

# न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम) अलवर

अपील संख्या  
12/18/2024

रजिस्टर्ड नम्बर  
2024/76

प्रवेश तिथि  
12.04.2024

निर्णय दिनांक  
01.05.2025

- नरेन्द्र कुमार सैनी पुत्र श्री रामेश्वर नाथ सैनी (मृतक)
  - 1/1- प्रेमचन्द कम्बोडिया पुत्र स्व० श्री नरेन्द्र कुमार सैनी आयु करीब 58 वर्ष निवासी प्लॉट संख्या सी- 32, मालवीय नगर, अलवर राज०
  - 1/2- देव दत्त पुत्र स्व० श्री नरेन्द्र कुमार सैनी आयु करीब 55 वर्ष
  - 1/3- गुरुदत्त पुत्र स्व० श्री नरेन्द्र कुमार सैनी आयु करीब 50 वर्ष निवासीयान रोड का टीला कम्पनी बाग बाई पास रोड अलवर राज०
  - 1/4- शारदा देवी पुत्री स्व० श्री नरेन्द्र कुमार सैनी पत्नी श्री कन्हैयालाल सैनी आयु करीब 64 वर्ष निवासी चोरोटी पहाड तहसील रामगढ जिला अलवर राज०
  - 1/5- चेतना सैनी पुत्री स्व० श्री नरेन्द्र कुमार सैनी पत्नी श्री देवीदयाल सैनी आयु करीब 61 वर्ष निवासी प्लॉट नम्बर 63, भगवती नगर, द्वितीय, करतारपुरा फाटक, जयपुर राज०

—अपीलान्टान

## बनाम

- 1-हेमेन्द्र सोनी पुत्र महेन्द्र कुमार निवासी सेढ का टीला कम्पनी बाग बाईपास रोड, अलवर राज.
- 2-दीपेन्द्र पुत्र महेन्द्र कुमार निवासी सेढ का टीला कम्पनी बाग बाईपास रोड, अलवर राज

—रैस्पाडेन्टान

अपील विरुद्ध नगर विकास न्यास अलवर  
निर्णय दिनांक 24.09.2013

उपस्थित:-

01-श्री महेश शर्मा

02-श्री शैलेन्द्र भार्गव

—वकील अपीलान्ट

—वकील रैस्पो0



—निर्णय:-

अपीलान्ट ने यह अपील नगर विकास न्यास अलवर के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.09.2013 जिसके द्वारा रैस्पो0 को निर्माण की अनुमति प्रदान की गई, से व्यथित होकर पेश की है। अपील दर्ज रजिस्टर को जाकर रैस्पो0 को जरिये नोटिस तलब किया गया एवं तहत अदालत का रिकार्ड तलब किया गया।

वकील अपी0 द्वारा प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि नगर विकास न्यास अलवर ने जो भवन निर्माण की अनुमति रैस्पो0 के हक में दी है, वह खिलाफ कानून व बिला अधिकार दी है। जिसका मुख्य कारण यह है कि रैस्पां0 ने जिस स्थान पर भवन निर्माण स्वीकृति चाही है, वह स्थान मौहल्ला सेढ का टीला, कम्पनी बाग बाई पास रोड, अलवर पर स्थित है। यह क्षेत्र नगर परिषद अलवर की सीमा में आता है। नगर विकास न्यास अलवर की सीमा में नहीं आता है। रैस्पाडेण्टस ने नगर विकास न्यास कार्यालय अलवर में भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु, प्रार्थनापत्र बेजा पेश किया है जिसे नगर विकास न्यास ने बेजा स्वीकार किया है और यह आदेश बिला अधिकार दिया गया है। अपीलान्ट ने हेमेन्द्र व दीपेन्द्र सैनी रैस्पाडेण्टस के खिलाफ न्यायालय में दिनांक 05-08-2004 को दीवानी दावा किया हुआ है जिसमें यह सम्पत्ति जिसके निर्माण की स्वीकृति दी गई है, विवादित है। यह दावा वर्तमान में न्यायालय सिविल न्यायाधीश क०ख० संख्या एक अलवर में विचाराधीन है। रैस्पाडेण्टस द्वारा नगर विकास न्यास अलवर द्वारा दी गई भवन निर्माण की स्वीकृति पेश की जिसकी नकल न्यायालय द्वारा मुझे दिनांक 15-05-2014 को रैस्पाडेण्टस के हक में दी गई निर्माण की स्वीकृति की जानकारी हुई। इस कारण तां-इल्म से यह अपील अवधि के अंदर पेश की जा रही है जिसके लिए अपीलान्ट पृथक से प्रार्थनापत्र अंतर्गत धारा 05 कानून मियाद पेश कर रहा है।

आ : रंका जिला कलक्टर (प्रथम)  
अलवर राज०

नगर विकास न्यास ने निर्माण की स्वीकृति देने से पूर्व कानूनी प्रावधानों का पालन नहीं किया। कोई इशतहार उज्रदारी नहीं किया गया न विवादित स्थल पर कोई नोटिस चस्था किया गया। इस कारण भी यह निर्माण की स्वीकृति खिलाफ कानून दी गई है। नगर विकास न्यास ने निर्माण की स्वीकृति देने से पूर्व इस तथ्य की जांच नहीं की कि जिस स्थान पर हेमेन्द्र सैनी व दीपेन्द्र सैनी भवन निर्माण करना चाहते हैं उस भूमि पर उनको स्वामित्व अधिकार है अथवा नहीं जो आवश्यक है। इस संदर्भ में यह निवेदन है कि हेमेन्द्र सैनी व दीपेन्द्र सैनी ने जो विक्रय पत्र न्यायालय में दीवानी दावे में पेश किया है वह विक्रय पत्र प्रकाश चंद ने बहैसियत मुख्तयार आम किया है माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में यह सिद्धांति प्रतिपादित किया है कि मुख्तयार आम को मालिक की ओर से सम्पत्ति विक्रय करने का कानूनी अधिकार नहीं है। इसके अलावा विक्रय पत्र में यह दर्ज किया है कि हिबैयनामा के आधार पर हरबक्स मालिक था और उसकी ओर से प्रकाश चन्द ने बहैसियत मुख्तयार आम यह सम्पत्ति विक्रय की थी। हिबैयनामा स्व. रामरतन के द्वारा हरबक्स के हक में करना बताया है। इस संबंध में यह निवेदन है कि हिबैयनामा न्यायालय अपर जिला जज फास्ट ट्रेक कोर्ट ने सही नहीं माना बल्कि विभाजन की तहरीर मानी। इस फैसले के विरुद्ध अपीलान्ट ने माननीय उच्च न्यायालय राज. में अपील दायर की हुई है जिसमें स्टे आर्डर जारी है।

मिन अपीलान्ट के मकान के भिडवा रैस्पाडैण्टान का मकान है जिसे वे तोडना चाहते हैं और इस मंजूरी के आधार पर यदि वे मकान तोडते हैं तो अपीलान्ट के मकान को क्षति पहुँचने का पूरा भय है। अपीलान्ट ने अपने दावे में न्यायालय में अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थनापत्र पेश किया हुआ है। नगर विकास न्यास अलवर ने जो निर्माण की स्वीकृति दी है उससे अपीलान्ट के हक प्रभावित होते हैं। इस कारण इस स्वीकृति को निरस्त कराना आवश्यक हो गया है। अतः प्रार्थना की है कि अपीलान्ट का स्वीकार फरमाई जावे तथा रैस्पाडैण्टस के हक में जो स्वीकृति नगर विकास न्यास अलवर ने दिनांक 24-09-2013 को दी है, उसे निरस्त फरमाई जावे।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने अपने समर्थन में लिखित बहस पेश कर कथन किया है कि नगर विकास न्यास अलवर ने रैस्पाडैण्टस संख्या 1 व 2 को भवन निर्माण की स्वीकृति दिनांक 24-09-2013 को दी है, किन्तु भवन निर्माण की स्वीकृति देने से पहले पडौसी अपीलांट को कोई सूचना नहीं दी और सुनवाई का अवसर नहीं दिया। रैस्पाडैण्टान को भवन निर्माण की स्वीकृति देने से अपीलांट को अपने मकान की तृतीय मंजिल पर स्थित रसोई घर में प्रकाश, हवा की बाबत जो हकूक आशायश हासिल है उनके उपभोग पर प्रतिकूल प्रभाव पडता है, इसलिए भवन निर्माण की स्वीकृति निरस्त किए जाने योग्य है। अपीलांट का रिहायशी मकान मौहल्ला सेढ का टीला कम्पनी बाग बाई पास रोड अलवर में स्थित है और अपीलांट के रिहायशी मकान की दक्षिणी दीवार से चपेटवा वह मकान है जिसके पुनर्निर्माण की स्वीकृति दी गई है। उपरोक्त दोनों मकानात पहले से ही अलवर नगर पालिका क्षेत्र में है और नगर विकास न्यास अलवर के क्षेत्र में नहीं है, इसलिए नगर विकास न्यास अलवर को भवन निर्माण की स्वीकृति देने का अधिकार क्षेत्र से बाहर है और निरस्त किए जाने योग्य है। रैस्पो0 सं0 1 व 2 ने पुराने मकान को ध्वस्त कर नए निर्माण की स्वीकृति प्राप्त की है किन्तु भवन निर्माण की स्वीकृति का आदेश दिनांक 24-09-2013 जारी किए जाने से पहले से ही अपीलांट ने अपने रिहायशी मकान की सुरक्षा एवं रिहायशी मकान में प्राप्त उपयोग व उपभोग के अधिकारों की सुरक्षा बाबत सिविल वाद संख्या 501 दिनांक 09-08-2004 बअनुवान नरेन्द्र कुमार पुत्र रामेश्वर नाथ सैनी वादी बनाम हेमेन्द्र दीपेन्द्र प्रतिवादीगण न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवम न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम वर्ग कम संख्या एक अलवर राजस्थान में दायर किया जो अद्यतन विचाराधीन है। नगर विकास न्यास अलवर की संबंधित पत्रावली में यह तथ्य रिकार्ड पर है कि जिस रिहायशी मकान को ध्वस्त कर भवन निर्माण की स्वीकृति चाही गई है उसकी बाबत नरेन्द्र पडौसी मालिक मकान ने अपने रिहायशी मकान की बाबत न्यायालय में सिविल वाद दायर किया

हुआ है। इसलिए मिन अपीलांट ने सिविल न्यायालय में विचाराधीन वाद पत्र की सत्यांकित प्रतिलिपि अस्थाई निषेधाज्ञा दिनांक 13-08-2004 व दिनांक 30-05-2004 की सत्यांकित प्रतिलिपियां न्यायालय श्रीमान में अंतर्गत ऑर्डर 41 नियम 27 साक्ष्य में पेश किए हैं। अतः प्रार्थना है कि उपरोक्त महत्वपूर्ण दस्तावेजात को साक्ष्य में स्वीकार किए जाने की कृपा की जावे।

रैस्पाडैण्टान हेमेन्द्र व दीपेन्द्र पुत्रान महेन्द्र जाति सैनी ने जिस मकान को ध्वस्त कराने व नव निर्माण करने की स्वीकृति नगर विकास न्यास अलवर से प्राप्त की है, उस मकान का दस्तावेज बयनामा हेमेन्द्र व दीपेन्द्र ने पूर्ववर्ती मकान मालिकान के पावर ऑफ अटोरनी होल्डर के जरिए पंजिबद्ध कराया है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पावर आफ अटोरनी होल्डर के जरिए एक सौ रूपए से अधिक बाजारी कीमत की अचल सम्पत्ति के अंतरण के विक्रय पत्र की वैधता पर अपने निर्णय सूरज लैम्प इण्डस्ट्रीज (प्राईवेट) लिमिटेड जरिये डाईरेक्टर ऑफ इण्डस्ट्रीज सूरज लैम्प एवं इण्डस्ट्रीज बनाम स्टेट हरियाणा प्रकाशित 2010 (2) राजस्थान रेवेन्यू टाइम्स पृष्ठ संख्या 884 (सुप्रीम कोर्ट) में प्रश्न चिन्ह किया है कि मालिक की ओर से पावर अटोरनी ऑफ होल्डर को अचल सम्पत्ति के विक्रय का अधिकार उचित नहीं है इस संदर्भ में न्यायिक विनिश्चय बअनुवान सूरज लैम्प एण्ड इण्डस्ट्रीयल प्राईवेट लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ हरियाणा एवं अन्य जो ए. आई. आर. 2012 सुप्रीम कोर्ट पृष्ठ 206 पर रिपोर्ट हुई है, की फोटो स्टेट प्रति संलग्न कर पेश है।

नगर विकास न्यास अलवर द्वारा पारित भवन निर्माण स्वीकृति के आदेश दिनांक 24-09-2013 के चरण संख्या 1 में अंकन है कि "आवेदक के पडौसी नरेन्द्र सैनी द्वारा माननीय सिविल न्यायालय क०ख० अलवर में वाद दायर कर रखा है। माननीय न्यायालय में दायर वाद के पैरा संख्या 16 (I) (II) में वर्णित शर्तों की पालना करनी होगी। प्रस्तुत मानचित्रों में भवन को तोडना दर्शाया गया है। भवन तोडते सगय इस बात का ध्यान रखेंगे कि आप के पडौस में किसी भी भवन को कोई क्षति नहीं पहुँचे, जिसके कम में आप द्वारा हलफनामा न्यास में प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत हलफनामे में वर्णित शर्तों की पालना करनी होगी" इस प्रकरण में निवेदन है कि हेमेन्द्र व दीपेन्द्र ने नगर विकास न्यास अलवर में भवन निर्माण बाबत जो शरायत न्यास ने लागू की थी उन शरायत की अनुपालना नहीं की है और आज भी नहीं कर रहा है। इसलिए भी भवन निर्माण की स्वीकृति दिनांक 24-09-2013 को निरस्त किया जाना न्याय की दृष्टि से आवश्यक है।

अतः लिखित बहस पेश कर निवेदन किया गया कि अपीलांट की अपील स्वीकार कर नगर विकास न्यास अलवर के आदेश दिनांक 24-09-2013 को निरस्त करने की कृपा करें।

रेस्पो0 ने अपने समर्थन में बहस में अपी0 अपील में वर्णित तथ्यों को नकारते हुए कथन किया कि तथ्य स्वीकार है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा अपने कानूनी अधिकारों के तहत नगर विकास न्यास अलवर से अपनी मिलकियत मकबूजा की जमीन पर निर्माण करने की मंजूरी दिनांक 24.9.2013 को प्राप्त की। उज्रदारी दिनांक 20.09.2011 को स्थानीय अखबार में जारी की गयी। उक्त मंजूरी धारा 73 यूआईटी एक्ट के तहत विधि के प्रावधानों के अनुसार प्रदान की गई है। यह गलत है कि अपीलान्ट को कोई सुखाचार हक आशायश का अधिकार प्राप्त है। न्यायालय द्वारा रेस्पोडेन्ट के विरुद्ध कोई अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की गई है। मकान निर्माण से अपीलान्ट के आवासीय मकान को कोई क्षति होने का अंदेशा नहीं है। न्यायालय सिविल न्यायाधीश (क० ख०) संख्या 1 अलवर ने जो दिनांक 30.5.2014 को आदेश पारित किया है, उसकी अनुपालना में रेस्पोडेन्ट द्वारा अपने पुराने मकान को सावधानीपूर्वक तोडकर समतल किया गया है। रेस्पोडेन्ट के उक्त कार्य से अपीलांट के मकान को कोई क्षति नहीं हुई है। रेस्पोडेन्ट को नगर विकास न्यास द्वारा प्रदान की गई स्वीकृति के अनुसार निर्माण कार्य करने का हक है। उक्त निर्माण कार्य पूरा हो चुका है। अपीलान्ट की अपील इन्फेक्चुअस

आवेदक का कलक्टर प्रियम,  
मकान संख्या 1/10


हो चुकी है। वेसमेंट का शपथ पत्र 2013 से पूर्व का है, बाद में वेसमेंट की अनुमति मिली। निर्माण को 10 वर्ष हो चुके हैं, कोई क्षति नहीं हुई, बल्कि मकान मजबूत हुआ है। अपीलान्ट बेजा तंग करने के लिये मुकदमे बाजी करता है। किसी भी न्यायालय में लिटीगेशन नहीं है तथा सिविल शूट में 2 बार मौका कमिश्नर बाबत अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र तथा दिनांक 17.07.2014 को स्थगन प्रार्थना पत्र भी खारिज किया गया। अतः जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करके निवेदन है कि प्रार्थना पत्र मय खर्चा खारिज फरमाया जावे। अति कृपा होगी।

सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र दफा 5 कानूनी मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र पर विचार किया गया। अपीलान्ट ने अपीलाधीन आदेश निर्णय दिनांक 24.09.2013 के विरुद्ध यह अपील न्यायालय हाजा को दिनांक 20.05.2014 को पेश की गयी है, जो करीब 07 माह 26 दिन पश्चात विलम्ब से पेश की गयी है। विलम्ब की अवधि असाधारण नहीं है, अपीलान्ट ने अपील विलम्ब से पेश की है, तथा विलम्ब का कोई युक्तियुक्त कारण भी पेश नहीं किया जबकि विलम्ब को कण्डोन कराने हेतु दिन-प्रतिदिन का कारण स्पष्ट करना होता है, जो अपीलान्ट द्वारा प्रार्थना-पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम में स्पष्ट नहीं किया गया है। तहत अदालत द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.09.2013 की सर्वप्रथम जानकारी अपीलान्ट को दिनांक 15.05.2014 को होना अंकित किया है, माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा विभिन्न दृष्टान्तों में मियाद के बिन्दु पर नरमी का रूख अपनाने का सिद्धान्त प्रतिपादित किया हुआ है। अतः अपील अपीलान्टान अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। वकूलाय की बहस पर चिन्ता मन्नन किया। वकील अपी0 द्वारा अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दोहराया गया। तहत अदालत की पत्रावली का अवलोकन किया गया जिसमें रेस्प0 द्वारा चाही गई भवन निर्माण कार्य की स्वीकृति बाबत नगर विकास न्यास अलवर द्वारा दिनांक 19.08.2011 को इशतिहार जारी किया गया। रेस्प0 अधिवक्ता ने दौराने बहस कथन किया कि उक्त भवन के निर्माण कार्य को पूर्ण हुए 10 वर्ष हो चुके हैं तथा उक्त भवन निर्माण कार्य की मंजूरी नगर विकास न्यास अलवर से दिनांक 24.09.2013 को प्राप्त की गयी। रेस्प0 द्वारा न्यायालय सिविल न्यायाधीश (क0ख0) संख्या 1 अलवर द्वारा दिनांक 30.05.2014 को जारी आदेश की अनुपालना में भवन निर्माण कार्य सावधानीपूर्वक एवं नगर विकास न्यास अलवर द्वारा जारी भवन निर्माण अनुमति पत्र की शर्तों के अनुरूप किया गया है एवं अपी0 के मकान को इससे कोई क्षति कारित नहीं हुई है। रेस्प0 ने नगर विकास न्यास अलवर द्वारा धारा 73 (यू.आई.टी. एक्ट) के अंतर्गत जारी भवन निर्माण कार्य अनुमति पत्र की शर्तों की पूर्ण पालना कर भवन निर्माण कार्य पूरा किया है एवं अपी0 के मकान को कोई क्षति नहीं पहुंची है। अपीलान्ट द्वारा किये गए आक्षेप साबित नहीं होते हैं। अतः अपील अपी0 अस्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है। निर्णय की प्रमाणित प्रति तहत अदालत को तहत रिकार्ड के साथ वापिस भिजवाई जावे। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर बाद तकमील लेख भण्डार हो।

निर्णय आज दिनांक 01.05.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
(मुकेश कुमार कायथवाल)  
अति0 जिला कलक्टर (प्रथम)  
अलवर, (राज0)