



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

अपील सं०: 2/2019 अन्तर्गत धारा 90-ए (2) राज.नगर सुधार अधिनियम, 1959

1. नरेन्द्र कुमार पुत्र बिहारीलाल जाति तनेजा निवासी 1डी-93 जयनारायण व्यास कॉलोनी बीकानेर ।
2. श्रीमती किरण बाला पत्नी नरेन्द्र कुमार जाति तनेजा निवासी 1-डी-93 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर ।

----- अपीलान्ट

--- बनाम ---

सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर

-----रेस्पॉन्डेंट

उपस्थित :- श्री प्रेम प्रकाश मदान
श्री नमामी शंकर

अभिभाषक अपीलान्ट
अभिभाषक नगर विकास न्यास ।

निर्णय

दिनांक: 8.7.2019

1. यह अपील राजस्थान नगर सुधार, अधिनियम 1959 की धारा 90-ए(2) के अन्तर्गत सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर के आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15021 दिनांक 8.3.19, जिसके द्वारा अपीलान्ट्स के नाम से आवासीय भू-खण्ड सं० 5डी-93 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को नगर सुधार अधिनियम (संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील करने का आदेश पारित किया, के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट्स का क़य शुदा रिहायसी भूखण्ड सं० 5डी-93 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है । उक्त भूखण्ड अपीलान्ट्स द्वारा जरिये पंजीकृत बैयनामा दिनांक 23.5.18 को क़य किया गया, जिसका न्यास द्वारा अपीलान्ट के नाम से दिनांक 18.6.18 को नामान्तरकरण दर्ज किया गया । अपीलान्ट्स द्वारा पुराना मकान तोड़कर नया मकान बनाने हेतु नगर विकास न्यास के समक्ष आवेदन किया जाने पर नियमानुसार राशि जमा होने के पश्चात् उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा दिनांक 19.6.18 को निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन विनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप जिसके अन्तर्गत सैट बैंक छोड़े जाने एवं भूखण्ड की सीमा में बालकॉनी का प्रावधान है, के अन्तर्गत भूखण्ड निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गयी तथा निर्माण हेतु मानचित्र क्रमांक 615 दिनांक 19.6.18 स्वीकृत किया गया । यह कि क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा भवन निर्माण, भवन विनियम 2013 के विपरीत एवं स्वीकृत मानचित्र में उल्लेखित फ्रन्ट व साइड सैट बैंक में निर्माण कार्य करने एवं मौके पर निर्माण की स्थिति अनुसार निर्माण व्यवसायिक प्रयोजनार्थ होना प्रतीत होता है, की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 प्रस्तुत करने के आधार पर तहसीलदार द्वारा धारा 72 व 73 बी के प्रावधानों का उल्लंघन होना तथा अधिनियम की धारा 80 के अन्तर्गत नोटिस तामील होना मानते हुए निर्माणाधीन भवन


संभागीय आयुक्त
1 बीकानेर



व्यावसायिक उपयोग हेतु निर्माण किया जाना प्रतीत होने का उल्लेख किया जाकर सचिव, नगर विकास न्यास के समक्ष राज0नगर सुधार अधिनियम 1959(संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित करने पर सचिव एवं अध्यक्ष द्वारा अनुमोदन करने के पश्चात सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जनहित याचिका सं0 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम स्टेट में पारित निर्णय दिनांक 12.1.17 के बिन्दु सं0205 के उपबिन्दु में स्वीकृत मानचित्र के विपरीत निर्माण अनुज्ञेय नहीं होने के निर्णय के मध्यनजर राज. नगर सुधार अधिनियम 1959 की (संशोधित 1991) की धारा 90-ए के अन्तर्गत आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह. /2019/15021 दिनांक 8.3.2019 पारित कर निर्माणाधीन भवन को सीज व सील करने का आदेश दिया गया, जिसके विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय में पेश की गयी है ।

3. अपील प्रस्तुत होने पर अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर की जाकर दिनांक 12.3.19 को स्थगन प्रार्थना पत्र पर सुना गया एवं अपीलाधीन आदेश की क्रियान्विति पर अन्तरिम रूप से रोक लगाए जाने के आदेश पारित किये । अपील में रेस्पोंडेंट को तलब किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड प्राप्त किया। अपील में उभय पक्ष की बहस सुनी गयी ।
4. अभिभाषक अपीलान्ट का अपनी बहस में मुख्य रूप से कथन है कि अपीलान्ट्स द्वारा जयनारायण व्यास कॉलोनी में प्लोट सं0 5डी-93 जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 23.5.18 द्वारा खरीद किया, जिसका अपीलान्ट्स के नाम से दिनांक 18.6.18 को नामान्तरकरण दर्ज होने के पश्चात अपीलान्ट के आवेदन पर उक्त रिहायशी प्लोट में मकान बनाये जाने हेतु दिनांक 19.6.18 को न्यास द्वारा स्वीकृति जारी की गयी एवं मानचित्र क्रमांक 615 दिनांक 19.6.18 स्वीकृत किया गया । परन्तु सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट्स को बिना नोटिस दिये, बिना सुनवाई का अवसर दिये उक्त भू-खण्ड सं0 1डी-93 को आदेश दिनांक 8.3.19 द्वारा सीज व सील करने का आदेश पारित कर आवश्यक सामान हटाने के निर्देश दिये गये हैं । उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 अपीलान्ट्स द्वारा दिनांक 12.3.19 को प्राप्त किया गया है। यह कि धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील का कार्यवाही करने का अधिकार न्यास को ही प्राप्त है, सचिव, नगर विकास न्यास को सीज का अधिकार प्राप्त नहीं है । नगर विकास न्यास अभिभाषक द्वारा दिनांक 25.7.18 को न्यास द्वारा सचिव, नगर विकास न्यास को पॉवर डेलिगेट किया जाना बताया है, किन्तु ऐसे पॉवर डेलीगेट नहीं होते हैं तथा डेलिगेट पॉवर की प्रति न्यायालय में प्रस्तुत नहीं की गयी है । इस सम्बन्ध में नजीर एआईआर 1978 राजस्थान पेज 201 अवलोकनीय बताया । यह कि इस रिहायशी भूखण्ड में मौके पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि नहीं हो रही है । न्यास द्वारा नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 89 की कोई पालना नहीं की गयी है। अभिभाषक अपीलान्ट ने आगे अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सैटबैक में निर्माण करने एवं मा0उच्च न्यायालय द्वारा निर्णीत याचिका गुलाब कोठारी प्रकरण का हवाला देकर सीज व सील की कार्यवाही की गयी है, जिस पर वर्तमान में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यथास्थिति स्थगन आदेश प्रसारित किया हुआ है । अपीलान्ट्स को नगर विकास न्यास द्वारा सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया है एवम् नां ही नोटिस दिया गया है । सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 8.3.19 का जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, उसकी अपीलान्ट्स पर तामील नहीं करवाई गयी है । प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट्स को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है और बाला-बाला तौर पर निर्माणाधीन भूखण्ड को सीज व सील कर अपीलान्ट्स को आवासीय भूखण्ड से बाहर निकालने का आदेश दिया, जो प्राकृतिक न्याय का खुला उल्लंघन है। जबकि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित एवम् प्राकृतिक न्याय सिद्धान्त अनुसार किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध आदेश पारित करने से पूर्व उसको सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिये । अभिभाषक अपीलान्ट ने अपने कथन के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्लू 2003(4)उच्चतम न्यायालय पेज पेज 509 अवलोकनीय

सिमागीय आभुक्त
बीकानेर



बताया । अपीलान्ट्स द्वारा स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण पूर्ण कर लिया गया है अतः यदि उसके द्वारा भवन विनियम 2013 के अनुसार सैटबैक पर निर्माण किया गया है तो अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र पर नियमितिकरण किया जा सकता है । अभिभाषक अपीलान्ट्स ने अपने कथन के सम्बन्ध में एआईआर 2012 उच्चतम न्यायालय पेज 1718 अवलोकनीय बताया एवम् अपील अपीलान्ट्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया ।

5. प्रकरण में नगर विकास न्यास, बीकानेर की ओर से नियुक्त अभिभाषक द्वारा अपनी बहस में बताया कि अपीलान्ट्स नरेन्द्रकुमार तनेजा वगै. को जयनारायण व्यास कॉलोनी में स्थित प्लॉट सं० 1डी-93 की निर्माण स्वीकृति नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 19.6.18 को दी गयी है एवम् अनुमोदित मानचित्र भी दिया गया है । प्रकरण में एकीकृत भवन विनियम 2013 के अन्तर्गत जारी भवन निर्माण स्वीकृति एवम् राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 72 व 73 बी के प्रावधानों के विपरीत निर्माण कार्य होना पाया जाने पर न्यास द्वारा न्यायोचित एवं नियमानुसार कार्यवाही की गयी है । न्यास की ओर से प्राकृतिक न्याय के सिध्दान्त की पालना करते हुए अपीलाधीन आदेश क्रमांक नवि.न्यास/तह./2019/15021 दिनांक 8.3.19 जारी किया जाकर अपीलान्ट के भूखण्ड पर तामील करवाया गया है। इसके अलावा तहसील शाखा से अतिक्रमण प्रभारी दस्ते द्वारा एवं क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु पाबन्द किया जा चुका है, जो अधिनियम की धारा-80 के अन्तर्गत नोटिस तामील सूचना समान है। अपीलान्ट द्वारा भूखण्ड निर्माण में मौके पर सैटबैक के विपरीत एवं सैटबैक को कवर करते हुए निर्माण किया जाना भवन विनियम 2013 का उल्लंघन है साथ ही राज० उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा रिट याचिका संख्या 1554/2004 अनवान गुलाब कोठारी व अन्य बनाम राज० राज्य में पारित आदेश दिनांक 12.1.17 के बिन्दु सं० 205 के उपबिन्दु में दिये गये निर्देशों का उल्लंघन करने पर वृहद जनहित को ध्यान में रखते हुए निर्माणाधीन भूखण्ड सं० 1डी-93 को सीज व सील करने का आदेश दिनांक 8.3.19 पारित किया गया है । नगर विकास न्यास के अभिभाषक ने आगे बताया कि सचिव, नगर विकास न्यास को नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90-ए (Sealing of Unauthorized Improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील की कार्यवाही करने का अधिकार प्राप्त है । नगर विकास न्यास द्वारा दिनांक 25.7.18 की बैठक में सचिव, नगर विकास न्यास को पॉवर डेलिगेट किया गया है एवम् सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा डेलीगेट पॉवर के अन्तर्गत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है । अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकृत फरमाई जावे । अभिभाषक नगर विकास न्यास ने रुलिंग सिविल कोर्ट केसेज 1989 पेज-144, राज०नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 91 पेज 235-236, भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872 की धारा 58, स्पेसिफिक अधिनियम 1963 धारा 41-(H)(I) अवलोकनीय बताया ।
1. हमने उभय पक्ष की बहस को मध्य नजर रखते हुए उलब्ध अभिलेख एवम् प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ध्यानपूर्वक अवलोकन एवं मनन किया । अपील प्रकरण में न्यायालय का निष्कर्ष निम्नवत है :-

I. अपीलान्ट्स द्वारा रिहायसी भूखण्ड सं० 1डी-93 जयनारायण व्यास कॉलोनी, जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 23.5.18 द्वारा खरीद किया गया, जिसका न्यास द्वारा अपीलान्ट्स के नाम से दिनांक 18.6.18 को नामान्तरकरण दर्ज किया गया । अपीलान्ट्स द्वारा पुराना मकान तोड़कर नया मकान बनाने हेतु नगर विकास न्यास के समक्ष आवेदन किया जाने पर नियमानुसार राशि जमा होने के पश्चात् उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा दिनांक 19.6.18 को निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन विनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुरूप भूखण्ड निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गयी तथा निर्माण हेतु मानचित्र क्रमांक 615 दिनांक 19.6.18 स्वीकृत किया गया । उक्त आवासीय भूखण्ड पर अपीलान्ट्स द्वारा भवन निर्माण के दौरान क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा दिनांक 22.2.19 को मौका निरीक्षण कर आवासीय भूखण्ड सं० 05डी-93 के निर्धारित साइड व पीछे के सैट बैक में पूर्ण निर्माण तथा भवन का निर्माण व्यवसायिक प्रयोजनार्थ होना


अभिभाषक आयुक्त
बीकानेर