न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्रीमती वन्दना सिंघवी, आई.ए.एस

अपील संख्याः 01/2024 राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959
GCMS No. 2024/54

1. श्रीमती रंजना गुप्ता पत्नी श्री कृष्ण बिहारी जाति गुप्ता निवासी भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना बीकानेर।
2. कृष्ण बिहारी पुत्र श्री गुलाब चन्द जी जाति गुप्ता निवासी भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना बीकानेर।

—— अपीलान्ट्स

बनाम

सचिव नगर विकास न्यास, बीकानेर।

—— रेस्पोन्डेंट

उपस्थितः श्री प्रेम प्रकाश मदान – अभिभाषक अपीलांट
श्री दाऊलाल हर्ष – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट

निर्णय

दिनांक 25.11.2024

यह अपील राजस्थान राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 90–ए(2) के अन्तर्गत नगर विकास न्यास बीकानेर के निर्णय दिनांक 20.05.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि –

1– अपीलांट की जायदाद व्यवसायिक भूखण्ड संख्या 10 बीकानेर व्यापार नगर योजना, में स्थित है। अपीलांट द्वारा उक्त भूखण्ड पर निर्माण की स्वीकृति दिनांक 01.01.2018 को प्राप्त की गई थी। उक्त जायदाद पर अपीलांट होटल चला रहा हैं। नगर विकास न्यास बीकानेर द्वारा दिनांक 04.12.2019 को अपीलांट को नोटिस जारी कर दस्तावेज की मांग की गई। उक्त नोटिस का जवाब अपीलांट द्वारा 06.12.2019 को प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात नगर विकास न्यास बीकानेर के आदेश दिनांक 20.05.2024 द्वारा एक माह के भीतर सैट बैक निर्माण हटाने का आदेश जारी कर दिया। उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.05.2024 से व्यथित होकर अपीलांट ने इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की।

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

2— विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि अपीलांटगण ने नगर विकास न्यास बीकानेर से निलामी में व्यापार नगर योजना में व्यवसायिक भूखण्ड संख्या 10 खरीद किया था और इस व्यापार नगर पर रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलांटगण के पक्ष में दिनांक 22.06.2017 को पट्टा जारी कर दिया जो पट्टा रजिस्टर्ड है उसके बाद अपीलांटगण द्वारा कार्यालय नगर विकास न्यास बीकानेर से दिनांक 01.01.2018 को निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर ली। उक्त निर्माण मंजूरी के अनुसार निर्माण कार्य भी कर लिया गया और उक्त भूखण्ड पर अपीलांटगण होटल भी चल रहा है। लेकिन कुछ असामाजिक तत्वों द्वारा अपीलांटगण की जायदाद की झूठी शिकायत रूपये ऐठने के लिए की गई थी, जिसका नोटिस नगर विकास न्यास बीकानेर द्वारा दिनांक 04.12.2019 को जारी कर दस्तावेज की मांग की गई। नगर विकास न्यास, बीकानेर के उक्त नोटिस का जवाब अपीलांटगण द्वारा दिनांक 06.12.2019 को प्रस्तुत कर दिया गया। इसके पश्चात भी झूठी शिकायत के आधार पर पट्टेशुदा जायदाद में तोड–फोड की धमकी दी, उसके बाद अपीलांटगण ने अपर सिविल न्यायाधीश बीकानेर में दावा पेश किया ओर उसमें स्थगन की मांग की वो स्थगन मौका व रिकॉर्ड की यथास्थिति के आदेश सिविल कोर्ट ने आदेश दिनांक 07.07.2022 को पारित किया उसके बाद रेस्पोडेन्ट ने इस आदेश के विरुद्व अपील अपर जिला न्यायाधीश संख्या 2 में प्रस्तुत की और अपर सिविल न्यायाधीश संख्या 2 ने रेस्पोडेन्ट की अपील को स्वीकार करते हुए धारा 41 एच स्पेसिफिक रिलिफ एक्ट के तहत अपील करने का आदेश अपील का ग्राउण्ड होते हुए टी.आई. पाने का अधिकारी नहीं है का आदेश पारित किया जबकि रेस्पोडेन्ट ने मात्र दिनांक 04.12.2019 को नक्शो की मांग की थी लेकिन वो आदेश नहीं था ऐसी स्थिति में पील नहीं की जा सकती। उसके बाद रेस्पोडेन्ट ने बिना अपीलांटस को नोटिस ये बिना सुनवाई का अवसर दिये दिनांक 20.05.2024 को कार्यालय आदेश के न एक माह के भीतर सैट बैक निर्माण हटाने का आदेश दिया जबकि इस श को पारित करने से पूर्व ना तो अपीलांट्स को नोटिस दिया गया और ना नवाई का अवसर दिया गया ना ही जवाबदेही का अवसर दिया गया पूर्व में ब नक्शों की प्रति ही मांगी थी और उसका जवाब भी दे दिया गया था। कास न्यास, बीकानेर ने अपने आदेश में कहा है कि स्वीकृत के विपरीत में किये गये निर्माण को हटा लेवे जबकि कितना सैट बेक बना हुआ है र्माण है इसमें कही कोई उल्लेख नहीं है। राज्य सरकार द्वारा मॉडल

नगरीय क्षेत्र (अनियमित निर्माण / नियमबद्धता / नियमितीकरण) उपविधियां 2014 के तहत निर्माण को नियमित राशि में से एक मद से जिसमें अधिक राशि बनती है देय होगी यह नियम भी बनाया हुआ है यदि अपीलांट्स का किसी प्रकार का कोट बेक निर्माण है भी सही तो उसका पहले तो ब्यौरा बताया पडेगा। नगर विकास न्याय बीकानेर ने आदेश में कहीं पर भी उल्लेख नही है कि कितना सेट बेक कवर है इसके अलावा यदि किसी प्रकार का सैट बेक कवर भी है तो उसका नियमितीकरण के आदेश भी राजस्थान अरबन इम्प्रूमेन्ट एक्ट 2014 में दे रखे है लेकिन इस मामले में तो नगर विकास न्यास बीकानेर ने किसी व्यक्ति के विरूद्ध आदेश पारित करने से पूर्व ना तो सुनवाई का अवसर दिया ना ही कोई नोटिस दिया और ना ही सुनवाई की तारीख निश्चित की और सीधे ही एडीजे संख्या 2 के स्टे के आधार बनाकर एकपक्षीय आदेश दिनांक 20.05.2024 को पारित कर दिया जो कि पूर्णतया विधि विरूद्ध हैं। अपीलांट्स को सुनवाई का अवसर दिया जाता तो वो अपना पक्ष रखता और यदि किसी प्रकार का कोई सैट बेक कवर भी है तो राज्य सरकार के नियमों के तहत अपीलांट्स रकम जमा कराने को भी तैयार है। ऐसी स्थिति में नगर विकास न्यास, बीकानेर अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.05.2024 निरस्त किया जाकर अपील अपीलांट स्वीकार की जावे।

3— विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट श्री दाऊलाल हर्ष ने बहस के दौरान कथन किया कि वादगत भूखण्ड के संबंध में क्षेत्रिय कनिष्ठ अभियंता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट में भूखण्डधारी द्वारा निर्माण स्वीकृति के विपरीत सेटबैक में निर्माण किया हुआ पाया गया। उक्त वादगत भूखण्ड के संबंध में माननीय न्यायालय अति. सिविल न्यायाधीश (क, ख) एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम वर्ग नं. 2 बीकानेर के निर्णय दिनांक 07.09.2021 के अनुसार स्थगन आदेश प्रभावी था माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश नं. 2 बीकानेर द्वारा दिनांक 07.07.2022 को अपास्त किया जा चुका हैं। न्यास की रिपोर्ट के अनुसार निर्माण स्वीकृति विपरीत किया गया है पूर्व में जारी नोटिसों की पालना में भूखण्डधारी द्वारा सेटबैक में किये निर्माण को हटाकर सूचना न्यास में प्रस्तुत नहीं किया। नगर विकास न्यास, बीकानेर ने राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 91क के अंतर्गत के ही निर्माण स्वीकृति के विपरीत सेटबैक में किये गये निर्माण को हटाये जाने का आदेश दिनांक 20.05.2024 पारीत किया गया। अतः अपील अपीलांट निरस्त की जावे।

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

4— हमने अधिनस्थ न्यायालय का उपलब्ध अभिलेख तथा उभय पक्ष की बहस का ध्यान पूर्वक अवलोकन एवं मनन किया। विवादित भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना, बीकानेर में स्थित है। वादगत भूमि के संबंध में नगर विकास न्यास बीकानेर ने अपने आदेश दिनांक 20.05.2024 द्वारा एक माह के भीतर सैट बैक निर्माण हटाने का आदेश जारी किये। नगर विकास न्यास बीकानेर का अपीलाधीन आदेश स्पीकींग आदेश की श्रेणी में नहीं आता हैं क्योकि अपीलाधीन आदेश में यह स्पष्ट नहीं है कि अपीलांट द्वारा किया गया अवैध निर्माण कहां और कितने क्षेत्रफल में है। नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति आदेश दिनांक 01.01.2018 में तथ्यों का भी पूर्ण रूप से खुलासा नही किया गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या द्वारा वादगत भूखण्ड की निर्माणधीन रहते शिकायतकर्ता की शिकायत पर कार्यवाही नही की, और निर्माण हो जाने के पश्चात बिना सुने एकतरफा अपीलाधीन आदेश जारी कर दिया। उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाकर नगर विकास न्यास, बीकानेर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 20.05.2024 निरस्त करते हुए प्रकरण नगर विकास न्यास, बीकानेर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता है कि प्रकरण में अपीलांट को पुनः सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए स्पष्ट एवं विधि सम्मत निर्णय पारित करें। साथ ही उक्त प्रकरण निर्माणधीन रहते शिकायत के आधार पर कार्यवाही नहीं करने वाले अधिकारी एवं कर्मचारियों के विरूद्ध कार्यवाही की जावें।

5— तदानुसार अपील अपीलांट निर्णित शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 25.11.2024 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

25/11/24

(वन्दना सिंघवी)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर