न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री हनुमान सहाय मीना, आई.ए.एस.

अपील सं0: 12/2015 अन्तर्गत धारा 90–ए (2) राज.नगर सुधार अधिनियम, 1959

श्रीमती लक्ष्मी देवी पत्नी श्री पूनमचन्द जाति गहलोत निवासी 6 सी–41 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर ।

----- अपीलान्ट

–– बनाम ––

नगर विकास न्यास, जरिये सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर ।

----रेस्पोन्डेंट

उपस्थित :– श्री प्रेमनारायण हर्ष — अभिभाषक अपीलान्ट
श्री अरविन्द सिंह सेंगर — अभिभाषक नगर विकास न्यास ।

निर्णय

दिनांक: 24.1.2020

1. यह अपील राजस्थान नगर सुधार, अधिनियम 1959 की धारा 90–ए(2) के अन्तर्गत तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर के आदेश दिनांक 3.9.2015, जिसके द्वारा अपीलान्टा के नाम से आवासीय भू–खण्ड सं0 VI सी–41 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को फर्द जब्ती बनाकर सीज व सील करने का आदेश पारित किया, के विरुध्द इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट का रिहायसी भूखण्ड सं0 VI सी–41 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है । कार्यालय नगर विकास न्यास द्वारा उक्त भूखण्ड पर मकान बनाने की निर्माण स्वीकृति क्रमांक 182 दिनांक 8.4.13 मय नक्शा जारी की गयी । निर्माण कार्य स्वीकृत नक्शे से अधिक होने एवं स्वीकृति की शर्तो के उल्लंघन होने के आधार पर सचिव नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा पूर्व में जारी स्वीकृति दिनांक 8.4.13 व स्वीकृत नक्शा निरस्त करते हुए निर्माण कार्य रुकवाने एवं आवासीय परिसर सील करने सम्बन्धी कार्यवाही हेतु प्रकरण तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर को प्रेषित किया गया। तहसीलदार नगर विकास न्यास ने अपीलान्टा लक्ष्मीदेवी के निमित अवैध निर्माण हटाने हेतु धारा–92 राजस्थान नगर विकास न्यास द्वितीय संशोधन अधिनियम 1991 के अन्तर्गत नोटिस क्रमांक 200 दिनांक 24.9.14 जारी किया गया । जिस पर अपीलार्थी लक्ष्मीदेवी की ओर से दिनांक 7.10.14 को जवाब नोटिस पेश किया गया। प्रकरण में फ्रन्ट सेट बैक, साइड सेट बैक एवं रीयर सेट बैक में निर्माण स्वीकृति के अनुसार नहीं होना मानते हुए अग्रिम कार्यवाही हेतु सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा धारा–92 व 92–क के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियां तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा प्रयोग में लाये जाने का आदेश क्रमांक 10301 दिनांक 27.8.15 पारित होने के पश्चात तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 3.9.15 को फर्द जब्ती आदेश द्वारा अपीलान्ट का निर्मित भवन सीज व सील कर दिया गया । तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा सीज व सील करने के उक्त आदेश दिनाक 3.9.15 के विरुध्द अपीलान्ट द्वारा इस न्यायालय में यह अपील प्रस्तुत की गयी है ।
3. अभिभाषक अपीलान्ट का बहस में मुख्य रुप से कथन है कि अपीलान्ट रिहायसी भूखण्ड सं0 VI सी–41 जयनारायण व्यास कॉलोनी, की तन्हा मालिक व काबिज है तथा अपीलान्ट के पक्ष में नगर विकास न्यास द्वारा पट्टा जारी किया हुआ है । अपीलान्ट ने निर्माण की स्वीकृति हेतु नगर विकास न्यास में परमिशन हेतु आवेदन

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

किया, जिस पर न्यास द्वारा पररिमशन जारी कर दी गयी थी । अपीलान्टा ने परमिशन अनुसार मौके पर निर्माण कार्य चालू करवा दिया था, लेकिन पड़ौसी की शिकायत पर अपीलान्टा को सुनवाई का अवसर दिये बिना अपीलान्टा का मकान तहसीलदार, नगर विकास न्यास बीकानेर के आदेश दिनांक 3.9.15 द्वारा उक्त मकान सीज व सील कर दिया गया । अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट के मकान को किस आधार पर सीज किया व मौके पर क्या–2 कार्यवाही हुई कोई नोटिस नहीं दिया इसके अलावा भवन निर्माण परमिशन को भी निरस्त करने से पूर्व कोई नोटिस नहीं दिया गया । अपीलान्टा ने मकान बनाने से पूर्व परमिशन प्राप्त कर लोन भी लिया है परन्तु अपीलान्टा का मकान बिना नोटिस दिये, बिना सुनवाई का अवसर दिये सील कर दिया गया । प्रकरण में तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा डेलीगेट पॉपर के अन्तर्गत भवन को सील करने की कार्यवाही की गयी है, जबकि मकान को सील करने के पॉवर डीलीगेट नहीं होते हैं । प्रकरण में अपीलान्टा द्वारा नगर विकास न्यास मकान निर्माण कार्य हेतु जाने पर पता चला कि उक्त मकान दिनांक 3.9.15 के आदेश द्वारा सील कर दिया गया है, तब अपीलार्थी ने सूचना अधिकार के तहत नगर विकास न्यास से नकल लेने के लिए आवेदन किया, जिस पर दिनांक 20.11.15 को नकल प्राप्त हुई, तब इल्म से अपील अन्दर मियाद प्रस्तुत की गयी है । अतः देरी के लिए धारा–5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपील अपीलान्टा स्वीकार फरमाई जावे । अभिभाषक अपीलान्ट ने अपने कथन के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्लू 2003(4)उच्चतम न्यायालय पेज पेज 509 एवंइ ए.आई.आर 1978 राजस्थान पेज 201 अवलोकनीय बताया तथा अपील अपीलान्ट स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

4. नगर विकास न्यास अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि पत्रावली के अनुसार न्यास द्वारा स्वीकृत मानचित्र क्रमांक 470 दिनांक 8.4.13 को आवासीय भवन निर्माण की भूतल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल (G + 2) स्वीकृति दी गयी है । नक्शे में भवन की उंचाई 48'' है । परन्तु मौके पर स्वीकृति से अधिक का निर्माण किया गया है । प्रकरण में फ्रन्ट सेट बैक, साईड सेट बैक व रीयर सेट बैक में निर्धारित जगह नहीं छोड़ी गयी है । स्वीकृति से अधिक मंजिल का निर्माण किया जा रहा है । नगर विकास न्यास अभिभाषक का कथन है कि तहसीलदार, नगर विकास न्यास को नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 92 व 92–क सचिव, नगर विकास न्यास के आदेश क्रमांक 10301 दिनांक 27.8.15 द्वारा डेलीगेट पॉवर के अन्तर्गत अपीलाधीन आदेश पारित कर सीज व सील की कार्यवाही की गयी है । अतः अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जावे।

5. हमने उभय पक्ष की बहस को मध्य नजर रखते हुए उलब्ध अभिलेख एवम् प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ध्यानपूर्वक अवलोकन एवं मनन किया । प्रकरण में तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा पारित किये गये अपीलाधीन आदेश दिनांक 3.9.2015 के विरुध्द इस न्यायालय में यह अपील दिनांक 21.12.2015 को प्रस्तुत की गयी है । अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के सम्बन्ध में अपीलान्ट ने धारा–5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में जो तथ्य अंकित किये हैं, उस पर विश्वास करते हुए न्याय हित में अपीलान्ट का धारा–5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपील को मियाद में शुमार किया जाता है। नगर विकास न्यास द्वारा जारी की गयी निर्माण स्वीकृति के विपरीत भवन निर्माण किये जाने पर या अप्राधिकृत सुधार किये जाने पर सील करने की शक्तियां धारा–90–ए में प्राप्त है । जिसकी अपील इस न्यायालय में धारा 90–ए (2) में संधारण योग्य है । अपील में न्यायालय का निष्कर्ष निम्नवत है :–

I. अपीलान्ट का रिहायसी भूखण्ड सं0 VI सी–41 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है । कार्यालय नगर विकास न्यास द्वारा उक्त भूखण्ड पर मकान निर्माण की स्वीकृति क्रमांक 182 दिनांक 8.4.13 मय नक्शा जारी की गयी । निर्माण कार्य स्वीकृत नक्शे से अधिक होने एवं स्वीकृति की शर्तो के

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

उल्लंघन होने के आधार पर सचिव नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा पूर्व में जारी स्वीकृति दिनांक 8.4.13 व स्वीकृत नक्शा निरस्त करते हुए निर्माण कार्य रुकवाने एवं आवासीय परिसर सील करने सम्बन्धी कार्यवाही हेतु प्रकरण तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर को प्रेषित किया गया । उक्त निर्माण स्वीकृति निरस्त करने से पूर्व न्यास द्वारा अपीलान्ट को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है । तहसीलदार नगर विकास न्यास ने अपीलान्टा लक्ष्मीदेवी के निमित अवैध निर्माण हटाने हेतु धारा–92 के राजस्थान नगर विकास न्यास द्वितीय संशोधन अधिनियम 1991 के अन्तर्गत नोटिस क्रमांक 200 दिनांक 24.9.14 जारी किया गया । जिस पर अपीलार्थी लक्ष्मीदेवी की ओर से दिनांक 7.10.14 को जवाब नोटिस पेश किया गया। प्रकरण में फ्रन्ट सेट बैक, साइड सेट बैक एवं रीयर सेट बैक में निर्माण स्वीकृति के अनुसार नहीं होना मानते हुए तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 3.9.15 के फर्द जब्ती आदेश द्वारा अपीलान्ट का निर्मित भवन सीज व सील कर दिया गया । तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा सीज व सील करने करने का आदेश दिया, जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया ।

II. नगर विकास न्यास अभिभाषक का कथन है कि तहसीलदार, नगर विकास न्यास को नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 92 व 92–क सचिव, नगर विकास न्यास के आदेश क्रमांक 10301 दिनांक 27.8.15 द्वारा एवम सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा डेलीगेट पॉवर के अन्तर्गत अपीलाधीन आदेश पारित कर सीज व सील की कार्यवाही की गयी है । जबकि अभिभाषक अपीलान्ट का कथन है कि तहसीलदार, नगर विकास न्यास को सीज व सील करने का अधिकार प्राप्त नहीं है । न्यायालय के अनुसार धारा 92 का अवलोकन करने से यह प्रतीत होता है कि धारा 92–ए में शक्तियां सार्वजनिक भूमि से सम्बन्धित है । अपीलाधीन आदेश में धारा–92 में तहसीलदार नगर विकास न्यास को दी गयी शक्तियों का हस्तगत प्रकरण से सम्बन्ध नहीं है । तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 3.9.15 राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की किस धारा में पारित किया गया है, कोई उल्लेख नहीं किया गया है । जबकि निर्माणाधीन भवन को सीज व सील करने का आदेश राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90–ए ((Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत पारित किया जाता है, परन्तु इसका उल्लेख अपीलाधीन आदेश में नहीं किया गया है। राजस्थान नगर सुधार (anauthorised improvement) Rules,2011 में सील करने के सम्बन्ध में निम्न प्रकार व्यवस्था दी गयी है :– The trust may pass an order in writing for sealing of unauthorised improvement under section 90-A and such order shall be served in the manner provided under section 80. उपरोक्त नियमों में दी गयी व्यवस्था के अनुसार न्यायालय का निष्कर्ष है कि नियमानुसार सीलिंग कार्यवाही के लिए केवल न्यास को ही अधिकृत किया गया है।

III. प्रकरण में न्यायालय के समक्ष अभिभाषक अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत नजीर ए.आई.आर. 1978 पेज 201 इस प्रकरण पर चस्पा होती है। उक्त नजीर में अभिनिर्धारित किया गया, जिसका संक्षिप्त सार है कि "The Urban Improvement Trust is not competent to delegate its power of removal under S.91-A in favour of its Secretary. Hence the order passed by the Secretary directing removal of certain structure in exercise of his delegated power is also illegal. There is no provision in the act empowering the Trust to delegate its power in regard to the order of removal of construction in favour of an

अतिरिक्त आयुक्त
बीकानेर

officer of the Trust. The functions of the trust can be delegated either in the favour of the committee or in favour of the Chairman. In the case of Chairman delegation will be to the extent the regulation framed under S.75 of the Act permits. The delegation of power is permissible with the legislative permission and in absence of such legislative permission there can be no delegation of the function of the Trust in favour of the officer of the Trust or its Secretary. प्रकरण में विधायिका द्वारा ऐसी कोई शक्तियां नहीं दी गई है, जिससे पदनाम तहसीलदार उक्त कार्यवाही करने हेतु सक्षम है अथवा तहसीलदार को न्यास की शक्तियां Delegated की जा सके।

IV. प्रकरण में तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा पारित किये गये अपीलाधीन आदेश दिनांक 3.9.15 में अपीलान्ट के निर्माण स्वीकृति के सम्बन्ध में दिये गये दिशा निर्देशों के अनुसरण में अपीलान्ट द्वारा की गयी किसी अनियमितता का उल्लेख नहीं किया गया है, नां ही आदेश में यह उल्लेख किया है कि कितना निर्माण किया जा चुका है, कितना फ्रन्ट सेट बैक, साइड सेट बैक एवं रीयर सेट बैक छोड़ा गया है । निर्माण की उंचाई का उल्लेख भी अपीलाधीन आदेश में नहीं किया गया है । अपीलाधीन आदेश गुणावगुण पर जारी नहीं किया जाकर, माात्र फर्द जब्ती तैयार की जाकर आदेश का रुप दिया गया है, जो स्पीकिंग ऑर्डर नहीं है । उक्त अपीलाधीन आदेश की सूचना अपीलान्ट को नहीं दी गयी है ।

7. उपरोक्त निष्कर्ष अनुसार प्रकरण में नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट की भवन निर्माण स्वीकृति निरस्त करने से पूर्व न्यास द्वारा अपीलान्ट को कोई नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है, जो प्राकृतिक न्याय सिध्दान्तों का उल्लंघन है । जबकि नैसर्गिक न्याय का सर्वप्रथम और सर्वोच्च सिध्दान्त है कि दूसरे पक्ष को भी सुनो । हस्तगत प्रकरण में तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा बिना न्यास के अनुमोदन किये अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है । तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा सीज व सील करने करने का आदेश दिया, वह स्पीकिंग ऑर्डर नहीं है, जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया । तहसीलदार नगर विकास न्यास द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर है, क्योंकि नियम 211 में सील करने की शक्तियां न्यास में निहित होने से धारा 90–ए की कार्यवाही के लिए न्यास ही सक्षम है, तहसीलदार नहीं। सीलिंग से सम्बन्धित निर्णय हेतु प्रकरण ट्रस्ट की बैठक में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता है । अतः उपरोक्त विवेचन अनुसार अपील अपीलान्ट्स स्वीकार की जाती है एवम् तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर का आदेश दिनांक 9.3.15 जिसके द्वारा अपीलान्टा श्रीमती लक्ष्मीदेवी का आवासीय भूखण्ड सं0 VI सी–41 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को सीज व सील करने का आदेश पारित किया गया, को निरस्त किया जाता है ।

8. तद्नुसार अपील अपीलान्ट निर्णीत शुमार होकर नम्बर से कम हो । निर्णय की प्रति शामिल अपील की जाकर पत्रावली बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो । निर्णय आज दिनांक 24.1.19 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(हनुमान सहाय मीना)
सम्भागीय आयुक्त
बीकानेर