



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

अपील संख्या: 02/2025

GCMS No. 2025/169

अंतर्गत धारा 90-ए(2) राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959

1. कृष्ण बिहारी पुत्र श्री गुलाब चंद निवासी पवनपुरी, बीकानेर।
2. श्रीमती रंजना गुप्ता पत्नी श्री कृष्ण बिहारी निवासी पवनपुरी, बीकानेर।

— अपीलान्ट्स

बनाम

1. बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर जरिये सचिव बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर।

— रेस्पोंडेंट

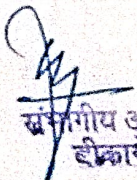
उपस्थित: श्री प्रेम प्रकाश मदान — अभिभाषक अपीलांट
श्री वेणुराज गोपाल पुरोहित — अभिभाषक रेस्पोंडेंट

निर्णय

दिनांक 22.12.2025

यह अपील राजस्थान राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 (संशोधित 1991) की धारा 90-ए(2) एवं बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025 की धारा 32 के अंतर्गत जारी नोटिस की पालना नहीं होने के कारण उक्त अधिनियम की धारा 36 के अंतर्गत पारित आदेश दिनांक 27.06.2025, जिसके द्वारा अपीलाधीन भूखण्ड को सीज एण्ड सीज किया गया, के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि -

1- अपीलांट्स की एक जायदाद भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना, गंगाशहर रोड़, बीकानेर में स्थित है। यह भूखण्ड अपीलांट्स द्वारा नीलामी में खरीद किया हुआ है और इसका पट्टा कार्यालय नगर विकास न्यास बीकानेर द्वारा दिनांक 22.06.2017 को जारी किया हुआ है, जो रजिस्टर्ड है। रेस्पोंडेंट ने दिनांक 24.06.2025 को अपीलांट्स को अपीलाधीन भूखण्ड पर सेटवैक में किये गये संपूर्ण निर्माण को तीन दिवस में हटा कर सूचना भय फोटो प्राधिकरण


संभागीय आयुक्त
बीकानेर



कार्यालय में प्रस्तुत करने बाबत नोटिस जारी किया। तत्पश्चात् रेस्पोजेन्ट द्वारा जारी नोटिस दिनांक 24.06.2025 की पालना नहीं किये जाने पर बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर द्वारा दिनांक 27.06.2025 को अपीलांट्स के भूखण्ड को सीज एण्ड सील करने के आदेश जारी कर दिये गये। कार्यालय बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर के उक्त आदेश दिनांक 27.06.2025 से व्यथित होकर अपीलांट्स ने इस न्यायालय में अपील पेश की हैं।

2- प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट तथा रेस्पोजेन्ट की क्षेत्राधिकार बिन्दु एवं अंतिम बहस सुनी गयी। अपील को क्षेत्राधिकार में शुमार किया जाता है।

3- विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि अपीलांट्स की एक जायदाद नीलामी में खरीदशुदा भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना गंगाशहर रोड़, बीकानेर में स्थित है, जिसका पट्टा नगर विकास न्यास बीकानेर द्वारा दिनांक 22.06.2017 को जारीशुदा व रजिस्टर्ड है। उक्त भूखण्ड के निर्माण की परमिशन भी रेस्पोजेन्ट से दिनांक 01.01.2018 को प्राप्त कर रखी है तथा बैंक से ऋण लेकर होटल का निर्माण कार्य करवाया हुआ है तथा वर्ष 2018 से होटल रनिंग में है। अपीलांट्स की होटल के आस-पास काफी होटल बने हुए है व उनसे अपीलांट्स की स्पर्धा है, जिसके कारण आस पास के होटल वाले अपीलांट्स द्वेष पाल रखे है और झूठी शिकायतें कर रखी है। रेस्पोजेन्ट द्वारा दिनांक 24.06.2025 को जारी नोटिस अपीलांट्स को दिनांक 25.06.2025 को तीन दिन में सेटबैक के निर्माण को तोड़ने के आदेश के साथ प्राप्त हुआ। रेस्पोजेन्ट ने तीन दिवस की अवधि पूर्ण होने से पूर्व ही होटल सीज कर दिया। माननीय राज. उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 24.05.2025 में स्पष्ट रूप से आदेश दिया हुआ है कि रेस्पोजेन्ट को सुनवाई का अधिकार नहीं हैं। रेस्पोजेन्ट ने नोटिस दिनांक 24.06.2025 पारित करने से पूर्व अपीलांट्स को ना तो सुनवाई का अवसर दिया और ना ही अपना पक्ष रखने का अवसर दिया। रेस्पोजेन्ट को इस पट्टेशुदा जायदाद को सीज करने का व तोड़-फोड़ करने का अधिकार ही नहीं है। सिविल न्यायालय में भी कार्यवाही जैरकार है। अपीलांट्स ने होटल बनाने हेतु राष्ट्रीयकृत बैंक से डेढ़ करोड़ रुपये का ऋण ले रखा है, जिसकी किश्तें इसी होटल की कमाई की आय से भरते है।

रेस्पोजेन्ट के नियम कायदो में मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन) अनियमित निर्माण/नियमनबद्धता/(नियमितीकरण) उपविधियां, 2014 के तहत किसी प्रकार

संभारणीय आयुक्त
बीकानेर



का कोई अनियमित निर्माण है तो उसकी राशि भी वर्तमान में परिचित नियमों के अनुरूप जमा करवाई जा सकती है और इस बाबत अपीलाट्स ने आवेदन भी रेस्पोंडेंट को लम्बे समय पूर्व दिया हुआ है। उस पर कोई गौर नहीं किया ना ही उस पर कोई आदेश दिया। रेस्पोंडेंट ने पुराने कानून के तहत 90-ए राज. नगर सुधार अधिनियम 1959 के तहत कार्यवाही की है जबकि यह एक्ट समाप्त हो चुका है तथा नया एक्ट लागू हो चुका है। नये एक्ट में धारा 32 के तहत कार्यवाही करने का प्रावधान में कहीं भी सीज करने का अधिकार नहीं दिये हुए है। रेस्पोंडेंट द्वारा पिक एण्ड चूज का सिद्धांत एडोप्ट कर अपीलाट्स को टारगेट बनाया जा रहा है तथा शिकायतकर्ताओं का पूर्ण रूप से सहयोग किया जा रहा है। अपीलाधीन आदेश अपीलाट्स को सुनवाई का अवसर दिये बिना पारित है, जो स्पीकिंग आदेश की श्रेणी में नहीं आता है और न ही उक्त आदेश पारित करने का अधिकार अधिनियम की धारा 36 अनुसार रेस्पोंडेंट को है। ऐसी स्थिति में उक्त दोनों अपीलाधीन आदेश दिनांक 24.06.2025 व 27.06.2025 निरस्त योग्य है। अतः अपील अपीलाट्स स्वीकार फरमायी जाकर सचिव, बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर द्वारा पारित उक्त दोनों आदेश दिनांक 24.06.2025 व 27.06.2025 निरस्त किये जावे। अभिभाषक अपीलाट द्वारा अपनी बहस के संबंध में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांत पेश किये हैं:-

- AIR 2012 Supreme Court 1718
- DNJ 2014 (SC) Supreme Court 991

4- विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट ने बहस के दौरान कथन किया कि अपीलाट द्वारा इस न्यायालय में प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं है। बीकानेर में नगर विकास न्यास बीकानेर के स्थान पर बीकानेर विकास प्राधिकरण की स्थापना हो चुकी है, जिसका नोटिफिकेशन दिनांक 15.12.2024 को जारी किया गया है। बीकानेर विकास प्राधिकरण का गठन होने पर नगर विकास न्यास अधिनियम के स्थान पर बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम प्रभाव में आ गया, जो दिनांक 11.12.2024 से पूरे क्षेत्र पर लागू हो गया। बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025 में नगर सुधार अधिनियम का विघटन कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में नगर सुधार अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025 की धारा 100 की उप धारा 2 में यह स्पष्ट प्रावधान किया गया है, कि "इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से जैसा अन्यथा उपबन्धित है उसके सिवाय, राज्य सरकार द्वारा पारित आदेश, या प्राधिकरण को दिया गया निर्देश या प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम के अधीन पारित आदेश या जारी नोटिस अन्तिम

समाधीय आयुक्त
बीकानेर



होगा और किसी बाद या अन्य विधिक कार्यवाही में प्रश्नगत नहीं किया जावेगा। अपील अपीलांट की सुनवाई का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं है। अधिनियम की धारा 17(4) में यह प्रावधान किया गया है कि प्राधिकरण के विनिश्चय से व्यथित कोई प्राधिकारी या व्यक्ति ऐसे विनिश्चय के विरुद्ध राज्य सरकार को तीस दिन के भीतर अपील कर सकेगा, जिसका विनिश्चय अंतिम होगा। प्रस्तुत प्रकरण में बीकानेर विकास प्राधिकरण द्वारा जो कार्यवाही की गयी है, वह विधिसम्मत है। यदि अपीलांट उक्त निर्णय से व्यथित है तो उसे अधिनियम 2025 के अंतर्गत बीकानेर विकास प्राधिकरण के निर्णय के खिलाफ राज्य सरकार के समक्ष अपील पेश करनी चाहिए। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत अपील बार्ड बाई लॉ है। अपीलांट्स द्वारा पूर्व में भी इसी विवादित जायदाद हेतु माननीय संभागीय आयुक्त बीकानेर में अपील पेश की गई, जिसमें संभागीय आयुक्त द्वारा निर्णय करते हुए प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु नगर विकास न्यास बीकानेर को भेज दिया, जिस पर अपीलांट्स को बी.डी.ए. एक्ट के तहत नोटिस जारी किये गये। अपीलांट्स ने उक्त नोटिसों को माननीय जिला न्यायालय बीकानेर में दावा पेश कर चुनौती दी, जिसे न्यायालय ने आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अन्तर्गत खारिज कर दिया। उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में रिट पिटीशन पेश की, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 26.05.2025 को अपीलांट्स को पुनः सुनवाई का आदेश प्रदान किया, जिसकी पालना में प्राधिकरण द्वारा अपीलांट्स को नोटिस दिया गया। उक्त नोटिस को इस न्यायालय में चुनौती दी गई है। उक्त नोटिस की प्राप्ति के बाद भी उपस्थित नहीं आने पर बीकानेर विकास प्राधिकरण द्वारा विधिसम्मत कार्यवाही की गई है। अपीलांट ने इसी नोटिस को माननीय सिविल न्यायालय बीकानेर में चुनौती दी है। ऐसी स्थिति में यह अपील चलने योग्य नहीं है। अतः अपील अपीलांट विधि विरुद्ध होने के कारण खारिज की जावे।

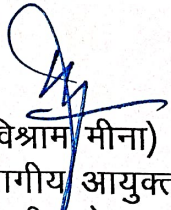
5- हमने पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों व न्यायिक दृष्टांतों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया तथा बहस उभय पक्ष पर मनन किया। वादगत जायदाद भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना, गंगाशहर रोड़, बीकानेर में स्थित हैं, जिसे सचिव, बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025 पारित करते हुए बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025 की धारा 36 के अंतर्गत सीज एण्ड सील करने के आदेश जारी कर दिये। सचिव बीकानेर विकास प्राधिकरण ने अपीलांट को राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959

संभागीय आयुक्त
बीकानेर



(संशोधित 1991) की धारा 90 ए व बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2025 की धारा 32 के अंतर्गत सैटबेक में किये गये संपूर्ण निर्माण को तीन दिवस में हटाने बाबत नोटिस जारी कर दिया। तत्पश्चात् दिनांक 27.06.2025 को उक्त वादगत भूखण्ड को सीज एण्ड सील करने के आदेश पारित कर दिये। बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर का उक्त अपीलाधीन आदेश अपीलांट्स को सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना इकतरफा तौर पर पारित हैं, जिससे नैसर्गिक न्याय और 'दूसरे पक्ष को भी सुनो (Audi Alterm Partem)' सिद्धांत की अवहेलना हुई है, जो न्यायोचित नहीं है। उक्त परिपेक्ष्य में अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर सचिव, बीकानेर विकास प्राधिकरण, बीकानेर का उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025, जिसके द्वारा अपीलांट के वादगत भूखण्ड संख्या 10 व्यापार नगर योजना, गंगाशहर रोड़, बीकानेर को सीज एण्ड सील करने के आदेश जारी किये गये, को निरस्त किया जाता है।

6— 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 22.12.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(विश्राम मीना)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर