

न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपीलजीसीएमएस संख्या 2024 / 550

1. परमेश्वर गुप्ता पुत्र श्री कन्हैया लाल गुप्ता, जाति महाजन, निवासी राजभट्टा 200 फुट रोड, अलवर।
2. नेहरू लाल यादव पुत्र श्री सूरजभान यादव, जाति यादव, निवासी राजभट्टा, 200 फुट रोड, अलवर।

—अपीलार्थीगण

बनाम

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

— रेस्पोंडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा 90ए(2)(3), 91ए नियम 2 सब नियम (1) नगर विकास न्यास अधिनियम विरुद्ध आदेश अतिक्रमण निरोधक अधिकारी दिनांक 22.08.2024 जिसके द्वारा बिना स्वीकृति नमन होटल में सैट बैंक कवर करने एवं 132 केवी सुरक्षा दूरी से निर्माण करने पर निर्माण को अवैध घोषित करते हुये सीज किये जाने के आदेश दिये गये।

उपस्थित—

1. श्री विजय सिंह राठौड़ 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 न्यायालय नगर विकास न्यास अलवर राजस्थान के अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.08.2024 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा-5 के साथ प्रस्तुत हुई है।
2. नगर विकास न्यास अलवर के उक्त आदेश दिनांक 22.08.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश नगर विकास न्यास अलवर दिनांक 22.08.2024 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।


संभागीय आयुक्त
जयपुर

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि बेवहज रंजीश एक शिकायत पत्र दिनांक 30.07.2024 को रेस्पोंडेंट संख्या 1 को इस आशय का प्रेषित किया गया कि अपीलांतान द्वारा 132 केवी हाईटेंशन विद्युत लाईन के पास व बिना स्वीकृति

के सेट बैक छोड़े निर्माण कार्य किया जा रहा है, जिस पर रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा एक नोटिस क्रमांश/अतिक्रमण/2024/667/24 दिनांक 31.07.2024 को अन्तर्गत धारा 90-ए, 91-ए, 91-बी, 91-सी नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959 मिन अपीलांट संख्या 1 को जारी किया गया, जिस नोटिस का जवाब मिन अपीलांट द्वारा दिनांक 06.08.2024 को प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि शिकायत गलत तथ्यों के आधार पर बेवजह तंग व परेशान करने की नियत से व रंजीशवश की गई है। अतः नोटिस के भार से मुक्त किया जावे। मिन अपीलांट द्वारा नगर विकास न्यास के नियमों के अनुसार ही निर्माण किया जा रहा है। साथ ही यह भी निवेदन किया गया कि पट्टाशुदा भुखण्ड संख्या 9, 10, 19, 20 खसरा नं. 138 खुदनपुरी, नमन होटल के भाग में मरम्मत व नव-निर्माण का कार्य किया जा रहा है व नियमों को ध्यान में रखकर ही किया जा रहा है, जिससे नगर विकास न्यास के किसी भी नियम का उल्लंघन नहीं हो रहा है। फिर भी नगर विकास न्यास ने अपीलांट द्वारा निर्माण कार्य को अवैध बताकर निर्माण कार्य बंद करने के लिए नोटिस दिए गये। मिन अपीलांट द्वारा नोटिस प्राप्त होने पर तुरन्त निर्माण कार्य को पूर्ण रूप से बंद कर दिया, साथ ही यह भी निवेदन किया गया कि यदि नगर विकास न्यास मिन अपीलांट द्वारा बिना स्वीकृति निर्माण कार्य सेट बैक छोड़े बगैर किया जा रहा है को सही मानती है तो मिन अपीलांट उसके लिए शास्ती जमा कराने के लिए तैयार है, जिस आधार पर मिन अपीलांट को नियमानुसार उक्त निर्माण को नियमन किया जा सकता है, लेकिन विद्वान तहत न्यायालय ने मिन अपीलांट को बगैर सुने और बगैर साक्ष्य सुनवाई का अवसर दिए अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.08.2024 को पारित कर मिन अपीलांट द्वारा किये गये निर्माण को अवैध मानते हुए सीज करने के आदेश दिए गए।

मिन अपीलाट्स M/S JBS HOSPITALITY रजिस्टर्ड ऑफिस एफ 267, एम. आई.ए. अलवर के पार्टनर है, जिनके द्वारा ही भू-खण्ड संख्या 9, 10, 19, 20 क्रय किये गये हैं और होटल नमन का संचालन किया जा रहा है तथा होटल नमन में समस्त कार्य करने का दायित्व मिन अपीलाट्स को पूर्ण रूप से है। रेस्पोजेन्ट द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर मिन अपीलांटान को नोटिस जारी किया गया है, जबकि मिन अपीलांटान द्वारा अपने क्रय किये गये भू-खण्ड संख्या 9, 10, 19, 20 की सीमा में ही निर्माण कार्य नियमानुसार किया जा रहा है, जिससे नगर विकास न्यास के किसी भी नियम का कोई उल्लंघन नहीं हो रहा है और केवी लाईन के आस-पास भी निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है बल्कि उससे काफी दूर निर्माण कार्य राजस्थान राज्य विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड के बनाये गये नियमों को ध्यान में रखते हुए निर्माण कार्य किया जा रहा है, लेकिन तहत न्यायालय ने इन समस्त बिन्दुओं की जांच न करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित करने में अहम कानूनी गलती की है, जो काबिल गौर श्रीमान है। राजस्थान राज्य विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड, कार्यालय सहायक अभियंता 132 केवीजी एस. एस. द्वारा दिनांक 14.08.2023 को एक नोटिस इस आशय करा दिया गया कि 132 केवी बहादरपुर, अलवर लाईन लोकेशन नं. टी-12, टी-13 के नीचे आस-पास अवैध निर्माण कर रखा है। पेट्रोलिन के दौरान पाया गया कि भारतीय विद्युत अधिनियम की धारा 80 के तहत निर्धारित Horizontal Clearance 2-9 Metre & Vertical Clearance 4-6 Metre के निर्धारित से काफी कम है। अतः आप निर्धारित मापदंड के अनुसार दूरस्त करें। जबकि मिन अपीलांट द्वारा भारतीय विद्युत अधिनियम की धारा 80 के तहत जो निर्धारित किये गये मापदंड है, उनसे काफी दूर निर्माण किया गया है। जो काबिल गौर श्रीमान है।


संभागीय आयुक्त
जयपुर

ए. ई. एन. कार्यालय के नोटिस दिनांक 14.08.2023 के अनुसार Horizontal Clearance 2-9 Metre (यानि 10 फुट निर्धारित है) अलवर जोनल प्लान में राजगढ़ 200 फुट रोड हनुमान चौराहे से राजेश मोटर तक रोड को 45 मीटर यानि 150 फुट दर्शाया गया है, इससे स्पष्ट है कि साईड सेन्टर से 75 फुट एवं 132 केवी लाईन से 10 फुट छोड़ कर बची हुई 34 फुट की भूमि को कार्मशियल फीस जमा कराकर नियमानुसार पट्टा दिया जाना चाहिए, लेकिन इस महत्वपूर्ण बिन्दू पर भी तहत अदालत ने गौर नहीं किया, जो काबिल गौर श्रीमान है। कार्यालय ए.ई.एन. के उपरोक्त नोटिस से यह स्पष्ट है कि 132 केवी लाईन से निर्धारित सड़क सीमा को छोड़कर शेष 34 फुट भूमि मिन अपीलांट की बची हुई है, जिसका नियमानुसार नियमन कर व्यावसायिक पट्टा दिया जाना चाहिए। इससे यह स्पष्ट है कि मिन अपीलांट द्वारा किया गया निर्माण अवैध नहीं है और अपनी सीमा में ही किया जा रहा है। जहां तक सम्पूर्ण सेट बैक कवर करने का प्रश्न है, इसके लिए मिन अपीलांट ने तहत अदालत के समक्ष स्पष्ट रूप से निवेदन किया कि अपीलांटान को नियमों की पूर्ण रूप से जानकारी नहीं थी, इसलिए निर्माण कर लिया गया है अब नगर विकास न्यास के नियमानुसार सेट बैक कवर करने के लिए मिन अपीलांट शास्ती देने को तैयार है, जिसके आधार पर रेस्पोजेन्ट को सेट बैक को नियमन करना चाहिए था, लेकिन गौर नहीं किया गया और अपीलाधीन आदेश पारित करने में अहम कानूनी गलती की है, जो काबिल गौर श्रीमान है। अपीलांट द्वारा नगर विकास न्यास से भू-खण्ड संख्या 9, 10, 19, 20 खसरा नं. 138 खुदनपूरी क्षेत्रफल 966.23 वर्गमीटर की लीज मुक्ति प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है, इस प्रकार मिन अपीलांट द्वारा समस्त कार्य नगर विकास न्यास के नियमों के अनुसार ही किया जा रहा है। इसके बावजूद भी मिन अपीलांट के खिलाफ अपीलाधीन कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। मिन अपीलांट ने भूखण्ड संख्या 9, 10, 19, 20 के क्षेत्रफल पर ही निर्माण कार्य किया है इससे अधिक भूमि पर आज तक कोई निर्माण नहीं किया गया है। मिन अपीलांट को अपने व्यावसायिक पट्टेशुदा भूखण्डों पर नियमानुसार निर्माण करने का पूर्ण हक व अधिकार है। तहत न्यायालय ने मिन अपीलांटान को कोई साक्ष्य सबूत प्रस्तुत करने का अवसर भी नहीं दिया और ना ही सुनवाई का अवसर दिया गया है। अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर आलोच्य आदेश दिनांक 22.08.2024 अतिक्रमण निरोधक अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर निरस्त फरमाया जावे व मिन अपीलान्ट को नोटिस के भार से मुक्त किया जाकर नियमानुसार उक्त भू-खण्डों पर निर्माण करने में व्यवधान उत्पन्न न किए जाने के आदेश प्रदान किये जावे

5. रेस्पोजेन्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलार्थी द्वारा 200 फुट रोड पर स्थित नमन होटल में बिना नगर विकास न्यास, अलवर की स्वीकृति के निर्माण करने एवं 132 के.वी. सुरक्षा दूरी में निर्माण व सेट बैक कवर करते हुये निर्माण करने के संबंध में धारा 91 के तहत नोटिस दिये गये। किन्तु अपीलार्थी द्वारा कोई संतोषप्रद जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया ना ही अवैध निर्माण हटाया गया। अवैध निर्माण करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया के तहत ही अपीलार्थी को राजस्थान नगर सुधार न्यास, अधिनियम 1959 की धारा 72, 73 का उल्लंखन किये जाने पर अवैध निर्माण/सम्पत्ति को नियमानुसार सीज किये जाने के आदेश दिये गये हैं।


संभागीय आयुक्त
 जयपुर


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 का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया गया। अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा 5 कानून मियाद अधिनियम तथा प्रार्थना पत्र के संबंध में प्रस्तुत शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुये माननीय उच्चतर न्यायालय द्वारा विलम्ब के प्रकरणों में नरमी का रूख अपनाते हुये गुणावगुण के आधार पर निर्णित करने बाबत पारित नजीरों के आलोक में प्रकरण में नरमी का रूख अपनाते हुये, अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाकर विलम्ब को कण्डोन किया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलार्थीगण द्वारा बिना न्यास स्वीकृति नमल होटल भूखण्ड पर अवैध निर्माण करने एवं सम्पूर्ण सैट बैंक कवर करते हुये भूखण्ड के उपर से 133 के.वी. लाईन की सुरक्षा दूरी को अवरुद्ध करने के संबंध में अधीनस्थ कार्यालय नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा दिनांक 31.07.2024 को नोटिस जारी किया गया एवं द्वितीय नोटिस दिनांक 12.08.2024 को जारी किया गया। जिस संबंध में अपीलार्थी द्वारा निर्धारित समयावधि 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 को अवैध निर्माण को सीज किये जाने के आदेश दिनांक 22.08.2024 को दिये गये। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र दिनांक 01.10.2024 प्रस्तुत कर किये गये अवैध निर्माण को जानकारी के अभाव में किया जाना स्वीकार कर, उसके द्वारा किये गये अवैध निर्माण को स्वयं के खर्चे पर अवैध निर्माण को हटाने हेतु 3 माह का समय देने जाने के प्रार्थना की गई। जिस पर अधीनस्थ अतिक्रमण निरोधक अधिकारी द्वारा दिनांक 18.10.2024 को अवैध अतिक्रमण को 15 से 30 दिवस में हटाने हेतु निर्देशित किया गया। ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण को पर्याप्त अवसर दिये जाने के उपरान्त भी अवैध निर्माण को नहीं हटाया गया है। उपर्युक्त विवेचना के आधार पर अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्मत है। अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है।

अतः आदेश है कि: अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास न्यास, अलवर का आदेश दिनांक 22.08.2024 यथावत रखा जाता है।


(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 03.09.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।


संभागीय आयुक्त,
जयपुर