

न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपीलजीसीएमएस संख्या 2024/457

1. हरिचरण पुत्र सूरजमल उम्र करीब 50 साल हाल निवासी 3/522 मुलतान नगर नियर वैशाली नगर देहली रोड अलवर राज0।

—अपीलार्थी

बनाम

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

—असल रेस्पोंडेंट्स

3. दी मुल्लान नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, दीवाकरी अलवर जरिये अध्यक्ष दीपेन्द्र सिंह नरुका पुत्र श्री मानसिंह नरुका निवासी बी-204 वैशाल नगर, अलवर।

—तरतीबी रेस्पोंडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा 91ए नियम 2 सब नियम (1) नगर विकास न्यास अधिनियम विरुद्ध आदेश दिनांक 20.08.2024 जिसके द्वारा अपीलान्ट के आराजी खसरा नं. 196/1 उत्तर को खरीदशुदा प्लॉट की चारदीवारी व अन्य निर्माण को अवैध घोषित करते हुये सीज किये जाने के आदेश दिये गये।


उपस्थित—

1. श्री विजय सिंह राठौड वकील अपीलान्ट
2. श्री शंशाक शर्मा वकील रेस्पोंडेंट 1 व 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक—03.09.2025

1. यह अपील अतर्गत धारा 91ए के अन्तर्गत न्यायालय नगर विकास न्यास अलवर राजस्थान के अपीलाधीन आदेश क्रमांक/अतिक्रमण/2024/एस.पी./01 दिनांक 20.08.2024 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।
2. नगर विकास न्यास अलवर के उक्त आदेश क्रमांक/अतिक्रमण/2024/एस.पी./01 दिनांक 20.08.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास अलवर दिनांक 20.08.2024 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।
3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेंट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय कारिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि आराजी खसरा नं. 196 रकबा 4 बीघा


संभागीय आयुक्त
जयपुर

14 बिस्वा ग्राम बेलाका, तहसील अलवर में स्थित है, जो अन्य आराजी के साथ-साथ हरफूल पुत्र खैराती व कन्नू पुत्र जहागीरा की मुश्तर्का की खातेदारी की आराजी थी। अन्य आराजी के साथ-साथ आराजी खसरा नं. 196 का बहामीतौर पर बटवारा हो गया था, जिस बटवारे के तहत खसरा नं. 196 का 1/2 भाग तरफ दक्षिण कन्नू पुत्र जहागीरा व खसरा नं. 196 का 1/2 भाग तरफ उत्तर हरफूल पुत्र खैराती के हिस्से व कब्जे में आया। उपरोक्त बटवारे के अनुसार गत खसरा नं. 196 का इंतकाल दिनांक 24.02.1980 को उपरोक्त खातेदार के हक में दर्ज किया गया, जिसके अनुसार खसरा नं. 196/2 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ दक्षिण कन्नू पुत्र जहागीरा के नाम व खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर का हरफूल पुत्र खैराती के नाम दर्ज किया गया और इसी प्रकार से कन्नू व हरफूल आराजी खसरा नं. 196 के विभाजन अनुसार काबिज रहकर काश्त करते रहे। तत्पश्चात अन्य आराजी के साथ-साथ खसरा नं. 196/2 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ दक्षिण जो उपरोक्त इंतकाल संख्या 150 दिनांक 24.02.1980 के अनुसार तरफ दक्षिण कन्नू पुत्र जहागीरा कोम चमार सादेह खातेदार के नाम दर्ज व तस्दीक होकर इसके कब्जे व हिस्से में आया जो नगर विकास न्यास अलवर ने अपनी योजना वैशाली नगर, अलवर के लिए अवाप्त कर ली गई एवं उपरोक्त आराजी का कब्जा भी दिनांक 22.12.1994 को भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर ने प्राप्त कर लिया, जिस भूमि का मुआवजा भी उक्त खातेदार कन्नू पुत्र जहागीरा को भुगतान कर दिया गया तथा उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि खसरा नं. 196/2 तरफ दक्षिण में प्लॉटिंग करते हुए एक लेआउट प्लान भी बनाया और जिस लेआउट प्लान के अनुसार उपरोक्त भूमि में बनाए गए भू-खण्डों को नगर विकास न्यास, अलवर के द्वारा भिन्न-भिन्न लोगों को अलॉट कर दिया गया, जिस पर उनका कब्जा चला आ रहा है। जिन अलॉटशुदा प्लॉटों पर अधिकांश लोगों ने अपने-अपने मकानात बनाकर अपने-अपने परिवार सहित निवास कर रहे हैं। खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर जो कि हरफूल पुत्र खैराती के हिस्से व कब्जे में आया था, जिसको नगर विकास न्यास द्वारा कभी-भी अवाप्त नहीं किया गया और उक्त खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर को हरफूल पुत्र खैराती ने विक्रय करने का मुआवजा दी मुलतान नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड दिवाकरी के साथ दिनांक 19.04.1982 व 05.05.1993 को कर लिया एवं उक्त इकरारनामे के तहत समस्त विक्रयशुदा राशि प्राप्त करके अपने हिस्से की आराजी खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर स्थित ग्राम बेलाका का कब्जा भी तरतीबी रेस्पोजेन्ट संख्या 3 को दे दिया। उपरोक्त खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर का हाल खसरा नं. 299 कायम किया गया है, जिस हाल खसरा नं. 299 के बाबत राजस्व अभिलेख में उक्त हरफूल के वारिसान का नाम दर्ज चला आ रहा है। इससे स्पष्ट है कि खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर को हरफूल द्वारा तरतीबी रेस्पोजेन्ट संख्या 3 को विक्रय करने के पश्चात तरतीबी रेस्पोजेन्ट संख्या 3 ने उपरोक्त खरीदशुदा भूमि का एक लेआउट प्लान बनाते हुए आवासीय भूखण्ड बनाए, जिन भू-खण्डों को तरतीबी रेस्पोजेन्ट संख्या 3 के द्वारा भिन्न-भिन्न लोगों को अलॉट कर दिए गए। इनके अलॉटमेंट पत्र भी अलॉटी के नाम जारी किए गए हैं, जिन भू-खण्डों पर अधिकांश लोगों ने भवन निर्माण करवाया हुआ है और कुछ प्लॉट खाली हैं, जिन प्लॉटों पर भवन निर्माण करवाया हुआ है उन पर काबिज व्यक्ति अपने-अपने परिवार के साथ निवास कर रहे हैं।


समागीय आयुक्तालय
जयपुर

उपरोक्त स्थिति से स्पष्ट है कि गत खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर से नगर विकास न्यास का संबंध व सरोकार किसी प्रकार का नहीं है और न ही नगर विकास न्यास अलवर द्वारा आज तक उपरोक्त खसरा नं. 196 / 1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर में आज तक अपनी कोई योजना बनाई और ना ही उपरोक्त भूमि में कोई प्लॉटिंग आदि की बल्कि उपरोक्त खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर स्थित ग्राम बेलाका का खातेदार हरफूल पुत्र खैराती था, जिसने अपने हिस्से की आराजी को तरतीबी रेस्पोडेन्ट संख्या 3 को जरिए इकरारनामा बेचान कर दी। इससे स्पष्ट है कि असल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 का उपरोक्त खसरा नं. 196/1 से कोई संबंध वास्ता सरोकार नहीं है लेकिन तहत न्यायालय ने गौर नहीं किया । रेस्पोडेन्ट संख्या 1 और 2 व इनके अधिकारी व कर्मचारीगण बिना किसी हक व अधिकार के उपरोक्त खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर में उक्त समिति द्वारा काटे गए भूखण्डों को अपनी योजना में बताते हुए अलॉटी को नजायज रूप से तंग व परेशान करते हैं । इसी अनुसरण में दिनांक 31.05.2023 व 08.06.2023 को रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा एक नोटिस अन्तर्गत धारा 92ए दिया गया, जिसमें उपरोक्त खसरा नं. 196/1 का कोई हवाला नहीं दिया गया केवल मात्र न्यास की अवाप्तशुदा भूमि बताते हुए नोटिस दिया गया, जो किसी भी दस्तावेज से प्रमाणित नहीं है। लेकिन तहत न्यायालय ने गौर नहीं किया । रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को दी मुलतान नगर गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा भिन्न-भिन्न लोगों को अलॉट किए गए भूखण्डधारियों द्वारा एक लिखित प्रार्थना पत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को दिया गया, जिसमें स्पष्ट यह निवेदन किया गया कि उक्त खसरा नं. 196/1 नगर विकास न्यास की अवाप्तशुदा भूमि नहीं है लेकिन इसके बावजूद भी तहत न्यायालय द्वारा कोई जांच नहीं की गई, जो काबिल गौर श्रीमान है । नगर विकास न्यास द्वारा खसरा नं. 196/2 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ दक्षिण को अवाप्त किया गया था, जिस पर रेस्पोडेन्ट द्वारा लेआउट प्लान बनाकर प्लाटिंग की गई, जिन्हें भिन्न-भिन्न लोगों को अलॉट किया गया, इससे स्पष्ट है कि खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर को अवाप्त नहीं किया गया। यदि उक्त खसरा नं. को अवाप्त किया जाता तो उक्त खसरा नं. पर भी नगर विकास न्यास लेआउट प्लॉन बनाकर भूखण्ड आवंटन कर सकती थी। लेकिन तहत न्यायालय ने इस अहम बिन्दू पर गौर नहीं किया, जो काबिल गौर श्रीमान है । रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 के पास ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जिससे वे यह प्रमाणित कर सकें कि उनके द्वारा खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ उत्तर को कभी अवाप्त किया हो और उसका मुआवजा हरफूल पुत्र खैराती को दिया गया हो । रेस्पोडेन्ट संख्या), 2 द्वारा यह भी प्रमाणित नहीं है कि उनके द्वारा उक्त भूमि को कब अवाप्त किया गया और कितना मुआवजा किस व्यक्ति को दिया गया। यह किसी भी दस्तावेज से साबित नहीं है। लेकिन तहत न्यायालय खसरा नं. 196/2 की आड में खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर को भी अवाप्तशुदा रकबा बताकर हडप करना चाहती है, जिससे की उनका कोई संबंध वास्ता सरोकार नहीं है। वास्तव में सही तथ्य इस प्रकार है कि नगर विकास न्यास द्वारा खसरा नं. 196/2 को अवाप्त किया गया और खसरा नं. 196/2 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा तरफ दक्षिण का मुआवजा ही दिया गया है और खसरा नं 196/1 तरफ उत्तर का ना तो मुआवजा दिया गया और ना ही कभी इसको अवाप्त किया गया। लेकिन कर्मचारियों की मिलीभगत से खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर को अवाप्तशुदा बताकर मिन अपीलांट के खिलाफ बेवजह रंजिश कार्यवाही

12
संभागीय आयुक्त
जयपुर

कराई जा रही है। जबकि मिन अपीलांट के खरीदशुदा भूखण्ड से नगर विकास न्यास का कोई संबंध नहीं है। तहत न्यायालय ने मिन अपीलांट के भूखण्ड में बनी चारदीवारी व अन्य निर्माणाधीन मकानात को सीज करने में अहम कानूनी गलती की है क्योंकि मिन अपीलांट का भूखण्ड खसरा नं. 196/1 रकबा 2 बीघा 7 बिस्वा में दी मुलतान नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड द्वारा आवंटन किए गए भूखण्ड पर ही निर्माण किया गया है, जो भूमि नगर विकास न्यास की अवाप्तशुदा भूमि नहीं है और ना ही किसी भी दस्तावेज से यह साबित है कि उक्त खसरा नं. 196/1 तरफ उत्तर अवाप्तशुदा व नगर विकास न्यास का है। लेकिन इसके बावजूद भी नगर विकास न्यास ने मिन अपीलांट के भूखण्ड को सीज करने में कानून के विरुद्ध कार्यवाही की है जो काबिल गौर श्रीमान है। रेस्पोजेन्ट द्वारा मिन अपीलांट के खरीदशुदा भूखण्ड व इस पर निर्माणाधीन चारदीवारी व मकानात को सीज करने से मिन अपीलांट को काफी नुकसान पहुंचता है और उसे उपयोग, उपभोग करने से महरूम व वंचित रहना पडता है जबकि उक्त भूखण्ड से असल रेस्पोजेन्ट का कोई संबंध नहीं है। तहत न्यायालय द्वारा मिन अपीलांट को कोई साक्ष्य व सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया और जल्दबाजी में निर्णय पारित किया गया। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर आलोच्य आदेश दिनांक 20.08.2024 अतिक्रमण निरोधक अधिकारी (तहसीलदार), नगर विकास न्यास, अलवर निरस्त फरमाया जावे।


5. रेस्पोजेन्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा नगर विकास न्यास, अलवर की अवाप्तशुदा भूमि पर निर्माण करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया के तहत ही अपीलार्थी को 90-ए (2,3) के अंतर्गत अवैध निर्माणकर्ता अपीलांट को राजस्थान नगर सुधार न्यास, अधिनियम 1959 की धारा 72, 73 का उल्लंखन किये जाने पर अवैध निर्माण/सम्पति को नियमानुसार सीज किये जाने के आदेश दिये गये हैं। 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। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि ग्राम बेलाका तहसील व जिला अलवर में स्थित प्रश्नगत आराजी खसरा नं. 196/1 हाल खसरा नम्बर 299/395 वैशाली नगर योजना में नगर विकास न्यास की अवाप्तशुदा पर अपीलार्थी हरिचरण पुत्र सूरजमल द्वारा टीन शेड आदि निर्मित कर अवैध कब्जा किया गया। अधीनस्थ नगर विकास न्यास की अवाप्तशुदा भूमि पर अतिक्रमण किये जाने के संबंध में अपीलार्थी को नोटिस जारी किये गये। जिस संबंध में अपीलार्थी द्वारा निर्धारित समयवधि में कोई संतोषप्रद जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने एवं स्वयं के स्तर पर अवैध निर्माण नहीं हटाये जाने के कारण अधीनस्थ नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा अवैध निर्माण को सीज किये जाने के आदेश दिनांक 20.08.2024 को दिये गये। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि अपीलार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 20.08.2024 के माध्यम से प्रश्नगत आराजी पर टीनशेड डाला जाकर अवैध निर्माण किया जाना स्वीकार किया है


संनानी आधुक्ता
अलवर

तथा अपीलार्थी द्वारा निर्धारित समयावधि में स्वीकृति संबंधी दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को पर्याप्त सुनवाई का मौका दिया जाकर विधिक प्रक्रियानुसार अवैध निर्माण को सीज किये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित किये गये हैं, जो कि उचित एवं विधिसम्मत है। अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है।

अतः आदेश है कि: अतः अपील अपीलांत खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास न्यास, अलवर का आदेश दिनांक 20.08.2024 यथावत रखा जाता है।


(पूनम)
संभागीय आयुक्त
संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 03.09.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त
संभागीय आयुक्त
जयपुर