/432/24 दिनांक 06.05.2024 को अजीत गहलोत, ए-203, ग्राम मूंगसका, खसरा नं. 58 व 61, वाके ग्राम मूंगसका को अन्तर्गत धारा

संभागीय आयुक्त
जयपुर

90, 91-ए, 91-बी, 91-सी नगर विकास न्यास अधिनियम-1959 के तहत इस आशय के साथ दिया गया कि अजीत गहलोत द्वारा खसरा नं. 58, 61 मूंगस्का में आवासीय पट्टे पर व्यवसायिक अवैध एवं सैट बैंक कवर करते हुए/अवैध प्लॉटिंग/दुकाने बनाये जाने के संबंध में नोटिस जारी किया गया। जिस नोटिस का मिन अपीलांट द्वारा जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि उक्त भूमि पर न्यास द्वारा नियमन पट्टा जारी किया जा चुका है जिस पर अपने मकान व गैराज का निर्माण किया जा रहा है। प्रार्थी अपीलांट द्वारा किसी भी सरकारी भूमि या सड़क की भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया जा रहा है केवल मात्र पट्टाशुदा भूमि पर ही निर्माण का कार्य किया जा रहा है। साथ-साथ यह भी निवेदन किया कि वर्तमान में प्रार्थी अपीलांट का परिवार किराये के मकान पर निवास कर रहा है, जिसके लिए प्रार्थी को हर माह किराये का भुगतान करना पड़ रहा है। अतः उक्त नोटिस जो अजीत गहलोत को दिया गया है, उसे निरस्त किया जावे। साथ ही साथ नियमन पट्टे की प्रति भी उक्त नोटिस के जवाब में प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत की गई, जिस पर मिन अपीलांट को किसी प्रकार की कोई सूचना नहीं दी गई और अपीलाधीन आदेश मिन अपीलांट के पीठ पीछे बगैर मिन अपीलांट को सुने व अपना पक्ष रखे व साक्ष्य व सुनवाई का अवसर दिए बिना अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया।

अधिवक्ता अपीलांट ने कथन किया कि अपीलान्ट उमा इन्वेस्टमेंट एण्ड होल्डिंग एक पार्टनरशिप फर्म है तथा अपीलान्ट द्वारा एक प्लॉट नं. ए-203, रकबा 4157 वर्गमीटर का आराजी खसरा नं. 58 व 61 में से वाके ग्राम मूंगस्का, दिल्ली रोड, तहसील व जिला अलवर को जरिए रजिस्टर्ड बयनामा श्री कल्याण सिंह स्मृति संस्थान जरिए अधिकृत ट्रस्टी किशोर सिंह गहलोत पुत्र श्री कल्याण सिंह गहलोत से दिनांक 11.05.2020 को क्रय किया गया था। इस प्लॉट का पट्टा विलेख कार्यालय नगर विकास न्यास, अलवर से मै० जनरल ऑटो मोबाइल प्रा लि० जरिये अजीत सिंह गहलोत डायरेक्टर के हक में दिनांक 16.09.2016 को जारी हो चुका है जिस पर पंजीयन कार्यालय उप पंजीयक अलवर द्वितीय के यहां दिनांक 19.09.2016 को पुस्तक संख्या-1 जिल्द संख्या 166 के पृष्ठ संख्या 87 क्रम सं. 2016001875 पर पंजीबद्ध किया गया है तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या- 1 जिल्द संख्या-0662 के पृष्ठ संख्या-303 से 309 पर चस्पा किया गया है। इस प्लॉट की एकमुश्त शहरी जमाबन्दी की राशि जमा कराकर लीज मुक्ति प्रमाण कार्यालय नगर विकास न्यास, अलवर के पत्र क्रमांक 5789/16 दिनांक 16.09.2016 को मै० जनरल ऑटोमोबाइल प्रा०लि० जरिए अजीत सिंह गहलोत डायरेक्टर के नाम मिल चुका है, जिसे अपीलार्थी फर्म द्वारा स्वयं के नाम नामान्तरण करा लिया गया है। ऐसी स्थिति में उक्त प्लॉट से अजीत सिंह गहलोत का कोई संबंध वास्ता सरोकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने अजीत सिंह गहलोत को नोटिस देने में अहम कानूनी गलती की है। अपीलार्थी द्वारा एक व्यवसायिक पट्टाशुदा प्लॉट रकबा 200 वर्ग गज का आराजी खसरा नं. 59 वाके ग्राम मूंगस्का, दिल्ली रोड, जिला अलवर में से खरीद किया गया है, जिसका रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 11.05.2022 को श्री कल्याण सिंह स्मृति संस्थान जरिए अधिकृत ट्रस्टी किशोर सिंह गहलोत पुत्र श्री कल्याण सिंह से क्रय कर लिया गया है तथा इसका पट्टा विलेख कार्यालय अतिरिक्त जिलाधीश/उप जिलाधीश कृषि भूमि रूपांतरण (नगरीय क्षेत्र) अलवर से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु बुक नं. 2 क्रमांक 614 दिनांक 09.05.1995 को मै० जनरल ऑटोमोबाइल प्रा०लि० जरिए अजीत सिंह गहलोत को मिल चुका था, जिसका नामान्तरण भी अपीलार्थी फर्म

समागीय आयुक्त

द्वारा अपने नाम करवा लिया गया है। इस प्रकार भी उक्त व्यवसायिक प्लॉट से भी अजीत गहलोत का कोई संबंध नहीं रहा लेकिन तहत न्यायालय ने इन समस्त तथ्यों की जानकारी किये बगैर अपीलाधीन आदेश पारित किये हैं जो निरस्त किये जाने योग्य है ।

उपरोक्त दोनो प्लॉट श्री कल्याण सिंह स्मृति संस्थान जरिए अधिकृत ट्रस्टी किशोर सिंह गहलोत ने मै० जनरल ऑटोमोबाइल प्रा०लि० जरिए अजीत सिंह गहलोत डायरेक्टर जरिए बैयनामा दिनांक 17.06.2021 व 17.06.2021 को क्रय किया था, इसके पश्चात अपीलार्थी द्वारा उपरोक्त प्लॉट संख्या ए- 203, खसरा नं. 58, 61 आवासीय भू-खण्ड व खसरा नं. 59 व्यवसायिक भू-खण्ड क्रय किया गया है जो आज पूर्णतः अपीलार्थी के स्वामित्व व कब्जे में है एवं उक्त दोनो प्लॉटों के संबंध में समस्त अधिकार मिन अपीलांट को हासिल (प्राप्त) है। लेकिन तहत न्यायालय रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा उक्त नोटिस रेस्पोजेन्ट द्वारा अपीलांट काबिज व्यक्ति को न दिया जाकर अजीत गहलोत को दिया गया है, जिसका की उक्त भू-खण्डों से कोई संबंध व वास्ता नहीं है। क्योंकि उक्त विवादित प्लॉटों के स्वामित्व मिन अपीलांट के पास हैं और मिन अपीलांट ही उक्त प्लॉटों पर काबिज रहकर कार्य करा रहे हैं और इस संबंध में तहत न्यायालय द्वारा मिन अपीलांट काबिज व्यक्ति को न सुनकर दीगर व्यक्ति के नाम नोटिस जारी कर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है और नोटिस के जवाब जो अपीलांट द्वारा दिया गया था, उसका भी अवलोकन नहीं करते हुए आदेश पारित किया गया है। रेस्पोजेन्ट द्वारा जारी किये गये नोटिस दिनांक 06.05.2024 के संबंध में अपीलांट द्वारा उचित जवाब प्रस्तुत करते हुए रेस्पोजेन्ट संख्या 2 से निवेदन किया गया कि उपरोक्त भूमि पर न्यास द्वारा नियमानुसार नियमन पट्टा जारी किया जा चुका है, जिस पर मिन अपीलांट द्वारा मकान व गैराज का निर्माण किया जा रहा है। अपीलांट द्वारा किसी भी सरकारी या गैर सरकारी या सडक की भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया जा रहा है। पट्टाशुदा भूमि पर निर्माण किया गया था जो वर्तमान समय में पूर्ण रूप से बंद कर दिया गया है एवं किसी प्रकार का निर्माण कार्य इस वक्त नहीं किया जा रहा है। अपीलांट द्वारा जो भी कार्य निर्माण का किया जा रहा था वो पट्टेशुदा भूमि है, जो कि सक्षम अधिकारी/विभाग द्वारा जारी किये गए हैं। इस प्रकार अवैध निर्माण का कोई प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है तहत न्यायालय द्वारा मिन अपीलांट के द्वारा प्रस्तुत जवाब के संबंध में भी कोई उचित निर्णय नहीं लिया गया है और न ही अपने आदेश में उक्त जवाब का विवेचन किया गया है और न ही मिन अपीलांट को कोई साक्ष्य व सुनवाई का अवसर दिए बिना ही जल्दबाजी में दिनांक 23.05.2024 को आदेश पारित किया गया है। जबकि रेस्पोजेन्ट को समस्त तथ्यों की जानकारी करने के पश्चात व मिन अपीलांट को सुनने के पश्चात ही अपीलाधीन आदेश पारित करना चाहिए था। कि मिन अपीलांट द्वारा उक्त प्लॉटों को नियमानुसार खरीद किया गया है और नियमानुसार ही पट्टा लिया गया है और जिन पर ही अपीलांट नियमानुसार ही निर्माण कार्य कर रहा है न्यास के किसी भी नियम का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में तहत न्यायालय को समस्त जानकारी करने के बावजूद व मौके की स्थिति का अवलोकन करने के पश्चात ही अपीलाधीन आदेश पारित करना चाहिए था लेकिन तहत न्यायालय ने नगर सुधार न्यास अधिनियम की किसी भी धारा का पालन न करते हुए आदेश पारित किया है तथा तहत न्यायालय ने मिन अपीलांट को साक्ष्य सुनवाई का भी अवसर नहीं दिया केवलमात्र जवाब प्रस्तुत करने हेतु तीन दिन का अवसर दिया था जो जवाब



समागीय आवृत्त
जयपुर

प्रस्तुत कर दिया गया। उसके पश्चात् उपस्थित होकर पैरवी करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया और अपीलाधीन आदेश मिन 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 विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर आलोच्य आदेश दिनांक 23.05.2024 एवं क्रमांक/अतिक्रमण/ 2024/एस पी-1 दिनांक 25.05.2024 नगर विकास न्यास, अलवर निरस्त फरमाया जावे व मिन अपीलान्ट से निर्माण की नियमानुसार स्वीकृति प्रदान किये जाने के आदेश भी प्रदान किये जावे।

5. रेस्पोंडेंट 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 अपीलार्थी को ए-203, खसरा नं. 58 व 61, वाके ग्राम मूंगस्का को अन्तर्गत धारा 90, 91-ए, 91-बी, 91-सी नगर विकास न्यास अधिनियम-1959 के तहत आवासीय पट्टे पर व्यवसायिक अवैध एवं सैट बैक कवर करते हुए/अवैध प्लाटिंग/दुकाने बनाये जाने के संबंध में नोटिस जारी कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। जो कि अवैध अतिक्रमण की श्रेणी में आता है अतः ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास, अलवर उचित एवं विधिसम्यक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।
6. हमने प्रकरण का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया गया। अतः न्यायहित में अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने एवं नकल दिनांक 25.05.2024 को प्राप्त होने से नरमी का रूख अपनाते हुये अपीलांट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलार्थी द्वारा दो प्लॉट प्लॉट संख्या ए- 203, खसरा नं. 58, 61 आवासीय भू-खण्ड व खसरा नं. 59 व्यवसायिक भू-खण्ड जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा जरिए अजीत सिंह गहलोत से क्रय किये गये जिनका नामान्तरकरण भी अपीलार्थी फर्म द्वारा अपने नाम करवा लिया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 06.05.2024 को एक नोटिस अजीत सिंह गहलोत के नाम अन्तर्गत धारा 90-ए, 91-ए, 91-बी, 91-सी नगर विकास न्यास अधिनियम दिया जाकर निर्माण कार्य को तुरन्त प्रभाव से बन्द करने के आदेश दिये गये जिस पर अपीलान्ट द्वारा उक्त नोटिस दिनांक 06.05.2024 का जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि उक्त भूमि पर न्यास द्वारा नियमन पट्टा जारी किया जा चुका है जिस पर अपने मकान व गैराज का निर्माण किया जा रहा है। प्रार्थी अपीलांट द्वारा किसी भी सरकारी भूमि या सडक की भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया जा रहा है केवल मात्र पट्टाशुदा भूमि पर ही निर्माण का कार्य किया जा रहा है। अपीलार्थी फर्म द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष व्यवसायिक भूखण्ड पर सीज हटाने संबंधी प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र इत्यादि भी प्रस्तुत किये गये हैं। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा रिकार्ड का अवलोकन किये बिना काबिज खातेदार के नाम नोटिस जारी नहीं कर दीगर व्यक्ति श्री अजीत गहलोत के नाम नोटिस जारी किया गया है

एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ना तो अपीलान्त के जवाब को ध्यान में रखा गया ना ही अपने नोटिस दिनांक 06.05.2024 में यह स्थिति स्पष्ट की गई है कि व्यवसायिक निर्माण के संबंध में कितने भू-भाग एवं कितना सैट बैंक कवर करते हुये अवैध निर्माण किया गया है एवं भूखण्डों की स्थिति/प्रयोजन/किस्म भी स्पष्ट नहीं की गई है तथा अपीलान्त को सुनवाई एवं साक्ष्य एवं दस्तावेजात् इत्यादि प्रस्तुत करने का समुचित अवसर भी प्रदान नहीं किया गया है एवं अपीलार्थी की अनुपस्थिति में एकपक्षीय कार्यवाही कर प्रश्नगत आराजी को सीज किये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित किये गये हैं। जो कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित है। अतः उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथ्यों एवं रिकॉर्ड का अवलोकन किये बिना एवं अपीलार्थी को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर दिये बिना ही एकपक्षीय अपीलाधीन आदेश पारित किये हैं। जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। प्रश्नगत आराजी को सीज किया जाना उचित नहीं समझते हैं। निर्माण के संबंध में अपीलार्थी को साक्ष्य, सुनवाई एवं दस्तावेजात् प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान करते हुये गुणावगुण पर विधिक प्रक्रियानुसार निर्णय पारित करने हेतु स्वतंत्र है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास, अलवर निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अतः अपील अपीलांत स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास न्यास, अलवर का आदेश दिनांक 23.05.2024 एवं आदेश क्रमांक/अतिक्रमण/2024/एस.पी-1 दिनांक 25.05.2024 निरस्त किया जाता है।


(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 25.06.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त,
जयपुर