



न्यायालय-वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश रींगस जिला-सीकर(राज.)

पीठासीन अधिकारी-

ममता रोहिला आर.जे.एस.

मूल दीवानी वाद सीआईएस संख्या-

54/2022

1. ओमप्रकाश पुत्र रिछपाल आयु 53 साल,
 2. प्रेमचंद पुत्र कालूराम आयु 59 साल,
- निवासीगण रींगस जिला सीकर।

.... वादीगण

बनाम

1. अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस जिला सीकर।
2. अध्यक्ष नगरपालिका रींगस जिला सीकर।

.... प्रतिवादीगण

वाद बाबत् स्थाई निषेधाज्ञा

उपस्थिति:

1. श्री गिरीराजसिंह तंवर विद्वान् अधिवक्ता वादीगण की ओर से।
2. श्री दीपक बाजिया विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण की ओर से।

- निर्णय -

दिनांक: 10.03.2026

1. प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार से हैं, कि वादीगण द्वारा प्रतिवादीगण के विरुद्ध वाद बाबत् स्थाई निषेधाज्ञा का प्रस्तुत कर जाहिर किया गया कि भूमि खसरा नम्बर 3305 रकबा 0.22 हेक्टर का हिस्सा 129/1350 अर्थात् 0.021022 हेक्टर भूमि का विक्रय लेख ओमप्रकाश द्वारा दिनांक 06.11.2019 को वादी सं. 1 के नाम व भूमि खसरा नम्बर 3305 रकबा 0.22 हेक्टर, खसरा नम्बर 3306 रकबा 0.15 हेक्टर, खसरा नम्बर 3304/5914 रकबा 0.03 हेक्टर कुल कित्ता 03 कुल रकबा 0.40 हेक्टर में हिस्सा 129/1350 की सम्पूर्ण भूमि अर्थात् 0.038222 हेक्टर का विक्रय लेख मालिक मुन्नीदेवी, संतोषदेवी, मधुदेवी, उषादेवी, जीनादेवी द्वारा दिनांक 06.11.2019 को वादी सं. 2 के नाम से तस्दीक करवाया गया। उक्त वर्णित भूमि की खातेदारी नामान्तरकरण 875, 905 के जरिये धारा 90 बी की कार्यवाही के जरिये भू उपयोग परिवर्तन होने से नगरपालिका रींगस के नाम राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद हो गई। पूर्व में उक्त वर्णित भूमि की खातेदारी राजस्व रिकार्ड में सम्वत् 2054 से 2057 की जमाबंदी नन्दलाल, ओमप्रकाश व नाथीदेवी के नाम से अमल दरामद रही है। वादीगण विवादित सम्पदा के विक्रय लेख के आधार पर पट्टा प्राप्त करने हेतु आवेदन नगरपालिका रींगस में प्रस्तुत किये जाने पर वादीगण के हक में एक पट्टा संख्या 876 दिनांक 26.03.2021 को आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि खसरा नम्बर 3305 बाबत् प्रतिवादीगण द्वारा जारी कर दिया गया। वादीगण के पट्टेशुदा भूखण्ड को संलग्न नजरी



नक्शे में दर्शित किया गया है। विवादित भूखण्ड की माप व चतुर्सीमायें मद संख्या 2 में वर्णित की गई है। उक्त पट्टे के आधार पर वादीगण द्वारा भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने हेतु आवेदन पेश करने पर नगरपालिका रींगस द्वारा वादीगण के हक में क्रमांक 762 दिनांक 27.07.2021 को निर्माण स्वीकृति जारी कर दी, उसके आधार पर वादीगण ने अपने पट्टेशुदा भूखण्ड पर निर्माण करवाकर बिना किसी बाधा के निरन्तर उपयोग उपभोग कर रहे हैं। उक्त पट्टेशुदा भूखण्ड में से माप 21.6 फीट गुणा 23.6 फीट कुल क्षेत्रफल 56.12 वर्गगज का भूखण्ड जरिये विक्रय लेख छीतरमल को विक्रय कर दिया। विक्रय लेख के आधार पर क्रेता छीतरमल ने उक्त विक्रय लेख दिनांक 27.10.2021 व 31.01.2022 में वर्णित माप व सीमाओं का भूखण्ड का भू उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक उपयोग हेतु करवा लिया, जिसकी माप मद संख्या 4 में वर्णित है जिसका भू उपयोग परिवर्तन क्रमांक/ नपारी/ 2022-23/766 दिनांक 12.05.2022 के जरिये छीतरमल के नाम नामान्तरकरण आदेश जारी कर दिये गये। प्रतिवादीगण द्वारा छीतरमल को विक्रय किये गये भूखण्ड का भू उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक उपयोग के लिये वादीगण द्वारा छोड़ी गई सेट बैक की भूमि में से ही कर दिया जो कानूनन गलत है जबकि वादीगण द्वारा निर्माण स्वीकृति प्राप्त करते समय जो साईट प्लान प्रतिवादीगण के समक्ष निर्माण स्वीकृति हेतु पेश किया गया था उसमें 19.9 फीट जगह उत्तरी ओर व 10 फीट जगह पश्चिमी ओर, 10 फीट जगह दक्षिणी ओर छोड़ी गई थी। वादीगण द्वारा निर्माण स्वीकृति के अनुरा ही निर्माण किया गया है। नगरपालिका रींगस द्वारा एक नोटिस क्रमांक/नपारी/2022-23/2655 दिनांक 25.08.2022 नगरपालिका अधिनियम 2009 की धारा 194 एवं 245 एवं भवन विनियम 2020 के तहत जारी किया गया जो वादीगण को मिथ्या तथ्यों के आधार पर जारी कर वादीगण के पट्टेशुदा भूखण्ड पर नियमानुसार किये गये निर्माण को ध्वस्त करने का अंकन किया गया है। वादीगण द्वारा दिनांक 30.08.2022 को नगरपालिका रींगस में जाने पर प्रतिवादी पक्ष के द्वारा वादीगण को अवगत करवाया गया कि नगरपालिका कार्यालय से भूलवश नोटिस जारी हो गया जिसे निरस्त कर दिया जावेगा, लेकिन इसके बावजूद भी दिनांक 22.09.2022 को नगरपालिका रींगस के कर्मचारीगण जबरन ताकत के बल पर वादीगण द्वारा विधिवत दायरे में किये गये निर्माण कार्य को तोड़ने आये तथा वादीगण द्वारा किये गये निर्माण को ध्वस्त करने की धमकी दी। अतः वादीगण का वाद डिक्री व स्वीकार किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे कि वे वादीगण द्वारा अपने पट्टेशुदा भूखण्ड पर नगरपालिका रींगस द्वारा विधिवत निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर विधिसम्मत किये गये निर्माण को ध्वस्त नहीं करे तथा दौराने दावा प्रतिवादीगण के द्वारा मौका सूरत में परिवर्तन किया जाता है तो उसे प्रतिवादीगण के खर्चे से दावा दायरी की स्थिति बहाल करवाई जावे। साथ ही खर्चा वाद तथा अन्य कोई सहायता जो मुफिद हो वह भी वादीगण को प्रतिवादीगण से दिलाई जावे।



2. प्रतिवादीगण की ओर से वादीगण के उक्त वाद का जवाब पेश कर अभिकथन किया गया है कि उक्त भूमि की खातेदारी राजस्व रिकार्ड में नगरपालिका रींगस के नाम अमल दरामद है। विवादित सम्पदा बाबत् एक आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा वादीगण के पक्ष में जारी किया गया है। वादीगण द्वारा निर्माण स्वीकृति के समय जो साईट प्लान के अनुसार निर्माण स्वीकृति जारी की गई थी। इसके विपरीत जाकर सेट बैक के लिये छोड़ी गई भूमि को वादी पक्ष द्वारा मिलाते हुये उक्त पट्टाशुदा भूखण्ड में अवैध रूप से व्यवसायिक काम्पलेक्स का निर्माण कर लिया गया। वादीगण द्वारा आवासीय भवन निर्माण के स्थान पर व्यवसायिक निर्माण कर लिया जिसकी नगरपालिका द्वारा कोई निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई थी। वादीगण द्वारा नगरपालिका अधिनियम 2009 व भवन विनियम 2017 के विरुद्ध व्यवसायिक निर्माण किया गया है। वादीगण द्वारा निर्माण स्वीकृति के विरुद्ध भूखण्ड पर व्यवसायिक निर्माण पाये जाने पर वादीगण को नगरपालिका रींगस द्वारा नोटिस क्रमांक 1535 दिनांक 20.06.2022, 1830 दिनांक 05.07.2022 एवं अंतिम नोटिस क्रमांक 2655 दिनांक 25.08.2022 जारी किये गये जिसका वादीगण द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। वादीगण द्वारा नगरपालिका रींगस की स्वीकृति का उल्लंघन कर नगरपालिका अधिनियम 2009 व भवन विनियम 2017 के नियमों के विरुद्ध जाकर किये गये अवैध व्यवसायिक निर्माण को विध्वंस करने के लिये स्वतंत्र है। अतः वादीगण का वाद पत्र सव्यय खारिज किया जावे।

3. उभयपक्षों के अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवादकों की विरचना की गई:-

1. आया वादीगण अपने पट्टेशुदा भूखण्ड पर नगरपालिका से विधिवत निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर किये गये निर्माण कार्य को ध्वस्त नहीं करने के सम्बन्ध में प्रतिवादीगण के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी है ?

... वादीगण

2. आया विवादित भूमि की खातेदारी राजस्व रिकार्ड में नगरपालिका रींगस के नाम दर्ज है?

... प्रतिवादीगण

3. आया वादीगण को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है ?

... प्रतिवादीगण

4. आया वादीगण द्वारा वाद प्रस्तुत करने से पूर्व नगरपालिका अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी पक्ष को नोटिस नहीं दिये जाने से वाद पत्र खारिज होने योग्य है ?

.... प्रतिवादीगण

5. अनुतोष ?



4. वादीगण की ओर से अपने वाद में अंकित अभिवचनों के समर्थन में किसी प्रकार की साक्ष्य पेश नहीं की गई है ना ही वादीगण की ओर से कोई दस्तावेज पेश कर प्रदर्शित करवाये गये है। प्रतिवादीगण की ओर से प्रतिवाद पत्र के समर्थन में किसी प्रकार की साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है ना ही कोई दस्तावेज पेश कर प्रदर्शित करवाये गये है।

5. उभय पक्षकारान् की बहस अन्तिम सुनी गयी। पत्रावली का आद्योपांत अनुशीलन व परिशीलन किया गया तथा सुसंगत विधि का परिशीलन किया गया। उक्त अवधार्य विवादकों के सम्बन्ध में न्यायालय का विवेचन एवं निष्कर्ष निम्न प्रकार से है-

6. विवादक संख्या- 1 -

उक्त विवादक को साबित करने का भार वादीगण पर था। उक्त विवादक के सम्बन्ध में वादीगण को यह प्रमाणित करना था कि "आया वादीगण अपने पट्टेशुदा भूखण्ड पर नगरपालिका से विधिवत निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर किये गये निर्माण कार्य को ध्वस्त नहीं करने के सम्बन्ध में प्रतिवादीगण के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी है।" वादीगण को अपनी मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से उक्त विवादक को साबित करना था। उक्त विवादक को साबित करने के सम्बन्ध में ना तो वादी पक्ष स्वयं परीक्षित हुये है ना ही किसी साक्षी को पेश कर परीक्षित करवाया गया है।

7. यहां यह उल्लेखनीय है कि वादीगण को अपने प्रकरण को साबित करने हेतु वादीगण को बार बार अवसर दिये जाने के उपरान्त भी वादीगण की ओर से कोई मौखिक एवं प्रलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। अतः साक्ष्य के अभाव में उक्त विवादक का निर्णय वादीगण के विरुद्ध निर्णित किया जाता है।

8. विवादक संख्या- 2 से 4 -

सुविधा की दृष्टि से उक्त विवादकों का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। उक्त विवादकों के सम्बन्ध में प्रतिवादीगण को यह प्रमाणित करना था कि " आया विवादित भूमि की खातेदारी राजस्व रिकार्ड में नगरपालिका रींगस के नाम दर्ज है। " व " आया वादीगण को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। " तथा " आया वादीगण द्वारा वाद प्रस्तुत करने से पूर्व नगरपालिका अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी पक्ष को नोटिस नहीं दिये जाने से वाद पत्र खारिज होने योग्य है। " उक्त विवादकों को साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर था, परन्तु जवाबदावा में वर्णित अभिवचनों के अतिरिक्त उक्त विवादकों को साबित करने के लिये प्रतिवादीगण पक्ष की ओर से मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। अतः उक्त विवादकों का निर्णय प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया जाता है।

9. अनुतोष -

चूंकि वादीगण अपने पक्ष में सिद्धि योग्य रखे गए विवादक संख्या 1 को प्रमाणित करवाने में असफल रहा है। अतः वादीगण अपने वाद पत्र के माध्यम से किसी प्रकार का कोई



अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं पाये जाते हैं तथा वादीगण का वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण पक्ष खारिज किए जाने योग्य हैं।

-- आदेश --

10. अतः वादीगण ओमप्रकाश वगैरा की ओर से प्रस्तुत वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण अधिशाषी अधिकारी वगैरा बाबत् स्थाई निषेधाज्ञा अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।
11. खर्चा पक्षकारान् अपना-अपना वहन करेंगे। तद्नुसार डिक्री पर्चा मुर्तीब किया जावे।

(ममता रोहिला)
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,
रींगस जिला-सीकर

12. निर्णय आज दिनांक 10.03.2026 को विवृत्त न्यायालय में लिखाया जाकर हस्ताक्षरित कर सुनाया गया।

(ममता रोहिला)
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,
रींगस जिला-सीकर