

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

अपील सं०: 5/2019 अन्तर्गत धारा 90-ए (2) राज.नगर सुधार अधिनियम, 1959

विशम्भर सोनी  
रोहित कुमार

पुत्रगण मदनगोपाल सोनी निवासी 5डी-222  
जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर ।

----- अपीलान्त

--- बनाम ---

नगर विकास न्यास, बीकानेर जरिये सचिव, न०वि०न्यास, बीकानेर ।

-----रेस्पॉन्डेंट

उपस्थित :- श्री प्रेम प्रकाश मदान  
श्री कैलाश व्यास

अभिभाषक अपीलान्त  
अभिभाषक नगर विकास न्यास ।

निर्णय

दिनांक: 29.5.2019

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./2019/15018 दिनांक 8.3.19, जिसके द्वारा अपीलान्त विशम्भर सोनी व रोहित कुमार का भू-खण्ड सं० 5डी-222 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर को सीज व सील करने का आदेश पारित किया, के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है ।
2. अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलान्तस का कय शुदा रिहायसी भूखण्ड सं० 5डी-222 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है, जिसका न्यास द्वारा अपीलान्त के नाम से दिनांक 16.10.18 को नामान्तरकरण दर्ज किया गया। अपीलान्तस 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 20.11.18 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 780 दिनांक 20.11.18 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 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 सम्भवतः व्यावसायिक उपयोग हेतु निर्माण किया जाना प्रतीत होने का उल्लेख किया जाकर सचिव, नगर विकास न्यास के समक्ष राज०नगर 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 पश्चात् सचिव,

संभागीय आयुक्त  
बीकानेर

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./2019/15018 दिनांक 8.3.2019 पारित कर निर्माणाधीन भवन को सीज व सील करने का आदेश दिया गया, जिसक विरुद्ध यह अपील इस न्यायालय में पेश की गयी है ।

3. अपील प्रस्तुत होने पर अपील अपीलान्त दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड प्राप्त किया। अपील में उभय पक्ष की बहस सुनी गयी ।
4. अभिभाषक अपीलान्त का अपनी बहस में मुख्य रूप से कथन है कि अपीलान्तान द्वारा जयनारायण व्यास कॉलोनी में प्लोट सं0 5डी-222 जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 31.3.18 को खरीद किया, जिसका अपीलान्तान के नाम से दिनांक 16.10.18 को नामान्तरकरण दर्ज होने के पश्चात नगर विकास न्यास द्वारा उक्त रिहायशी प्लोट के निर्माण की परमिशन दिनांक 20.11.18 को जारी की गयी । परन्तु उक्त आवासीय भूखण्ड पर निर्माणाधीन अवस्था में न्यास द्वारा अपीलान्ट्स को बिना नोटिस दिये, बिना सुनवाई का अवसर दिये अपीलान्ट्स के उक्त भू-खण्ड सं0 5डी-222 को सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा आदेश दिनांक 8.3.19 द्वारा सीज व सील करने का आदेश पारित कर दिया । यह कि अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 72 व धारा 73(बी) के प्रावधानों के अनुसार विपरीत निर्माण होना बताया है, जबकि अपीलान्तान का निर्माण किसी प्रकार से विपरीत नहीं है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 72 व 73-बी को जोड़ा गया है, जिसमें सीज के पॉवर ही नहीं है, इस प्रकार धारा 73-बी में अपीलाधीन आदेश कवर नहीं हो रहा है । अभिभाषक अपीलान्त ने आगे अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भू-खण्ड का निर्माण धारा 72 व धारा 73 (बी) के प्रावधानों के विपरीत बताकर सीज व सील करने का आदेश पारित किया है, जबकि मौके पर किसी प्रकार का विधि विरुद्ध निर्माण नहीं किया जा रहा है और अगर है तो भी उसको निर्माण कार्य चलने के दौरान हटाया जा सकता है । क्योंकि मौके पर निर्माण कार्य चल रहा है, न कि पूर्ण हो चुका है । निर्माण के दौरान मौके पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधियां नहीं चल रही है । लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने सरसरी तौर पर उसका खरीदशुदा भू-खण्ड जो निर्माणाधीन अवस्था में सीज व सील कर दिया, जो निरस्त योग्य है । यह प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उल्लेखित धारा 72-ए, 73बी व धारा 90-ए तीन कार्यवाहियां एक दूसरे के विपरीत है ।
5. अभिभाषक अपीलान्त 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 स्थगन आदेश प्रसारित किया हुआ है । प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्तान को किसी प्रकार का नोटिस जारी कर 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 अपीलान्त ने अपने कथन के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्लू 2003(4)उच्चतम न्यायालय पेज पेज 509, एआईआर 2012 उच्चतम न्यायालय पेज 1718 एवं एआईआर 1978 राजस्थान पेज 201 अवलोकनीय बताया तथा अपील अपीलान्ट्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया ।
6. प्रकरण में नगर विकास न्यास, बीकानेर की ओर से नियुक्त अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत जवाब अपील अनुसार अपनी बहस में बताया कि नगर सुधार अधिनियम की धारा 72 व 73 बी की पालना में न्यास द्वारा न्यायोचित एवं नियमानुसार कार्यवाही की गयी है । न्यास की ओर से प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त की पालना करते हुए नोटिस क्रमांक नवि.



संभाषीय आयुक्त  
बीकानेर

न्यास/तह./2019/18018 दिनांक 8.3.19 जारी किया जाकर अवगत करवा दिया गया। अपीलान्ट द्वारा भूखण्ड निर्माण में मौके पर सैटबैक के विपरीत एवं सैटबैक को कवर करते हुए निर्माण किया जाना भूमि विनियम 2013 का उल्लंघन है साथ ही राज0 उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा रिट याचिका संख्या 1554/2004 अनवान गुलाब कोठारी व अन्य बनाम राज0 राज्य में पारित आदेश दिनांक 12.1.17 के बिन्दु सं0 205 के उपबिन्दु में दिये गये निर्देशों की अवहेलना में निर्माण कार्य किया गया है। यह कि न्यास अधिनियम की धारा 72 व 73 बी के प्रावधान धारा 90-ए जो कि सील के बारे में वर्णित है, जिसके साथ धारा 73-ए, 90, 91बी और 91 सी में वर्णित प्रावधान एक दूसरे से जुड़े हुए हैं। ये कार्यवाहियां एक दूसरे की पूरक कार्यवाहियां हैं। नगर विकास न्यास के अभिभाषक ने आगे बताया कि अपीलार्थीगण द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति के विहित प्रावधानों एवं भवन विनियम 2013 के प्रावधानों का उल्लंघन करने एवं याचिका सं0 1554/2004 में पारित आदेश दिनांक 12.1.17 में दिये गये दिशा निर्देशों का उल्लंघन करने पर न्यास द्वारा वृहद जनहित को ध्यान में रखते हुए अपीलान्ट को सुनवाई का पूर्ण अवसर दिया जाकर सीज की कार्यवाही की गयी है। अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकृत फरमाई जावे।

7. 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 का कय शुदा रिहायसी भूखण्ड सं0 5डी-222 जयनारायण व्यास कॉलोनी, बीकानेर में स्थित है, जिसका न्यास द्वारा अपीलान्ट्स के नाम से दिनांक 16.10.18 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 20.11.18 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 780 दिनांक 20.11.18 स्वीकृत किया गया।

II. उक्त आवासीय भूखण्ड पर अपीलान्ट्स द्वारा भवन निर्माण के दौरान क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा तहसीलदार नगर विकास न्यास के समक्ष आवासीय भूखण्ड सं0 5डी-222 के निर्धारित सैट बैक में निर्माण करने की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 के आधार पर तहसीलदार द्वारा नगर सुधार अधिनियम की धारा 90-ए के अन्तर्गत सीज व सील की कार्यवाही प्रस्तावित कर सचिव एवं अध्यक्ष नगर विकास न्यास से अनुमोदन पश्चात् सचिव नगर विकास न्यास द्वारा राज0 नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011 के तहत सीज व सील करने का आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15018 दिनांक 8.3.2019 पारित किया है, जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया है।


III. प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास के अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 की तामील अपीलान्ट पर दिनांक 12.3.19 को करवाये जाने का उल्लेख किया है, जबकि अपीलान्ट्स के हस्ताक्षर नहीं है। उक्त तामील किसे करवाई गयी, रिपोर्ट में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। इसके अलावा नगर विकास न्यास द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 8.3.19 पारित करने से पूर्व ही तहसीलदार, नगर विकास न्यास के निमित्त पत्र क्रमांक न.वि.न्यास/तह.2019/15010-11 दिनांक 8.3.19 जारी कर निर्णय की अनुपालना में अविलम्ब सीज व सील का निर्देश दिया गया है। इस प्रकार अपीलान्ट्स के निमित्त अपीलाधीन आदेश की तामील होने से पूर्व दिनांक 8.3.19 को ही सचिव नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा तहसीलदार नगर विकास न्यास



संभागीय आयुक्त  
बीकानेर

को अपीलान्ट्स के आवासीय भूखण्ड को सीज व सील करने का आदेश जारी किया गया है ।

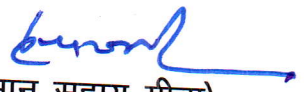
- IV. प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में तहसीलदार द्वारा अपीलान्ट के निर्माणाधीन भूखण्ड को धारा -90 ए के तहत सीज व सील करने हेतु प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव में निर्माणाधीन भवन सम्भवतः व्यवसायिक उपयोग के लिए निर्माण किया जाना प्रतीत होना बताया है । जबकि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 में व्यवसायिक उपयोग की कोई रिपोर्ट नहीं की गयी है । इस प्रकार व्यावसायिक उपयोग की सम्भावना सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपने स्तर से व्यक्त की गयी है ।
- V. अभिभाषक अपीलान्ट्स द्वारा अपील में मुख्य रूप से यह आधार लिया है कि अपीलान्टान को नोटिस जारी कर सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है और बाला-2 तौर पर निर्माणाधीन भूखण्ड को सीज व सील कर दिया जो प्राकृतिक न्याय सिध्दान्त का खुला उल्लंघन है । जबकि नगर विकास न्यास के अभिभाषक का कथन है कि प्रकरण में प्राकृतिक न्याय के सिध्दान्त की पालना करते हुए अपीलान्ट आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/18018 दिनांक 8.3.19 जारी किया जाकर अपीलान्ट्स को तामील करवा दिया गया है । राजस्थान नगर सुधार (unauthorised improvement) Rules,2011 में सील करने के सम्बन्ध में निम्नप्रकार 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. न्यायालय के अनुसार नगर सुधार अधिनियम की धारा 80 में तामील की रीतियां दी गयी है, उसकी पूर्ण रूप से पालना नहीं हुई है । प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास के निर्णय दिनांक 8.3.19 की तामील अपीलान्ट पर 12.3.19 करवाये जाने की रिपोर्ट है, परन्तु अपीलान्ट निर्णय की तामील किसे करवाई गयी, तामीली रिपोर्ट में कोई उल्लेख नहीं किया गया है ।
- VI. प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं01 पर तहसीलदार, नगर विकास न्यास, बीकानेर के प्रस्ताव दिनांक 27.2.19 में तहसील शाखा से अतिक्रमण प्रभारी एवं क्षेत्रीय कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 में भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार निर्माण कार्य करने हेतु पाबन्द किये जाने को धारा 80 के अन्तर्गत तामील समान माना गया है । जबकि तहसील के अतिक्रमण प्रभारी की ऐसी कोई रिपोर्ट पत्रावली में संलग्न नहीं है तथा कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट दिनांक 22.2.19 में नियम विरुद्ध सैटबैक निर्माण नहीं करने बाबत अपीलान्ट्स को पाबन्द किये जाने का कोई उल्लेख उक्त रिपोर्ट में नहीं किया गया है । इसके अलावा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन अनुसार तहसीलदार, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट्स का निर्माणाधीन आवासीय भूखण्ड को सीज करने की कोई फर्द रिपोर्ट नगर विकास न्यास की पत्रावली के संलग्न नहीं है ।
- VII. न्यायालय के अनुसार प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा अपीलान्ट आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15018 दिनांक 8.3.19 पारित कर अपीलान्ट के निमित्त तामील होने से पूर्व ही तहसीलदार, नगर विकास न्यास को पत्र क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15010 दिनांक 8.3.19 जारी कर अपीलान्ट के निर्माणाधीन भूखण्ड को सीज व सील करने का आदेश दिया गया है, जिसमें भूखण्ड को सीज व सील करने से पूर्व अपीलान्ट को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है । प्रकरण में अभिभाषक अपीलान्ट्स द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्लू 2003 (4) पेज 510 जो माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा नैसर्गिक न्याय सिध्दान्त के बारे में प्रतिपादित किया है, जो इस प्रकरण में पूर्ण रूप से लागू होता

  
संभागीय आयुक्त  
बीकानेर

है। नैसर्गिक न्याय का सर्वप्रथम और सर्वोच्च सिद्धान्त है कि दूसरे पक्ष को भी सुनो। किसी भी पक्षकार के विरुद्ध आदेश पारित करने से पूर्व उसको सम्बन्धित मामले में नोटिस दिया जाकर सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाना चाहिये। प्रस्तुत प्रकरण में सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा सरसरी कार्यवाही के अन्तर्गत आदेश पारित कर अपीलान्ट के भूखण्ड को सीज व सील करने की कार्यवाही की गयी है। जिसका न्यास बैठक में कोई अनुमोदन नहीं करवाया गया है। जबकि राज0नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए (Sealing to unauthorized improvement) Rules 2011 के तहत न्यास ही सीलिंग कार्यवाही करने हेतु सक्षम है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट्स को सुनवाई का अवसर नहीं दिया जाकर, सीधे ही निर्माणाधीन भवन को सीज करने की कार्यवाही की गयी है, जिसे नियमानुसार उचित नहीं कहा जा सकता है। प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्णीत याचिका गुलाब कोठारी बनाम स्टेट व अन्य में जनहित याचिका सं0 1554/2004 में निर्णय दिनांक 12.1.17 के बिन्दु सं0 205 में दिये गये दिशा निर्देशों का का हवाला देकर सीज व सील की कार्यवाही की गयी है, जिस पर वर्तमान में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा Status quo का स्थगन आदेश प्रसारित किया हुआ है। अपीलान्ट्स का आवासीय भूखण्ड सं0 5डी-222 के मौके पर निर्माण कार्य चल रहा है, और अपीलान्ट्स के अनुसार विधि विरुद्ध निर्माण किया है तो कार्य चलने के दौरान न्यास के निर्देशानुसार उसे हटाया जा सकता है। इस सम्बन्ध में न्यास नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु स्वतन्त्र है।

VIII. उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में उपलब्ध अभिलेख एवं न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन एवम् मनन के पश्चात हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि प्रकरण में न्यास द्वारा विधि अनुसार प्रक्रिया नहीं अपनाये जाने, अपीलान्ट को सुनवाई का समुचित अवसर नहीं दिये जाने एवं विधि द्वारा प्रतिपादित नैसर्गिक न्याय (Audi alterm partem) दूसरे पक्ष को भी सुनो, के सिद्धान्त की अवहेलना होने से अपील अपीलान्ट स्वीकार करना उचित समझते हैं। अतः अपील अपीलान्ट्स स्वीकार की जाकर सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर का आदेश क्रमांक न.वि.न्यास/तह./2019/15018 दिनांक 8.3.19 जिसके द्वारा अपीलान्ट्स के आवासीय भूखण्ड सं0 5डी-222 जयनारायण व्यास कॉलोनी को सीज व सील करने का आदेश पारित किया गया, को निरस्त किया जाता है।

8. तदनुसार अपील अपीलान्ट निर्णीत शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति अपील पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 29.5.2019 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
(हनुमान सहाय मीना)  
सम्भागीय आयुक्त  
बीकानेर।